

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق



عنوان المذكرة

نطاق المصلحة العامة في الملكية الخاصة

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق
تخصص قانون الإداري

إشراف الأستاذ :

أبو القاسم عيسى

إعداد الطالب:

- فخار رستم

- حواش داود

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	إسم ولقب الأستاذ
رئيساً	جامعة غرداية	أستاذ مساعد "أ"	رمون فيصل
مشرفاً	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "ب"	أبو القاسم عيسى
مشرف مساعد	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "أ"	بابا وإسماعيل يوسف
عضواً مناقشاً	جامعة غرداية	أستاذ مساعد "أ"	شفار علي

السنة الجامعية:

2019 م – 2020 م



الاهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى: من يعجز لساني عن ذكر خصالها وطيبة قلبها وزينة جوهرها إلى من لاحقتني بدعائها وبكت في صلاتها وتعبت في أيامها إلى الكلمة الصغيرة ذات المعاني الكبيرة إليك (أمِّي الحبية).

إلى من عمل بكد في سبيلي وعلمني معنى الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه أبي الكريم أدامه الله لي (والدي العزيز).

إلى من تمنوا لي النجاح والتوفيق إخواني وأخواتي الأعزاء إلى كل من ساندني وإلى كل من تمنى لي الخير والنجاح، عائلتي وأصدقائي وزملائي.

فخار رستم.

الاهداء

أهدي هذا العمل إلى والدي **الجعدي عائشة** التي كانت أكبر سند لي طيلة مشواري الدراسي التي أفخر بكوني محظوظا بوجودها في حياتي لتشهد هذه اللحظة وتراني متخرجاً بشهادة عليا.

وإلى روح أبي الطاهرة التي لم تشأ الأقدار أن يكون معنا في هذا اليوم المميز، ولحشاشة قلبي وإلى عائلتي الصغيرة وأحبي كلهم.

حواش داود.

شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين الذي علم بالقلم علم الإنسان ما لم يعلم والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين وأله وصحبه أجمعين أما بعد:

نتقدم بجزيل شكرنا و عرفاننا لأستاذنا أبو القاسم عيسى، الذي تفضل علينا بالإشراف على هذا البحث ولم يخل علينا بالمشورة والإشراف على كافة خطواتنا، راجين من الله أن يجزيه لقاء هذا خير جزاء.

نتقدم أيضا بشكر خاص للأستاذ بابا وسماعيل يوسف الذي رافقنا طيلة مشوارنا الدراسي الجامعي فكان خير مرشد و قدوة لنا جميعا كطلاب حقوق، جزاه الله خيرا وجعل ذلك في ميزان حسناته. كما نشكر ونقدر قبول اللجنة المناقشة لبحثنا في ضل هذه الأيام الصعبة التي تمر بها بلادنا من جراء جائحة كورونا متضرعين لله رفعها علينا وسائر بلاد الإسلام والعالم أجمعين.

ولا ننسى التقدم بشكرنا لكل كادر التدريس والإدارة على مستوى قسم الحقوق الذين رافقونا طيلة مشوارنا الدراسي، الذين بذلوا جهودات كبيرة ليوفروا لنا بيئة مناسبة للعلم والتدرج في أطوار الليسانس والماستر حفظهم الله وجزاهم الله خيرا جميعا.

الملخص:

تعتبر المصلحة العامة فكرة ذات جذور عريقة، تطورت لتصبح بالشكل الذي نعرفه، كمصدر لشرعية أي قرار إداري، لكن الإدارة وأحياناً أثناء تجسيدها لمشاريعها، تقف في طريقها الملكية الخاصة، التي حماها القانون؛ باعتبارها أحد الحقوق الأساسية للإنسان، وهنا تظهر أهمية الدراسة حيث نسلط الضوء على مصلحة عامة لا بد من أخذ مكانها و بين ملكية خاصة لا بد من حمايتها، مما يؤدي بنا إلى معادلة تحمي كليهما بما يضمن عدم تعسف الإدارة و عدم هضم حقوق المالك، فبالرغم من أن القانون قد فوض الإدارة العديد من الصلاحيات التي تمكنها من فرض قيود على الملكية الخاصة تمس الإستعمال و الإستغلال و التصرف، تصل إلا حد نزع الملكية، إلا أن المشرع فرض عليها إجراءات و خطوات لا مناص من إتباعها لضمان عدم إنحرافها عن خدمة المصلحة العامة، و إلا فقدت شرعية القرار من الأساس، كدراسات المنفعة العامة و الإخطارات و الإلتزام بالسلم الزمني... ، ومن جهة أخرى ضمن المشرع التعويض العادل المقدم من طرف الإدارة لفائدة أصحاب الملكيات الخاصة التي مستها قراراتها، مع حفظ الحق في الطعن في ذلك على مستوى القضاء المختص، و الحق في إستعادتها مع التعويض على كل الأضرار التي تلحق بالملكية من جراء الإستغلال المؤقت لها من طرف الإدارة.

Summary:

public interest is a idea with ancient roots that developed to be the source of the legitimacy of any administrative decision now days. But in some cases when the administration applicates its projects. Privet property stands on its way. which has law protection as a crucial Civil Right. and this is what our study showcases. we set the light on between a public interest that must take place and a Privet property that must be protected. Which lead us to an equation that protects both of them. though law authorizes administration to set restrictions on Privet property which affects the use exploitation and proceeds. even Expropriation of property. Legislator has set strict rules for the administration to follow or its action well lose its legitimacy. like public interest studies, alerts... for the sake of protecting the Privet property. with assuring recompense for all damages made by the administration. with the right of appealing on court against the amount of the recompense estimated by the administration. also, the right of regaining the property after the Temporary takeover by the administration.

مقدمة

تتميز الفطرة البشرية بحب التملك، و هذا ظهر منذ البدايات الأولى للبشرية على الأرض، فكانت تتمثل في أمور بسيطة، كالماشية و بعض السلع البسيطة التي أستعملت في التبادل التجاري، إلا أن الأمر تطور بمرور الزمن و ظهور الدول التي شكلت نواة حضارات بلاد الرافدين و الإغريق، حيث أخذت الملكية أوجه أخرى كالعبيد و توسعت التجارة لتشمل أقاليم متعددة و ظهرت العملات النقدية بعد ذلك مما فتح المجال أكثر، وصولاً إلى الشكل الحالي من الملكية التي أخذت جوانب متعددة، لكن إصطدمت هذه الأخيرة بالمصلحة العامة التي ظهرت في بلاد الإغريق تحت مسمى الخير العام، فحاجة البشر للعقد الاجتماعي، جعل بالمصلحة العامة يتم تسييقها على الملكية الخاصة، فما بين تعسف السلطة في إستخدام المصلحة العامة لتمرر فسادها الذي تنبأ به مناهضوا الخير العام الذي خرج به أرسطو، و بين خدمة الصالح العام حقاً، يتواجد خيط رفيع، مما إستوجب وجود ضوابط للمصلحة العامة حتى لا تكون غطاءً للسياسيين والحكام الفاسدين.

بالنسبة للجزائر فقد عرفت تطوراً لحق الملكية، ففي العهد العثماني وفي ظل الضوابط الشرعية الإسلامية كانت إتجاهات حق الملكية إلى الملكية الفردية، وفي ظل الإستعمار الفرنسي إنتقلت إلى نزع هذه الملكية، لنشهد بعدها مرحلة الإستقلال التي عرفت كبذرة (بداية) للنزعة الاجتماعية للملكية الخاصة في مجموعة قوانين من بينها قانون الثورة الزراعية والمحدد للملكية الفردية بتأميم هذه الأراضي إلا أنها لم تلغى رغم القيود الكثيرة عليها و محدوديتها، ثم يليه قانون الإحتياطات العقارية والذي يقضي بصفة كبيرة على الملكية الفردية، فكانت الملكية في تلك الفترة وظيفة إجتماعية وليس حقاً تقتصر على تلبية الحاجات الشخصية، وقد ترتب على التقييد المفرط لحق الملكية الخاصة نتائج سلبية في القطاع الزراعي والعمري والسكني والنشاطات العقارية.؛ ففي سنة 1989 عرفت الجزائر تغييراً للنظام السياسي والمتمثل في التوجه الرأسمالي بعد عقود من إشتراكية، قام المشرع الجزائري بإصدار دستور 1989 والذي نص في مادته 49: " الملكية الخاصة مضمونة"، فمنذ سنة 1989 إهتمت الجزائر بالملكية الخاصة (حق الملكية)، ويعتبر ما نصت عليه المادة 49 إعترافاً بحق الملكية وهو أكبر ضمان للمالك من كل إنتهاكات في إطار ما ينص عليه القانون، أو بعبارة أخرى عدم جواز المساس به إلا كإستثناء وفي الحدود التي يقتضيها القانون.

فهذا لا يمنع أن يتم تنظيم وفرض قيود قانونية كغيره من الحقوق لأجل المصلحة العامة، فالحماية الدستورية لحق الملكية وما يترتب عليها من نتائج، لا تعني بأنه حق مطلق، فقد سنت الدولة الجزائرية مجموعة تشريعات ووضعت قيودا على الملكية ومراسيم لتنظيمها سعيا منها لتحقيق ذلك الغرض.

وعلى هذا الأساس قسم رجال القانون حق الملكية لثلاث أقسام و هي : عقار، منقول، وملكية غير مادية، فلكل منها أنظمة قانونية تضبطها و تضبط مدى تدخل المصلحة العامة فيها، وهناك من الفقهاء من قسمها إلى عقار ومنقول بإعتبار نص المادة 683 من القانون المدني، والتي جاء في مضمونها "كل ما ليس عقار فهو منقول"؛ فالإدارة تبرر قراراتها بخدمة المصلحة العامة لما تقوم بالمساس بالملكية الخاصة، سواء مست بسطات المالك في ملكه بتحديدتها وتقييدها؛ أو تذهب الإدارة أبعد من ذلك، تحت مظلة المصلحة العامة حيث يصل الأمر في بعض الحالات إلى إلغاء حق الملكية من مالكيها.

تكمن أهمية الدراسة في انتماء الموضوع إلى فئة الأبحاث القانونية المتعلقة بحق من حقوق الإنسان والمتمثل في حق الملكية الخاصة، وأيضا لمعرفة المسار الذي إنتهجه المشرع الجزائري عند تحليلنا للنصوص القانونية المقيدة لحق الملكية الخاصة، من خلال إبراز مدى مساهمة القيود الواردة على الملكية الخاصة في الضبط والتنظيم، ومدى نجاعة المشرع الجزائري في الموازنة بين مصالح المالك من جهة والمصلحة العامة من جهة أخرى

تنقسم الأسباب التي دفعتنا إلى إختيار هذا الموضوع إلى: دوافع ذاتية ودوافع موضوعية.

- ✓ بالنسبة للدوافع الذاتية: كون الموضوع يدور في فلك تخصصنا الأكاديمي، وكونه في متناول قدراتنا وعدم استهلاكه، خاصة في جزئية الملكية المنقولة، مما شجعنا على الإدلاء بدلونا فيه.
- ✓ بالنسبة للدوافع الموضوعية: الأهمية البالغة التي تكتسبها المصلحة العامة والملكية الخاصة وتضارب المصالح بينهما، وأيضا لحدثة الموضوع ومرونته وكذلك لتوفر المصادر والمراجع في بعض جزئيات البحث.

يتمثل الهدف من هذه الدراسة والذي نسعى للوصول إليه فيما يلي:

تحديد مفهوم الملكية الخاصة والمصلحة العامة، إبراز ما نص عليه المشرع الجزائري فيما يتعلق بالضوابط والإجراءات في تقييد الملكية الخاصة لأجل المصلحة العامة، البحث عن مختلف الطرق التي تقييد بها

الدولة الملكية الخاصة وتحديد النصوص والأحكام القانونية التي تخضع لها، وإبراز ضوابط وإجراءات للإدارة في حالة التعسف على الملكية الخاصة.

قمنا بتحديد نطاق دراستنا في القيود الواردة على المنقولات والعقار لأجل المصلحة العامة، دون ذكر القيود الواردة على الأشياء غير المادية لضخامة الدراسة ولكيلا نتعدى عدد الصفحات المحددة من طرف الإدارة.

أثناء بحثنا في موضوع المذكورة لم نجد دراسة سابقة تتمحور حول القيود الواردة على المنقولات سواء في الجزائر بصفة خاصة أو في العالم العربي بصفة عامة، ولكن في إطار الدراسات المتعلقة بالقيود الواردة على العقار لأجل المصلحة العامة هناك من تطرق لها، أيضا فيما يخص مفهوم المصلحة العامة والملكية الخاصة هناك دراسات سابقة حول ذلك.

من بين أهم الصعوبات التي واجهتنا في هذا البحث هي عدم إمكانية التنقل والخروج من المنزل بسبب جائحة كورونا التي أصابت البلاد فقد حرمتنا من التنقل إلى المكتبات بسبب غلقها، أو الالتقاء بالأستاذ المشرف أو الزميل للتنسيق في مراحل وخطوات البحث، فكل ما تم إنجازه قمنا به عبر الهاتف والإنترنت.

أيضا من بين الصعوبات التي واجهتنا عدم وجود مراجع متخصصة، خاصة في القيود الواردة على المنقولات لأجل المصلحة العامة، ومن بين الصعوبات ضخامة جزئية في البحث والتي وجب علينا التلخيص لكيلا نتعدى عدد الصفحات المطلوب مراعاتها في الإدارة.

وإنطلاقا مما سبق نطرح الإشكالية التالية والمتمثلة في:

✓ ما ضوابط تدخل المصلحة العامة في الملكية الخاصة؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من الأسئلة الفرعية والتي تتمثل في:

✓ ما مفهوم المصلحة العامة والملكية الخاصة؟

✓ ماهي القيود الواردة على المنقولات لأجل المصلحة العامة؟

✓ فيما تتمثل القيود الواردة على العقارات لأجل المصلحة العامة؟

وللاجابة على هذه الإشكالية إرتأينا الإعتماد على المنهج التحليلي ويتخلله بعض من المنهج الإستدلالي، لكون الدراسة تتعلق بمجموعة قيود أصدرها المشرع لأجل الصالح العام، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية، وإستنباط القواعد التنظيمية والإجراءات المتخذة في كل قيد، مع الإستدلال بآراء الفقهاء ورجال القانون.

تمت معالجة موضوع "نطاق المصلحة العامة في الملكية الخاصة" في فصلين، وكل فصل يتضمن مبحثين، أي إعتدنا في تقسيم البحث على الخطة الثنائية التي رأيناها الأنسب لمعالجة الموضوع من جميع جوانبه.

حيث تناولنا في الفصل الأول مفهوم المصلحة العامة والملكية الخاصة والقيود الواردة على المنقولات، المقسم بدوره إلى مبحثين الأول بعنوان: مفهوم المصلحة العامة والملكية الخاصة، والثاني بعنوان: القيود الواردة على المنقولات لأجل المصلحة العامة.

وخصصنا الفصل الثاني: للقيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة لأجل المصلحة العامة، والذي قسمناه إلى مبحثين، ففي المبحث الأول تطرقنا إلى: القيود المقررة على المالك في ملكيته، وفي المبحث الثاني تناولنا القيود الواردة في القوانين الخاصة.

الفصل الأول

مفهوم المصلحة العامة والملكية

الخاصة والقيود الواردة على

المنقولات

الفصل الأول: مفهوم المصلحة العامة والملكية الخاصة والقيود الواردة على المنقولات:

يعود ظهور مصطلح المصلحة العامة الى حقبة تاريخية غابرة، تحديدا في الحضارة الاغريقية، حيث أشار اليها ارسطو بمصطلح الصالح العام، وهذا ما أنتج فلسفة بحد ذاتها، أدت في الأخير الى تبلور تمثل في السياسة، فصار السياسيون يتنافسون بتقديم أنفسهم على أنهم الأمثل لخدمة الصالح العام. وأبرز من قام بتبني هذا النهج الفكري السياسي هو شيشرون، الذي يمكن اعتباره أب السياسيين. إن ما أخذ على مصطلح الصالح العام هو أنه يمس بالحقوق والحريات الفردية، مما أنتج في الأخير حاجة للمعادلة بين الحقوق والحريات من جهة والصالح العام من جهة اخرى، وهذا ما أنتج معارضة فلسفية لفكرة أرسطو للصالح العام لما أصبحت مادة سياسية متداولة بين السياسيين، فقد طعن فيها حيث أنها يمكن أن تفتح الباب للإدارة لتشريع كافة أعمالها بحجة ابتغائها الصالح العام مما يفتح الباب للديكتاتورية.¹

إن مصطلح الملكية الخاصة متجذر في التاريخ الإنساني فقد تمثل في البداية بممتلكات بدائية كالأغنام والعبيد وتطور بتطور الانسان، حيث اخدت الملكية أشكالا مختلفة كالسلع والأراضي والنقود... الخ، إلى أن وصلت إلى شكلها الحالي، ونظرا لأهميتها فقد نصت جل القوانين العالمية عليها وعلى حمايتها، بالرغم من وجود بعض الدول ذات الأيديولوجيا الاشتراكية التي تعطي مجالا ضيقا للغاية للملكية الخاصة، كونها تعطي أهمية بالغة للملكية الجماعية.

فلخدمة المصلحة العامة تضطر الإدارة الى المساس بالملكية الخاصة في بعض الحالات وفق إجراءات قانونية تقوم باتباعها؛ وأن الملكية المنقولة تخضع كغيرها من الملكيات إلى قيود قانونية تمسها، وهذا ما ظهر في مجموعة من القوانين.

وبناء على ما سبق سيتم تقسيم هذا الفصل على الشكل التالي:

¹ هنري باتيفول فلسفة القانون ترجمة سمحي فوق العادة، دار عويدات، بيروت، باريس، 1984، ص 100.99.

المبحث الأول: مفهوم المصلحة العامة والملكية الخاصة

المبحث الثاني: القيود الواردة على المنقولات لأجل المصلحة العامة

المبحث الأول: مفهوم المصلحة العامة والملكية الخاصة

تحظى فكرة المصلحة العامة بأهمية بالغة في القانون بصفة عامة خصوصا في القانون الاداري فكل ما يتعلق بالدولة فهو من أجل الصالح العام، كالمراقق والإدارات والمؤسسات العمومية الخ. كذلك فإن الملكية الخاصة لديها أهمية بالغة في القانون، وفي القانون المدني بالخصوص فهذه الأخيرة منسوبة للأفراد والجماعات المحلية أي أنها لصالح الفرد وليس من أجل المصلحة العامة. ففي هذا المبحث سنتطرق الى المقصود بالمصلحة العامة وماهية الملكية الخاصة.

في المطلب الأول سنتحدث عن المقصود بالمصلحة العامة، ويتضمن هذا المطلب مجموعة من الفروع وهي كالتالي: تعريف المصلحة العامة لغة، تعريفها عند الشرع ثم كيف كانت تعتبر قديما وحديثا، ثم تعريفها في القانون، وفي الأخير سوف نتطرق الى الفروقات بين المصلحة العامة وبين المنفعة العامة. بالنسبة للمطلب الثاني والذي بعنوان ماهية الملكية الخاصة فقد قسمناه الى عدة فروع والتي تتضمن بداية بتعريف الملكية الخاصة ثم أنواع الملكية الخاصة وفي الأخير تطرقنا لعناصر الملكية الخاصة.

المطلب الأول: المقصود بالمصلحة العامة:

الفرع الأول: تعريف المصلحة لغة:

عرفها الأستاذ محمد بن أبي بكر في معجمه "مختار الصحاح" بانها: "ص ل ح- (الصلاح) ضد الفساد وبابه دخل. ونقل الفراء صلح أيضا بالضم. وهذا يصلح لك أي هو من بابتك. و (الصلاح) بالكسر مصدر (المصالحة) والاسم (الصلح) يذكر ويؤنث. وقد (اصطلاح) و (تصالح) و (الصالحا) بتشديد الصاد. و (الاصلاح) ضد الافساد. و (المصلحة) واحدة (المصالح). و (الاستصلاح) ضد الاستفساد".¹

وقال ابن منظور في لسان العرب: "المصلحة الصلاح والاستصلاح نقيض الاستفساد، وأصلح الشيء بعد فساده: أقامه".

استعمل هذا المصطلح لدى فقهاء الرومان في العصر الكلاسيكي بمعنى المصلحة، من أن مقدار الحكم بالأداء يحدد طبقا لقيمة الشيء، وبذلك يكون التعويض عن الخسارة قد تحقق في فترة لاحقة، وعندما كان هذا المبدأ لا يسمح تطبيقه - في الحالات الاستثنائية - إلى تعويض كامل عن الخسارة، فقد لجأ الفقهاء إلى المصلحة بالمقابلة للمبدأ السابق، حيث سمح هذا المبدأ للقاضي أن يحدد مقدار التعويض وفقا للمصلحة".²

من خلال التعريفات التي قمنا بعرضها يتبين لنا مدى اختلاف الفقهاء في تعريف المصلحة لغة، فكل وتعريفه ففي معجم "مختار الصحاح" عرفت على أنها من الصلح والاستصلاح، وفي معجم "لسان

¹ محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، دار عمار، عمان، الطبعة التاسعة، سنة 2005 ص 185

² رفيق شاوش، الجرائم المضرة بالمصلحة العامة، في التشريع الجنائي المقارن، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016/2015، ص 21

أنظر أيضا: أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، ص 610، وانظر كذلك، مجد الدين الفيروز أبادي، القاموس المحيط، دار الحديث، القاهرة، ص 293، وانظر كذلك، محمد بن أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، بيروت، مكتبة لبنان، 1985، ص 375.

العرب " عرفت على أنها من الصلاح، أما عند فقهاء الرومان في العصر الكلاسيكي اعتبرت المصلحة بصفة عامة بالتعويض عن الخسارة.

الفرع الثاني: تعريف المصلحة شرعا:

من خلال ما تم عرضه من تعريفات لغوية للمصلحة العامة يتبين لنا اختلاف علماء اللغة في تعريفها، وكان هذا الإختلاف هو سبب وجود عدة تعاريف شرعية.

يعرف الإمام الغزالي المصلحة في كتابه "المستصفى" بقوله:

" أما المصلحة فهي عبارة في الأصل عن جلب منفعة أو دفع مضرة، وهي تعني المحافظة على المقاصد الخمسة التي قصدها الشارع من خلقه، وهي: (الدين، النفس، العقل، النسل، المال)، فكل ما يتضمن هذه الأصول الخمسة أو يندرج تحتها فهو مصلحة، وكل ما يفوقها فهو مفسدة ودفع هذه المفسدة يعتبر مصلحة".¹

من خلال هذا التعريف نرى بأنه قد قسم المصلحة الى شطرين: إما يجلب المنافع أو دفع الضار.

كذلك عرفها الدكتور محمد سعيد البوطي بأنها:

" جلب منفعة أو دفع مضرة، والمنفعة التي قصدها الشارع الحكيم لسيادته من حفظ دينهم ونفوسهم وعقولهم ونسلهم وأموالهم طبق ترتيب معين فيما بينهم، فالمنفعة هي اللذة أو ما كان وسيلة إليهما، ودفع الألم أو ما كان وسيلة إليه، وتعبير آخر هي جلب اللذة مباشرة والحفاظ عليها بدفع المضرة وأسبابها"²

وتطرق الإمام أبو محمد عز الدين بن عبد العزيز بن عبد السلام السلمي معنى المصلحة بقوله:

¹ أبو حامد محمد بن محمد الغزالي، المستصفى في علم الأصول، كلية الشريعة، المدينة المنورة، ص 481
² محمد سعيد رمضان البوطي، ضوابط المصلحة في الشريعة الإسلامية، مطبعة الاستقامة، تونس، 1947، ص 23

" من أراد أن يعرف المناسبات والمصالح والمفاسد راجحها من مرجوحها، فليعرض ذلك على عقله بتقدير أن الشرع لم يرد به، ثم يبيني عليه الأحكام، فلا يكاد حكم منها يخرج عن ذلك، إلا ما تعبد الله به عباده، ولم يقفهم على مصلحته أو مفسدته"¹

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن ميزان المصلحة والمفسدة هو العقل.

كما عرفها محمد الطاهر بن عاشور بأنها:

"وصف للفعل يحصل به الصلاح، أي النفع منه دائما أو غالبا للجمهور أو الآحاد"²

مما نلاحظه في التعريفات السابقة الذكر للمصلحة، بأنها لم تعرف المصلحة في ذاتها بل تم تقسيمها إلى شطرين كونها تجلب المنافع وتدفع المضار.

كما اهتم الفقه الإسلامي بدراسة مفهوم المصلحة العامة من خلال تقسيم هذه المصالح وذلك

وفقا لأربعة أسس:

1. " المقصد
2. درجة الحاجة
3. درجة الشمول
4. درجة التحقيق"³

الأساس الأول: المقصد:

إن كل ما يتضمن حفظ: الدين، النفس، العقل، النسل، المال فهو مصلحة وكل ما يضر هذه المصالح فهو مفسدة.⁴

الأساس الثاني: درجة الحاجة:

¹ أبو محمد عز الدين بن عبد العزيز بن عبد السلام السلمي، قواعد الأحكام في مصالح الأنام، دار الجيل، بيروت، الطبعة الثانية، 1980، ص10.

² محمد الطاهر بن عاشور، مقاصد الشريعة الإسلامية، مطبعة الاستقامة، تونس، 1366 هـ، ص 20

³ رفيق شاوش، المرجع السابق، ص 24

⁴ الأمدى سيف الدين علي بن محمد الأمدى، الأحكام في أصول الأحكام، مطبعة دار المعارف، الجزء الرابع، 1332 هـ، القاهرة، ص 27

وتنقسم الى ثلاثة درجات وتدرج حسب الأهمية وهي كالتالي: الضروريات، الحاجيات، التحسينات.¹

1. "الضروريات: هي الأمور التي لا بد منها لحفظ هذه الأمور الخمسة بإقامة أركانها، وتثبيت قواعدها، وبدء الفساد الواقع أو المتوقع.

2. **الحاجيات:** هي تلك الأمور التي تتحقق من دونها الأمور الخمسة، ولكن مع الحرج، فشرعت حاجة الناس (الحاجيات)، لرفع الضيق عنهم حتى لا يقعوا في الحرج والمشقة، وذلك كمشروعية القرض، والفطر في السفر، والتميم عند فقدان الماء.

3. **التحسينات:** وهي الأمور التي تتطلبها محاسن العادات ومكارم الأخلاق، ولا يفوت بعد مراعاتها ضروري، ولا يلحق الناس بفواتها حرج، ولكن يكون الأمر في ذلك مستهجنًا عند ذوي العقول السليمة، وذلك مثل مشروعية الطهارة، إزالة النجاسة، وستر العورة، وآداب الأكل والشراب.²

الأساس الثالث: درجة الشمول

وتنقسم درجة الشمول الى نوعين هما:

1 المصلحة الكلية والمتعلقة بالمجتمعات وتكون شاملة؛ 2 المصلحة الجزئية متعلقة بالأفراد³

أ. **المصلحة الكلية:** "يقصد بالمصلحة الكلية، أنها ما كانت عائدة على عموم الأمة عودًا متمثالًا، أو كانت عائدة على جماعة عظيمة من الأمة".⁴

ب. **المصلحة الجزئية:** يقصد بالمصلحة الجزئية، أنها تلك المتعلقة بمصلحة الفرد أو أفراد قلائل، وهي أنواع ومراتب وتكفل بأحكامها جانب المعاملات في الفقه الإسلامي.⁵

¹ محمد سعيد رمضان البوطي، المرجع سابق، ص 119 وما بعدها

² رفيق شاوش، المرجع سابق، ص 24، 25

أنظر أيضا: يوسف العالم، المقاصد العامة الشرعية، دار المعارف، القاهرة، دون سنة النشر، ص 172

³ محمد الطاهر بن عاشور، المرجع سابق ص 79

⁴ رفيق شاوش، نفس المرجع، ص 25

⁵ رفيق شاوش، نفس المرجع، ص 25

الأساس الرابع: درجة التحقق

تنقسم المصلحة من حيث درجة التحقق الى ثلاث:

أ. المصلحة المحققة

ب. المصلحة الموهومة

ت. المصلحة المحتملة

1. المصلحة المحققة:

إن المصلحة المحققة هي المصالح الحقيقية التي تتضمنها النصوص القطعية الواجب الإلتزام بها، وهي مصالح تم ضبطها من عند الخالق ولم يتدخل فيها الخلق، تنسب المصلحة المحققة الى الكليات الخمس الشرعية: (الدين، النفس، العقل، النسل، المال).¹

2. المصلحة الموهومة:

وهي كل مالا يعرف بأنه مصالح حقيقية وهي على نوعين:

النوع الأول: ما يخالف في جوهره المقاصد الخمسة الشرعية كشراب الخمر، والاعتداء على النفس.

النوع الثاني: تحول الفعل الذي يتضمن مصلحة الى مفسدة بسبب سوء القصد.²

3. المصلحة المحتملة:

من المرجح فعله عند وجود المصلحة في الفعل الأخذ بها، وفي حالة ظهور واكتشاف المفسدة في المصلحة سعينا في درئها، ولكن في بعض الحالات نقع أمام إشكالية عدم ظهور وجه المصلحة أو المفسدة، وتسمى هذه الحالات بالمصلحة المحتملة، والمقياس في ذلك أننا نحتاط للمصلحة بتقدير وجودها وفعلها، والمفسدة بتقدير وجودها وتركها، وإن دار الفعل بين الوجوب والندب بينا على أنه واجب.³

¹ أبو محمد عز الدين بن عبد العزيز بن عبد السلام السلمي، المرجع سابق، ص11.

² محمد سعيد البوطي، المرجع سابق، ص 124.

³ رفيق شاوش، المرجع سابق، ص 26.

" وهذا الأساس الرابع مرده في الحقيقة، اعتبار الشارع، فلقد وردت نصوص معينة عن الشارع بأحكام تحقق المصلحة، ومن أمثلة ذلك مصلحة حفظ العقل، اعتبرها الشارع بالنص على تحريم شرب الخمر.¹"

"كما وردت نصوص تلغي ما قد يتوهم أنه مصلحة أو تهدر المصلحة المرجوحة في مقابل المصلحة الراجحة، ومثال المصلحة الموهومة، مساواة الذكر بالأنثى في الميراث، حيث ألغاهما الشارع بالنص، ومثال المصلحة المرجوحة المهذرة، المحافظة على النفس بعدم قتال الأعداء.²"

الفرع الثالث: المصلحة العامة قديما وحديثا:

1. المصلحة العامة قديما

عهد منذ القدم الى القانون بتقصي الخير العام، وهو ما يتناسب وفلسفة أرسطو المتعلقة بالأخلاق، حيث تقوم على أن الانسان يستمد قيمته من الخير المرتجى من أفعاله، حيث أن هذه الفكرة كانت تثار بشكل مستمر من طرف رجال القانون قديما في العصور اللاحقة لأرسطو.

ويري أنصار هذه الفكرة أنها كفيلة لبلوغ الأسمى للقانون والمتمثل في تنظيم المجتمع وحماية الفرد فيه، إلا انه وعند تمحيص هذه الفكرة يلاحظ أن القانون يدعو إلى حماية ودعم العلاقات الاجتماعية حيث ان فكرة الصالح العام قد أثارت عدة مآخذ حولها من طرف خصوم هذه الأخيرة، فقد رأوا أنها تفتح الباب للديكتاتورية.³

"بينما يرى شيشرون أن الانسان متعلق بالفضيلة كفن من الفنون، وأنبل مجال لممارسة الفضيلة هو المجال السياسي، بحيث تطبق في حكم الدولة، ويذهب به التصور إلى اعتبار المواطن الذي يلزم جميع

¹ رفيق شاوش، المرجع السابق، ص 26.

² رفيق شاوش، نفس المرجع، ص 27

³ هنري باتيفول، المرجع السابق، ص 99.

الناس باحترام الحدود التي تفرضها القوانين وبالإذعان لشرائع الحكام أرفع شئنا من الأساتذة الذين يعلمون هذه المبادئ".¹

كما يبدو أن فكرة أرسطو لم تلبث كثيرا، حيث ظهر في المجتمع الاغريقي تيار فلسفي سياسي يتسم بالرواقية التي تضع العام في منزلة واحدة وتخضعه للقانون الطبيعي وتعطي الأولوية للفرد.

وكان الظهور الأقوى لفكرة الخير العام وليد تغيرات وأحداث ذات صدى عالمي، تمثلت في الحرب العالمية الأولى والثانية حيث نادى بها السياسيون آن ذاك كحل للخروج من تلك الأزمات.

ويبدو أن خصوم فكرة أرسطو للخير العام قد أقاموا الحجة عليها، حيث قالو إنه يمكن الادعاء الخير العام سيفيد الجميع، إلا أنه للوصول لهذه النتيجة، يتوجب التضحية بأفراد، فإعطاء الأولوية المطلقة لهذه الفكرة سيعني لا محالة تضحية المجتمع بأفراده، وهذا سيمنح السلطة الضوء الأخضر لاعتبار فائدتها الخاصة هي فائدة للمجتمع ككل.

فكما يرى الأستاذ باتيفول أنه إذا كان المجتمع يحقق فائدة كبيرة على حساب اضطهاد فئة معينة فانه لا يبقى الأمر متعلق بالخير العام لأنه لا يشمل الجميع في هذه الحالة، لذلك يعتقد أنه لا يمكن الموافقة على فكرة الخير العام لأرسطو، إلا إذا حدد لها نطاق جديد، ويقترح أن الحل يكمن في ألا يطالب القانون الناس الا بالحد الأدنى الكافي لإقامة العلاقات الاجتماعية وأن لا يفرض سوى ما يضمن مصلحة الجميع.²

إلا أن حتى هذا الطرح أيضا يتباين، بحيث أن الدولة هي من تطلب من الناس القتال في الوقت الذي يطالبه الناس أن تلي حاجياتهم الاجتماعية³

¹ مصطفى بوضياف، حماية المصلحة العامة في حق الملكية العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2013 2014 ص 85.

- الرواقية هي مدرسة فلسفية أخلاقية ظهرت في القرن الثالث قبل الميلاد تدعو للمواطنة العالمية والنزعة الفكرية، والرواقية لم تكن فقط مذهباً فلسفياً بل كانت أيضاً منطلقاً دينياً وهي ثمرة الصلة بين الشرق والغرب جراء فتوحات الاسكندر.

- شيشرون هو أب الفلسفة السياسية الرومانية، يعتبر مرجعاً للسياسيين الرومان آن ذاك.

² هنري باتيفول، المرجع السابق، ص 99، 100.

³ هنري باتيفول، نفس المرجع، ص 100.

2. المصلحة العامة حديثا:

أثناء دراستنا للمشرع الجزائري يظهر جليا لنا أن مصطلح المصلحة العامة كثير الورد، وعلى رأسها القانون الإداري المبني أساسا لأجل تحقيقها، على غرار القوانين العامة الأخرى وإن كانت بدرجة أقل. فوجود الإدارة من الأساس هو لأجل تحقيق المصلحة العامة، وبالتالي كل تصرفاتها يجب أن تصب في سبيل الصالح العام، وإلا اعتبرت باطلة لعدم شرعيتها، أي أن صحة قرارها منوطه بمدى تحقيقها للمصلحة العامة، فهذه الأخيرة هي ما تعطي الشرعية للإدارة حين تكون بصدد القيام بتصرفات تمس بالملكية الخاصة، أو تحد من حريات الأشخاص، أو عقد صفقات باختلاف طبيعتها.

الفرع الرابع: المصلحة العامة في القانون

1. المصلحة العامة في دستور 2016

تضمن الباب الأول الفصل الثاني والثالث من دستور 2016 مجموعة من المواد التي تؤكد على سيادة الشعب وكونه مصدر السلطات، التي غايتها خدمة الصالح العام، سواء في الحفاظ على السيادة والاستقلال، الحريات، الازدهار الاجتماعي وأيضا المساوات بين الأفراد، وعدم المحسوبية أو حماية الاقتصاد الوطني من كل ما يؤثر فيه سلبا، فالسلطة تمارس مهامها باسم الشعب ولأجله، وقد نص الدستور على منع أن تكون الوظيفة العامة مصدرا للثراء أو خدمة للمصالح الشخصية.¹

2. المصلحة العامة في القانون الإداري:

يفترض بالإدارة أن تستهدف ركن الغاية والمتمثل في تحقيق المصلحة العامة لا تحقيق مصلحة خاصة وهذا ما قام به الفقيه دوجي، حتى لو كان القرار الذي تتخذه الإدارة يتمثل في توقيع عقوبة جزائية على شخص، فسيكون ذلك لأجل حفظ النظام العام لا لأجل الانتقام، وفي حالة تقديم معونة لمعوز، فهي لأجل اتقاء الخطر الاجتماعي في حالة استمرار هذا المعوز.

¹ التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2016، الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 01-16، بتاريخ 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية عدد 14، يوم 07 03 2016، الباب الأول الفصل الثاني. الفصل الثالث.

فالدولة تمارس سلطاتها كوسيلة لتحقيق المصلحة العامة فقط، فمتى ما صب قرار الإدارة خارج المصلحة العامة فإنه يصبح عملاً غير مشروع¹، وبهذا يصاب قرار الإدارة بعيب التعسف أو سوء استعمال السلطة، ومتى ما أصيب قرار الإدارة بهذا العيب فإنه يمكن الطعن فيه عند الاقتضاء.

ويقول الأستاذان جورج قوديل وبيار دي فولفيه أنه يجب على الإدارة أن تستهدف المصلحة العامة في كل أعمالها، حيث تعتبر المصلحة العامة شرطاً موضوعياً يضيفي الشرعية على نشاطاتها، بل ويزيدان على ذلك بالقول إنه في معظم الحالات، تسند إلى الإدارة صلاحية محددة لأجل استهداف مصلحة عامة بعينها دون غيرها، ويفرض على الإدارة الالتزام بذلك، مع ترك السلطة التقديرية في يدها مادامت تبتغي تحقيق المصلحة العامة²

3. المصلحة العامة في قانون مكافحة الفساد

ان المصلحة العامة تستوجب قيام الرقابة على أعمال الإدارة و الخواص على حد سواء ، و على هذا الأساس قام المشرع بسن قانون مكافحة الفساد و الوقاية منه لأجل حماية المال العام من الاختلاس ، و أثناء دراستنا لهذا القانون نلاحظ جملة من القواعد التي تضبط عمل الإدارة لتمنع انحرافها عن خدمة المصلحة العامة و هذا عن طريق ترسانة مواد رادعة عن استغلال الوظيفة العامة لأجل تحقيق مكاسب شخصية غير مشروعة؛³ و الملاحظ في هذا القانون أنه لم يكتفي بممارسة الرقابة على أعمال الإدارة ، بل تجاوزها إلى الخواص ، و هذا لكف أيدي رجال المال من المساس بمقدرات الأمة، فحمل في طياته روادع مختلفة من سجن و غرامات كل حسب الجريمة المقررة في المال العام، فقد شدد أيضاً على التصريح بالممتلكات و منع موظفي الإدارة من أخذ الهدايا و العطايا أو أخذ رشوى ... حتى لا تنحرف الإدارة عن مهمتها و المتمثلة في خدمة المصلحة العامة⁴

¹ سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الادارية دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، سنة 1957 ص 237-238.

² جورج قوديل، بيار دي فولفيه، القانون الإداري، الجزء الأول، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، ص 433-434.

³ قانون 01 / 06، مؤرخ في 20 فبراير 2006، متعلق بمكافحة الفساد والوقاية منه، الجريدة الرسمية عدد 14، 08 مارس 2006. الباب الرابع.

⁴ قانون 01 / 06، نفس المرجع.

4. المصلحة العامة في القضاء:

سنتناول هنا قرار محكمة العدل الفلسطينية يتعلق في البث في طعن تقدم به مجموعة مواطنين ضد قرار إداري متعلق بتنظيم السير، حيث أصدرت قرارا بتأييد عمل الإدارة ورفض طعن المدعين، وكان تبرير المحكمة كالتالي:

"أن كل قرار إداري يعتبر أنه صدر صحيحا وفي حدود الصالح العام ما لم يقدم دليل خلاف ذلك"¹

وفي نفس الإطار أصدرت المحكمة العليا بغزة قرار بثت فيه في طعن ضد الإدارة وكان كالتالي:

"السلطة التقديرية التي منحها المشرع للإدارة ليست امتيازًا خاصًا لتلك الإدارة، وإنما هي ضرورة استلزمها حسن سير المرافق العامة وتحقيق العدالة عند تطبيق القانون على المواطنين، وهي على هذا الأساس سلطة ليست مطلقة بل مقيدة ومحدودة، فهي مقيدة بالصالح العام، ومحدودة بحسن استعمال تلك السلطة في الحدود التي يستلزمها ذلك الصالح العام وتقتضيها العدالة، مما يلزم معه لسلامة القرار الإداري أن يكون هدفها المصلحة العامة وعدم تجاوز حدودها أو إساءة استعمالها"²

ونستنتج من هاذين الحكمين أن الإدارة لها سلطة تقديرية مقيدة بإطار العمل بما يخدم المصلحة العامة وأن حريتها مقيدة على هذا الأساس وأن معيار صحة القرار الإداري هو مدى تحقيقه للمصلحة العامة، أي أنه يمكن الطعن فيه متى كان لا يحقق ذلك.

الفرع الخامس: الفرق بين المصلحة العامة والمنفعة العامة:

قد يبدو من الوهلة الأولى أن مصطلحي المنفعة العامة والمصلحة العامة هما سيان، لكن هنالك اختلاف طفيف بينهما، ويكمن هذا الاختلاف في التالي:

¹ حسن خالد محمد الفليت، قرار محكمة العدل العليا الفلسطينية بغزة، رقم 1999/119، جلسة 1999/10/10، موقع almatja.com. يوم 13 مارس، الساعة 08:29.

² قرار محكمة العدل العليا الفلسطينية برام الله رقم 2008/99 جلسة 2009/12/9، نفس المرجع.

أن استهداف المنفعة العامة ليس حكرا على الإدارة فقط، بل يمكن أن يصدر من الخواص تصرفات إيجابية تنتج منفعة للجميع.

بينما المصلحة العامة هي مهمة الإدارة ويكون ذلك عن طريق تصرفاتها وقراراتها، عبر ما يشرعه لها المشرع من صلاحيات، حتى لو تعلق الأمر بالجيش أو رجال السياسة أو أي جهة كانت¹

المطلب الثاني: ماهية الملكية الخاصة

الفرع الأول: تعريف الملكية الخاصة

سنتطرق الى تعريف الملكية لغة واصطلاحا ثم تعريفها قديما وبعدها حسب الاتجاه الفردي وفي الأخير سنعرفها حسب الاتجاه الاجتماعي

1. تعريف الملكية الخاصة لغة:

عرفها الأستاذ محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي في قاموسه مختار الصحاح بأنها:

"م ل ك - (ملكه) يملكه بالكسر (ملكا) بكسر الميم، وهذا الشيء (ملك) يميني و (ملك) يميني والفتح أفصح، و(ملك) المرأة تزوجها، و (المملوك) العبد، و (ملكه) الشيء (تمليكا) جعله ملكا له يقال ملكه المال والمملك فهو (مملك)"²

وتم تعريفها في قاموس المحيط بأنها:

"الملكية نسبة الى الملك، والمملك: احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به"³

2. تعريف الملكية الخاصة اصطلاحا:

¹ مصطفى بوضياف، المرجع السابق، ص 94.

² محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، المرجع سابق، ص310

³ أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الجامعة الجديد، 2005، ص31. أنظر أيضا قاموس المحيط، باب الكاف، فصل الميم.

يستعمل الفقهاء العديد من الالفاظ فيما يخص الملكية الخاصة كلفظ الملك وأيضا الملكية والمملوكية والملكية، إلا أن اللفظ الأكثر شيوعية هو الملكية.¹

كما عرفها الأستاذ كمال الدين محمد في كتابه شرح فتح القدير على الهداية بأن الملك هو قدرة يتم اكتسابها عند توفر مجموعة من شروط اكتساب الملكية يثبتها القانون ابتداء على التصرف الا لمانع.² من خلال تعريف الأستاذ نستفيد بأن الملك (الملكية) يتم اكتسابها عن طريق القانون عند استوفاء مجموعة الشروط التي يتطلبها سواء من جهة المالك (كالأهلية..) أو عن الملكية بصفة عامة (عقار، منقول، الأشياء الغير المادية)؛ وإمكانية التصرف فيه والانتفاع به ابتداء من اكتساب الملكية.

ويقصد بعبارة (إلا لمانع) أي أنه لا يمكن التصرف في الملك عند وجود بعض الحالات والتي قد ذكرها المشرع الجزائري كعدم بلوغ السن القانونية والمجنون والمعتوه والسفيه، حتى وان كانوا مالكين.

- وقد نصت المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"³

- وتنص المادة 544 من القانون المدني الفرنسي بأن: "الملكية هي الحق في الانتفاع والتصرف في الأشياء على النحو المطلق بشرط ألا يستعملها أحد استعمالا محرما بموجب القوانين والأنظمة"

4

من خلال نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري ونص المادة 544 من القانون المدني الفرنسي نرى بأن هناك تشابه بين ما قاله المشرع الجزائري والمشرع الفرنسي؛ وأيضا نلاحظ بأنه لم يتم تعريف الملكية بشكل خاص وإنما عرفوها على أساس حق الملكية، وقد قسم المشرع حق الملكية الى عنصرين هما: 1. الانتفاع وبدوره يحتوي على عنصرين الاستغلال والاستعمال و2. حق التصرف.

¹ كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي، شرح فتح القدير، الجزء الخامس، الطبعة الأولى، المطبعة الكبرى الأسبوية، 1316 هـ، ص128

² كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي، نفس المرجع، ص من 73 الى 74

³ امر رقم 75 - 58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج، ر ج ج عدد 78 صادر في

24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975 ص 110 معدل ومتمم

⁴ Code civil – Editions Litec – 1999 P.309

وفي الشطر الأخير ذكر لنا بأن كل هذه الحقوق لا بد أن تطبق فيما وجب عليه القانون وألا تستعمل فيما تحرمه الأنظمة والقوانين.

أي بمعنى آخر قام المشرع بضبط وتقييد هذه الحقوق من أجل المصلحة العامة والخاصة.

3. الملكية في المجتمعات القديمة:

إن مرحلة العصر الحجري القديم كانت مهدا لظهور فكرة الملكية، فقد كانت تعيش الجماعات البدائية في مجموعات صغيرة لكل مجموعة لديها مناطق خاصة تعيش فيها، وتتكون كل مجموعة من عدة أسر؛ وتعتمد هذه المجموعات في كسب قوتها بعدة طرق:

1. كالصيد: سواء صيد الحيوانات البرية أو الحيوانات المائية كالأسمك. 2. الزراعة.

3. التقاط الثمار. 4. جمع الخشب.¹

وعلى حسب ما يراه الأستاذ فاضلي إدريس في كتابه نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري فإن فكرة الملكية في المجتمعات القديمة تنقسم الى عنصرين وهما:

الأرض والمنقولات

❖ الأرض:

في هذه الفترة من الزمن كانت تتخذ الجماعات المكونة من عدة أسر أراضي خاصة بها وغالبا ما يفصل بين أراضي هذه الجماعات شواهد طبيعية كالأنهار والتلال والكثبان الرملية.... الخ.²

وكل أرض مملوكة تعتبر ملكية جماعية لها، وفي حالة اختراق حدود من قبل جماعة أخرى فيحدث نزاعا بين المجموعتين وغالبا ما يصل إلى حد سفك الدماء.

وتتمثل علاقة أفراد الجماعة لهذه الأرض في ملكيتها لهم جماعة أو على الشيوع.

¹ فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 9

² فاضلي إدريس، نفس المرجع، ص 9، 10.

❖ المنقولات:

قد نقوم بحصر المنقولات في هذه الحقبة الى تلك الأشياء التي يقومون بصنعها من الحجارة أو العظام أو ما يتحصلون عليها عن طريق المقايضة.¹

4. الملكية حسب الاتجاه الفردي:

اختلف علماء وفلاسفة المذاهب الفكرية ذات النزعة الفردية في معنى الملكية الخاصة فتحت ثلاث نظريات (أراء):

الملكية حق طبيعي، وضع اليد أو الاستلاء كأساس للملكية، والعمل كأساس للملكية.

أ- الملكية حق طبيعي:

يرى أنصار هذه النظرية بأن الملكية حق طبيعي وهو حق فطري ينشأ هذا الحق منذ ولادة الشخص إلى غاية مماته.

وصفة الملكية تتمثل في الحرية، المساواة، والأمن.

ويستدل أنصار هذه النظرية بالإعلان العالمي لحقوق الإنسان الذي نص في المادة الثانية والمادة 17 منه على حق الملكية كحق طبيعي بين حقوق الطبيعة للإنسان الغير قابلة للانتهاك مع الحرية والأمن.

وبهذا يمكن القول بأنه لا يجوز المساس بحق الملكية أو تقييده أو الحد من إطلاقه.²

الانتقادات:

¹ فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص 10

² فاضلي إدريس، نفس المرجع، ص 97.

• العصر الحجري القديم أو الباليوثي (Palaeolithic) هو أقدم العصور الحجرية وأطولها. بدأ في العالم (أفريقيا) منذ حوالي 2300 ألف سنة خلت، وانتهى في حدود 12 ألف سنة مضت في عصر بليستوسين (Pléistocène). ينقسم العصر الحجري القديم إلى ثلاثة أطوار: "حقبة العصر الحجري القديم المبكر" و"حقبة العصر الحجري القديم الأوسط" و"حقبة العصر الحجري القديم المتأخر".

- يستطيع المجتمع توفير الأمن والحرية والمساواة بينما من الصعب عليه توفير الملكية الفردية لكافة أفراد
- إن الملكية تقبل التصرف، النقل، التقييد إلا أنه لا يمكن المساس أو انتهاك الحقوق الطبيعية كالمساواة، الحرية، الأمن
- باعتبار الموارد الطبيعية محدودة فإنه من غير الممكن أن يمتلك الفرد جزء من هذه الموارد بمجرد ولادته.¹

ب- وضع اليد أو الاستلاء كأساس للملكية:

يتجه أصحاب هذا المذهب إلى اعتبار الملكية الخاصة أساسها هو الحيازة أو الاستيلاء، فعند حيازة الشيء أو وضع اليد عليه مادام ذلك الشيء ليس ملك أي شخص يصبح ملكية خاصة للمستولي، أي مالكة شرعي ويقع على الآخرين احترام تلك الملكية.

كما أن حياة الانسان يتطلب بقاؤها على استهلاك أشياء كثيرة، ولكي يستهلك تلك الأشياء فلا بد من حيازتها لاستمرار حياته والاستلاء عليها، ووفقا لذلك فالملكية وظيفة عامة.²

ومن مؤيدي هذا الرأي الفقيه شيشرون (Cicero) الذي شبه العالم وعناصره الطبيعية بمسرح كبير به مقاعد وأن كل متفرج يكتسب حقه على المقعد بمجرد أسبقيته وشغله لهذا المقعد.³

الانتقادات:

- لا يمكن تطبيق واستعمال هذه النظرة لأنها تنحصر فقط على الشخص القوي على حساب الضعيف.
- إن وضع اليد أو الحيازة يصلح فقط ملكية المنقول وبالتالي لا يصلح تبرير الملكية العقارية، فالأرض على سبيل المثال كانت مملوكة على مر العصور إما للدولة أو الفرد أو القبيلة الخ.

¹ فاضلي إدريس، المرجع سابق، ص 97، 98.

² إكرام فاتح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة دراسة مقارنة، ماجستير في القانون الدستوري، كلية العلوم السياسية، جامعة الموصل، ص 58

³ فاضلي إدريس، نفس المرجع، ص 98

- لا تعتبر هذه النظرية صالحة لتبرير شرعية الملكية اليوم، لأنه لا توجد مساواة في الحقوق.
- لا يعتبر وضع اليد أو الاستلاء أساس للملكية بل هو نتيجة لها، لأن المالك لديه الحق في الحيازة على الشيء محل الملكية.¹

ت- العمل كأساس للملكية:

يرى أنصار هذه النظرية أن أساس الملكية الخاصة هو العمل.

"فالملكية أساسها إذا العمل الذي يبذله الشخص في إعداد الشيء، وإنتاجه فمن المنطق أن يمتلك الشخص عمل يديه طالما أنه هو الذي ساهم في خلق هذا الشيء أو في إحداث تعديل في جوهره أو شكله."²

وقد نادى الفيلسوف الإنجليزي جون لوك في كتابه الحكومة المدنية: بأن تأسيس الملكية الفردية لا يكون سوى بالعمل.

وهذا ما قاله: "وإذن فالأرض وما عليها من مخلوقات تصبح حقا مشاعا للجميع، أي أن لكل فرد نصيبه، وهذا الحق خاص به وحده ومتصل بذاته، وهو يتمثل في الوظيفة التي يؤديها جسده، والعمل الذي تنجزه يده."³

ومن أنصار هذه النظرية أيضا الفقيه شارل فوربيه الذي يرى: "بأن العمل يغذي ويشري نفسه بنفسه، فهو من أسمى المراتب التي يقوم عليها أساس الملكية."⁴

5. الملكية في الفكر الاجتماعي (الاشتراكي):

¹ فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص 98، 99.. أنظر أيضا إكرام فاتح الصراف، المرجع السابق، ص 59

● ماركوس توليوس سيسرو (باللاتينية: Marcus Tullius Cicero) - شيشرون Cicero -، الكاتب الروماني وخطيب روما المميز، ولد سنة 106 ق.م، صاحب إنتاج ضخم يعتبر نموذجا مرجعيا للتعبير اللاتيني الكلاسيكي، ينتمي الي أسرة من طبقة الفرسان وتأثر بآراء افلاطون وأرسطو وحاول اتباع افلاطون في تخيله للمدينة الفاضلة يسود بها نظام الملكية الجمعية العامة.

² فاضلي إدريس، نفس المرجع، ص 99

³ جون لوك، الحكومة المدنية، ترجمة محمود شوقي الكميال، مطابع شركة الإعلانات الشرقية، ص 32.

⁴ إكرام فاتح الصراف، نفس المرجع، ص 59

اتخذ الفيلسوف برودون موقفا إصلاحيا بين المذهب الفردي الذي يقدر الملكية الفردية والمذهب الشيوعي الذي يرفض حق التملك بصفة مطلقة.

أي أن أفكار الفقيه برودون تذهب إلى الاعتراف بالملكية الخاصة (الإبقاء عليها)، ولكن من جهة أخرى فقد عارض الأسس التي استندت عليها الملكية حسب المفهوم الفردي.¹
ومن الأسس التي اعترض عليها:

1. فكرة الحق الطبيعي

2. فكرة الاستلاء أو وضع اليد بقوله:

"أحتل مكاني في المسرح، لكن لست مالكة، ولا أستطيع احتلال مقعدين، فإذا كانت الأرض محتلة بأسرها كيف يتمكن من العيش أولئك الذين لا يملكون شيئا."²

الفرع الثاني: أنواع الملكية الخاصة:

تنقسم الملكية حسب أغلب فقهاء القانون إلى ثلاثة تصنيفات:

1- الملكية العقارية 2- المنقول 3- الأشياء الغير مادية

1. الملكية العقارية: إن الملكية العقارية لفظة مركبة من كلمتين هما الملكية والعقار، وقبل التطرق إلى

تعريف الملكية العقارية سنتطرق إلى مفهوم العقار بصفة عامة لإيضاح الصورة.

أ. تعريف العقار:

لغة: "يفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات هو الشيء الثابت بطبيعته وأصله"³

اصطلاحا: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، والغير قابل نقله إلى مكان آخر بدون تلف.⁴

¹ فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص 111

² فاضلي إدريس، نفس المرجع، ص 111.

³ المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 28، دار الشروق، بيروت، 1986، ص 519

⁴ الأمر 75-58، المرجع السابق، المادة 683

وقد عرفه الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري في كتابه الوسيط في شرح القانون المدني بأن:

"العقار هو الشيء الثابت المستقر بجزءه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر إلا إذا هدم أو أقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف والأرض هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بجزءها، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يعمون ذلك بتفتيت سطحها وانتزاع بعض الأتربة أو الصخور، وكذلك البناء؛ عقار لأنه ثابت مستقر بجزءه، ولا يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر إلا بهدمه أو بهدم أجزاء منه، والأشجار والغراس عقار لا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها"¹

تعريف العقار في التشريع الجزائري:

لقد عرف المشرع الجزائري العقار بأنه: "كل شيء مستقر بجزءه، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"².

وقد ميز المشرع الجزائري بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ذلك.³

أنواع العقار: ينقسم العقار إلى نوعين: العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص والأصل هو العقار بطبيعته كالأرض، أما العقار بالتخصيص فهو في حقيقته منقول بطبيعته.⁴

أ. تعريف الملكية العقارية:

جاء تعريف الملكية العقارية في قانون التوجيه العقاري إذ نصت المادة 27 من القانون (90-25) المؤرخ في 1990/11/18 على مفهوم الملكية العقارية الخاصة فجاء فيها:

¹ عبد القادر أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 13-14

² الأمر 58-75، المرجع السابق، المادة 683

³ محمد حسون، مفهوم الملكية العقارية الخاصة بين التشريع الجزائري والمقارن، ورقة بحثية مقدمة ضمن الملتقى "الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، يومي 25 و26 سبتمبر 2013، الجزائر، ص 10

⁴ عبد القادر أحمد السنهوري، نفس المرجع، ص 19

"الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها"¹

يتبين لنا من نص المادة أن الملكية العقارية الخاصة هي سلطة أقرها القانون لمالك العقار أو صاحب الحقوق العينية وتمثل هذه السلطة في حق الاستعمال والاستغلال والتصرف وفقا لطبيعة العقار والغرض منه.

وتعرف الملكية العقارية الخاصة على أنها: "حق التمتع والتصرف في الشيء الثابت، والمستقر في حيزه الذي لا يمكن نقله منه دون تلف، والذي يمتلكه الخواص بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة."²

وعند إضافتنا أنواع العقار الأخرى غير العقار بطبيعته قلنا: الملكية العقارية الخاصة هي: حق التمتع والتصرف، في الشيء المستقر والثابت في حيزه، الذي لا يمكن نقله منه دون تلف، وكذلك الحقوق العينية، بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة."³

ونصت المادة 02 من القانون (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 في تعريفها للأملاك العقارية: "هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية، فالملكية العقارية تحول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها"⁴

1. المنقول:

¹ قانون رقم 25/90، المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 متعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، المادة 27.

² عمار نكاع، عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، الجزائر، 2017، ص 164

³ عمار نكاع، نفس المرجع، ص 164

⁴ قانون 25/90، نفس المرجع، المادة 02

لم يتم تعريف المنقول في القانون المدني وإنما اكتفى بتعريف العقار واعتبر أن كل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول؛ وهذا ما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني: "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"¹

أنواع المنقولات:

من خلال التقنين المدني لنص المادة 683 نستنتج بأن المنقول نوعين:

أ. المنقول بطبيعته ب. المنقول بحسب المال

أ. المنقول بطبيعته:

هي الأشياء المادية التي يمكن نقلها دون تلف والغير مستقرة بجيزها والغير ثابت فيه، سواء باستخدام القوة الذاتية للانتقال من مكان إلى آخر أو عبر القوة الخارجية كالجماادات.²

أمثلة المنقول بطبيعته:

السيارات، السفن ولواكبات والطائرات وكذلك العروض والحيوانات كلها، والكتب والورق والأفلام وأكشاك الأسواق والمعارض.....الخ.³

ب. المنقول بحسب المال:

لا يوجد في التقنين المدني الجزائري وكما لا يوجد في التقنين المدني الفرنسي والمصري نص عام يضع نظرية المنقول بحسب المال، وإنما هو تعبير تم صياغته من قبل الفقه لا التشريع.

إذا المنقول بحسب المال هي عقارات بطبيعتها أطلق عليها صفة الأشياء المنقولة بالنظر لما ستؤول إليه، وأيضا يتم تطبيق أحكام المنقول لا أحكام العقار.⁴

¹ الأمر 58/75، المرجع السابق، المادة 683

² عبد القادر أحمد السنهوري، المرجع سابق، ص65. أنظر أيضا الموسوعة القانونية

³ عبد القادر أحمد السنهوري، نفس المرجع، ص65. أنظر أيضا الموسوعة القانونية

⁴ عبد القادر أحمد السنهوري، نفس المرجع، ص72،73. أنظر أيضا الموسوعة القانونية

3. الأشياء الغير مادية:

إذا كان التقسيم ما بين مادي وغير مادي لا يرد على الحقوق لأنها كلها غير مادية، فإنه يرد على الأشياء، فمنها المادي وهو الغالب ومنها غير المادي

ونلاحظ بأن الأشياء الغير مادية لا تدرك بالحس وإنما تدرك بالفكر أي أنها تعتبر نتاج ذهني وقد تم تسميتها بالأشياء الذهنية أو الحقوق التي ترد عليها بالحقوق الذهنية.¹

تخضع الأشياء الغير مادية لقوانين خاصة وهذا ما نصت عليه المادة 687 من ق.م.ج بقولها:

"تنظم قوانين خاصة الحقوق التي ترد على أشياء غير مادية"²

أمثلة عن الأشياء الغير مادية:

- حقوق التأليف والابتكار والاختراع... الخ
- حق المؤلف وهو ما اصطلح على تسميته بالملكية الأدبية والفنية
- الحقوق المتعلقة بالرسالة وهي ما اصطلح على تسميتها بملكية الرسائل
- حق المخترع وهو ما اصطلح على تسميته بالملكية الصناعية

ملاحظة:

هناك من يعتبر الأشياء الغير مادية على أنها منقولات معنوية اعتمادا على نص المادة السابقة والتي أتى مضمونها بأن كل ما ليس عقار فهو منقول.

الفرع الثالث: عناصر الملكية الخاصة:

¹ عبد القادر أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 275

² الأمر 58.75، المرجع السابق، المادة 687

المقصود بعناصر الملكية الخاصة (حق الملكية) السلطات التي يكتسبها المالك عن طريق القانون والتي تخول له أن يمارس على الشيء الذي يملكه هذه السلطات الثلاث وهي: الاستعمال، الاستغلال، التصرف.

وهذا ما نصت عليه المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة."¹

1. سلطة الاستعمال: تتمثل سلطة الاستعمال بأنها:

"القدرة على الإفادة من الشيء وتحصيل منفعه من غير ثماره أو منتجاته من خلال استخدامه فيما أعد له بحسب طبيعته بغير أن يؤدي الاستخدام إلى الانتقاص من جوهره"²

"وحق الاستعمال هو حق عيني يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره، ويخول لصاحب هذا الحق استعمال الشيء لنفسه ولأسرته، إذا يعتبر حق الاستعمال فرع حق الانتفاع؛ إذ أن حق الانتفاع يخول صاحبه حق الاستعمال وحق الاستغلال، أما هذا الحق فلا يخول صاحبه الا حق الاستعمال."³

وتعرف أيضا سلطة الاستعمال: هي القيام بالأعمال المادية للحصول على منافع الشيء التي تسمح بها طبيعته، وللمالك الحق باستعمال ملكه كيفما يشاء في حدود ما نص عليه القانون.⁴

يخول حق الاستعمال للمالك أن يستفيد من الشيء (العقار) في حدود ما نص عليه القانون بغرض الحصول على منفعه.⁵

¹ أمر رقم 75-58، المرجع السابق، المادة 674

² رواج سعد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قسدي مرياح ورقلة، الجزائر، 2015/2016، ص10

³ عبد القادر أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 1275-1276.

⁴ مخلوط غائية، محمودي نوال، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية للمصلحة الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان مينة، بجاية، الجزائر، 2012/2013، ص1.

⁵ عمار نكاع، المرجع سابق، ص170.

2. سلطة الاستغلال:

المقصود بالاستغلال هو الحصول على ثمار الشيء وهناك نوعين من الاستغلال: المباشر (كزراعة الأرض) والغير المباشر (كإيجار الدار والإفادة من أجزئها).¹

ويعتبر أيضا حق الاستغلال هو "الإفادة والانتفاع بالشيء من خلال تحصيل غلته أو ثماره"²؛ فسلطة الاستغلال هي سلطة المالك في الحصول على ما يفعله الشيء بعبارة أخرى القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء.³

3. سلطة التصرف:

هي سلطة المالك في استخدام الشيء الذي يملكه سواء استخدام كلي أو جزئي⁴

• أنواع سلطة التصرف:

تصرف مادي:

ويتمثل هذا التصرف في نطاق استعمال الشيء، أي استهلاك الشيء إذا كان قابل للاستهلاك أو البناء والتهديم في حالة كان عقار.⁵

ويهدف التصرف المادي إلى إجراء تغيير مادي في الشيء محل الملكية.⁶

التصرف القانوني:

هي الأفعال التي من شأنها أن تؤدي إلى نقل الملكية بمقابل أو غيرها كالبيع والهبة... الخ.⁷

¹ محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، دار الثقافة، 1431هـ-2010م، ص44

² روايح سعد، المرجع سابق، ص 11

³ مصطفى بوضياف، المرجع سابق، ص 42

⁴ مصطفى بوضياف، نفس المرجع، ص 44

⁵ عمار نكاع، المرجع السابق، ص171

⁶ محمد وحيد الدين سوار، نفس المرجع، ص 44

⁷ روايح سعيد، نفس المرجع، ص 11. أنظر أيضا عمار نكاع، نفس المرجع، ص 171.

المبحث الثاني: القيود الواردة على المنقولات لأجل المصلحة العامة

تعتبر القيود الواردة على المنقولات كنظيرتها المتعلقة بالعقارات، فهي قد فرضت لأجل المصلحة العامة باختلاف طبيعة هذه القيود، سواء كانت ذات طبيعة مالية أو ثقافية، بيئية، حسب ما ورد في ثلة من القوانين المختلفة.

المطلب الأول: قيود ذات الطبيعة المالية والقيود المتعلقة بالجانب الثقافي في القانون الجزائري:

الفرع الأول: قيود ذات الطبيعة المالية:

وهي الضرائب والقسائم والطوابع المفروضة على المنقولات بغرض تحصيل أموال لفائدة الإدارة سواء أثناء نقلها أو اقتنائها.. ونذكر منها كل من:

- الضرائب الجمركية المتعلقة بحركة السلع الموجهة للتصدير
- الضرائب الجمركية المتعلقة باستيراد السلع
- الضرائب المفروضة على اقتناء المركبات باختلاف أنواعها
- قسائم المركبات باختلاف أنواعها
- الضرائب على ربوع الاختراعات و بيع الأعمال الفنية
- الرسوم على المنتجات الكهربائية
- الضرائب على المواد الاستهلاكية الخاصة كالتبغ، الكحول، الشمة
- الرسوم على الوثائق مثل جواز السفر، بطاقات الإقامة للأجانب
- الضرائب على القمامة.¹

¹ قانون رقم 19-14، مؤرخ 11 ديسمبر 2019، المتضمن قانون المالية، لسنة 2020، الجريدة الرسمية، عدد 81، 30 ديسمبر 2019

الفرع الثاني: القيود المتعلقة بالجانب الثقافي في القانون الجزائري

سنتناول في هذا الإطار القيود المفروضة على المنقولات ذات الطبيعة الثقافية، والواردة في قانون حماية الممتلكات الثقافية، والغرض منها حماية الموروث الثقافي الوطني باعتباره ملك للأمة الجزائرية باختلاف اثنياتها وجذورها العرقية والدينية، وقد أخذت الدولة على عاتقها حماية هذه المكاسب التي لا تقدر بثمن، وهذا عن طريق قيود تقنن وتضبط التعامل مع هذه المنقولات وهي كالتالي:

1. تصنيف الممتلك الثقافي:

يعتبر تصنيف الممتلك الثقافي احد الوسائل القانونية التي تنتهجها الإدارة لحماية الممتلكات الثقافية، وللوزير المكلف بالثقافة صلاحية تصنيف الممتلك الثقافي إذا رأى مصلحة عامة في ذلك، ويمكن أن يتم تصنيف المنقول، سواء من طرف الوزير أو بطلب من من رأى مصلحة عامة في ذلك عبر تبليغ المصلحة المختصة، و يتم ذلك بعد الاجتماع باللجنة الوطنية للأملاك الثقافية، على مستوى الوزارة، و هذه الخطوة هي لأجل حماية الممتلك الثقافي من الاندثار أو التدمير، و بهذا تأخذ الدولة على عاتقها حماية الممتلك الثقافي المنقول، و يمكن أيضا و بقرار منها أن تبقي المنقول بحوزة الخواص شريطة التزامهم بالمطلوب قانونا.¹

2. التسجيل في الجرد الإضافي:

يعتبر التسجيل في الجرد الإضافي أحد طرق حماية الممتلك الثقافي بحيث تتم هذه العملية على مستويين، مستوى يباشره الوزير المكلف وهذا بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، وعلى أثره يصدر الوزير قرار تسجيل الممتلك الثقافي، أما فيما يخص الممتلكات ذات الأهمية المحلية، فالوالي هو المخول قانونا بذلك، وهذا عقب اجتماعه باللجنة الثقافية التابعة للولاية.

¹ قانون رقم 98-04 مؤرخ 15 يونيو سنة 1998 المعلق بحماية التراث الثقافي. الجريدة الرسمية. عدد 44 لسنة 1998. المادة 51.

تكمن أهمية التسجيل في الجرد الإضافي في كونه يشكل حماية قانونية للممتلك الثقافي، بحيث ينتج نفس القيود القانونية الخاصة بالتصنيف لمدة عشر سنوات لاحقة تؤطر كيفية حفظ المنقول حتى لو بقي المنقول بحوزة مالكة الأصلي.¹

أ) في حال بقاء المنقول بحوزة الخواص:

على عكس تعامل الإدارة مع العقار الثقافي، فبإمكان أن تجيز لصاحب المنقول أن يقيه في حوزته شريطة التزامه بعدة قيود تضمن حماية هذا المنقول، فالحاق المنقول بقائمة الجرد الإضافي لا يترتب عليه تعويض مالي، إلا في حالة ما إذا وجد شخص بطريقة عرضية ممتلكا ثقافيا أو قام بحفريات وقام بالتبليغ للسلطات فإنه يتحصل على قيمة مالية تحددها الإدارة عن طريق التنظيم و هو ما نصت عليه المادة 77 من قانون حماية الممتلكات الثقافية²، و يمكن للمالك و برخصة من الإدارة المعنية أن ينتفع به شريطة أن يضمن حماية و سلامة المنقول، و على هذا الأساس يخول للإدارة أن تقدم معونات مالية و تقنية للمالك كدعم لعمليات ترميمه متى ما دعت الضرورة لذلك، خاصة اذا كان الأمر يستوجب أموالا قد تؤثر في الذمة المالية للمنتفع، و على صاحب الممتلك أن يسهل وصول الخبراء المعينين من طرف الإدارة إلى الممتلك لغرض دراسته و القيام بعمليات الترميم.³

ب) حالة الغاء الانتفاع من المنقول الثقافي:

أثناء دراستنا لقانون حماية الممتلكات الثقافية نستكشف من مواده إمكانية الغاء حق الانتفاع المنقول من طرف الإدارة في حالة ما اذا لم يلتزم بحماية و صيانة الممتلك الثقافي المنقول، و تأخذ على عاتقها مهمة حمايته و حفظه، و هذا عن طريق قرار وزاري بدمج المنقول في المجموعة الثقافية الوطنية عبر تصنيفه، بعد الاجتماع باللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و يمكن أن يتم هذا الأمر أيضا عن طريق الاقتناء بالتراضي، و هو أن تقتني الإدارة المنقول من صاحبه سواء بمقابل أو عن طريق الهبة⁴، و

¹ قانون رقم 04-98، المرجع السابق، المادة 51

² قانون رقم 04-98، نفس المرجع، المادة 77.

³ قانون رقم 04-98، نفس المرجع، المادة 52

⁴ قانون رقم 04-98، نفس المرجع، المادة 55.

هو ما نصت عليه المادة 55، فحالة اخلال المالك بالتزاماته تجاه المنقول، ينجر عنها الغاء حق الانتفاع بقوة القانون، و للوزير أن يجبره على ذلك، حسب المادة 56 و تعتبر هذه الإجراءات كوسيلة ضغط في يد الإدارة على المنتفعين من الأملاك الثقافية لدفعه لإبداء العناية الكافية لها .¹

ج) التراخيص المتعلقة بالمنقولات الثقافية:

بحكم مسؤولية الإدارة في ضمان المصلحة العامة والمتمثلة في هذه الحالة في الحفاظ وحماية الممتلكات الثقافية المنقولة، فإنها تفرض على مصالحتها وعلى الخواص على حد سواء، رقابة على كل النشاطات والأشغال المتعلقة بهذه المنقولات، وهذا عن طريق فرض طلب تراخيص مسبقة، قبل القيام بأي نشاط يتعلق بهذه المنقولات، وتتمثل هذه التراخيص في:

- ترخيص إبقاء المنقول في حوزة المالك الخاص وانتفاعه به
- ترخيص القيام بترميم المنقول²
- ترخيص نقل المنقول للخارج لغرض الترميم
- ترخيص التصدير نحو الخارج مؤقتا في إطار تبادل ثقافي دولي
- ترخيص نقل المنقول في الداخل
- ترخيص المتاجرة بالممتلكات الثقافية الغير مصنفة³

المطلب الثاني: القيود المتعلقة بالجانب البيئي

مع تطور المجتمعات، أصبحت البيئة تشكل أهمية بالغة للحكومات و هيئات المجتمع المدني حول العالم، وهذا راجع لإدراك حجم الضرر الذي تسببت فيه البشرية على مر العصور لكوكب الأرض، فقد أصبحت الأرض تعاني بسبب كمية التلوث بشتى أنواعه، وهذا الأمر أصبح يهدد وجود البشرية نفسها، و انطلاقا من هذا الخطر و بناء على التقارير العلمية التي تصور حجم الكارثة و الضرر المتفاقم،

¹ قانون رقم 04-98، المرجع السابق، المادة 55، 56

² قانون رقم 04-98، نفس المرجع، المواد من 60 الى 63

³ قانون رقم 04-98، نفس المرجع، المواد من 60 الى 63

أصبحت أصوات المدافعين عن البيئة تتعالى و تدق ناقوس الخطر، وهذا ما دفع الحكومات الى سن قوانين و تشريعات، تقيم قيودا لغرض حماية البيئة، و نذكر منها التالي :

الفرع الأول: قيود حماية البيئة في القانون الجزائري:

تماشيا مع السياسات العالمية للمحافظة على البيئة، سن المشرع الجزائري قيودا من شأنها الحفاظ على البيئة ومنعا لكل نشاط من شأنه أن يهدد سلامتها، وقد قسمها قانون البيئة إلى أربعة أقسام وهي الجو، الماء، البر، حفص السكنينة العامة وما يهمننا هنا؛ القيود المفروضة على المنقولات التي يمكن أن تسبب أضرارا للبيئة. وهو ما جاء في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ومنها:

1. قيود حماية البر:

- منع القاء مواد كيميائية مضرّة في الأرض¹
- منع القاء القمامة أو حرقها خارج أماكنها المخصصة لها
- منع القاء الأدوات الطبية خارج الأماكن المخصصة لها
- فرض رخص للمتاجرة أو صناعة المواد الكيميائية
- منع استعمال المبيدات والأسمدة المضرّة بالصحة العامة أو البيئة
- منع المساس بالأعشاب والأعشاش والنباتات المصنفة
- فرض عقوبات تتراوح بين السجن والغرامة في حق كل من يخالف قانون البيئة
- تقديم حوافز والاستفادة من العفاء الجمركي لكل من يستورد تجهيزات تساعد في حماية البيئة
- حق السلطة تعليق وجود مواد كيميائية في الأسواق حتى لو كانت مرخصة²

¹ قانون رقم 03-10 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 43 سنة 2003 المواد من 59 الى 62.

² قانون رقم 03-10، نفس المرجع. المواد من 59 الى 62 ومن 69 الى 71

- فرض رخص لممارسة الصيد البري

- سن تقنين يضبط الصيد البري في المواسم المرخص للصيد خلالها، أعداد الطرائد، وسائل الصيد...¹

2. قيود حماية الجو:

- التزام مالك المنقول بالحد من الغازات الملوثة الصادرة عنه

- المنع والحد من استعمال المواد المضرة بطبقة الأوزون

- منع حرق المواد المطلقة لغازات مضرة بصحة الانسان ولطبقة الأوزون خارج الأماكن المحددة لها قانونا²

- فرض ضرائب على أصحاب المركبات التي تسير بالبنزين والمازوت وإعفاء أصحاب مركبات غاز

البتترول المسال (السير غاز) والكهربائية من الضريبة

- التزام مالك المركبة بالقيام بالكشف الدوري على مستوى نقاط المراقبة التقنية للمركبات³

3. قيود حماية الماء:

قام المشرع الجزائري بتقسيم المياه إلى مياه سطحية ومياه جوفية ومياه البحر وأردف قيودا لكل منها لأجل الحفاظ على سلامتها وهي كالتالي:

أ. المياه السطحية: هي المياه المتمثلة في الوديان والأنهار والبحيرات والينابيع والمجري الطبيعة عموما

- منع إلقاء القمامة في الأوساط المائية

- منع القاء المواد الكيميائية

- فرض رخصة لاستغلال المياه⁴

¹ انظر قانون رقم 04-07 المتعلق بالصيد البري، الجريدة الرسمية عدد 51 سنة 2004.

² قانون رقم 03-10، المرجع السابق. المادة 46 و 47.

³ قانون رقم 19-14 المرجع سابق.

⁴ قانون رقم 05-12 مؤرخ 4 غشت سنة 2005 والمعلق بالمياه. الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 2005، المادة: 46-71.

ب. المياه الجوفية: هي المياه التي تكون في باطن الأرض

- فرض رخص لحفر الآبار

- منع الاستغلال المفرط للمياه الجوفية

- منع حفر آبار في أوقات توفر المياه

- تقييد عدد الآبار في كل منطقة

- منع الاستهلاك البشري للمياه الجوفية بدون رخصة¹

ت. مياه البحر: تكمن أهمية القيود المفروضة على المنقولات لحماية البحر في الحجم الكبير للضرر

الذي يمكن أن تتسبب به السفن، والنشاطات التي تستعمل لأجلها عموماً.

- فرض رخص لممارسة الصيد البحري

- إلزام قباطنة السفن بضمان عدم تسرب المواد الكيميائية من سفنهم²

- منع صيد الكائنات البحرية المعرضة للانقراض

- منع القاء المواد الكيميائية في البحر

- منع الصيد بالمتفجرات.³

4. القيود المفروضة لأجل حفظ السكينة العامة

نص المشرع الجزائري على مجموعة من القيود، من شأنها حفظ السكينة العامة ونذكر منها:

- منع استعمال أبواق المركبات المزعجة داخل الأحياء السكنية

- فرض تراخيص للقيام بنشاطات تثير صخباً⁴

¹ قانون رقم 05-12، المرجع السابق، المواد 46. من 85 الى 87. 112.113.

² قانون رقم 03-10، المرجع سابق. المواد من 56 الى 58.

³ قانون رقم 08-15، المؤرخ 3 يوليو 2001، والمتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات، لجريدة الرسمية، العدد 18، الصادرة 8 ابريل 2005، المادة 49 مكرر.

⁴ قانون رقم 03-10، نفس المرجع، المادة 72.

الفرع الثاني: القيود المفروضة على المنقولات لحماية البيئة في القانون الأجنبي:

سنتناول في هذا الإطار قرار مشترك للبرلمان والمجلس الأوروبي، والمتعلق بالحد من الانبعاثات الغازية الصادرة عن المركبات، لغرض حماية البيئة.

مواصلة لجهود الاتحاد الأوروبي في المساهمة في خفض من نسبة الانبعاثات الغازية الضارة بالبيئة والصحة العامة، وفي هذا الإطار تم اتخاذ قرار من شأنه الحد من انبعاثات غاز ثاني أكسيد الكربون، الصادرة عن السيارات السياحية، وهذا عن طريق تقليصها بنسبة 30 بالمائة انطلاقاً من المستويات الصادرة سنة 1990، وعلى هذا الأساس تم انشاء مفوضية تلتزم بضمان تطبيق الشركات المصنعة للسيارات بهذا القرار، أي أن كل سيارة منتجة في الاتحاد الأوروبي يجب أن تتقيد بالنسبة المفروضة للانبعاثات الغازية تماشياً مع هذا القرار¹

¹REGULATION (EC) No 443/2009 OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 23 April 2009.

خلاصة الفصل:

انطلاقاً مما رأيناه في هذا الفصل وبعد دراستنا لمفهوم المصلحة العامة والملكية الخاصة والقيود الواردة على المنقولات؛ نستخلص النتائج التالية:

بالنسبة لمفهوم المصلحة العامة:

تعتبر فكرة المصلحة العامة في القانون الإداري من الأساسيات القائم على تحقيقها لما لها من الأهمية والمكانة، ونرى بأن هذه الفكرة موجودة منذ القدم فقد كان القانون يقتضي بتقصي الخير العام وهذا ما تناسب مع الكثير من الفلاسفة كأرسطو وشيشرون وباتيفول وغيرهم.

ومن خلال دراستنا نرى بأن المشرع الجزائري حريص على تطبيق فكرة المصلحة العامة، ففي دستور 2016 ذكر لنا مجموعة مواد تؤكد على سيادة الشعب وكونه مصدر السلطات والتي غايتها خدمة الصالح العام؛ وفي القانون الإداري اعتبرت الإدارة غايتها تحقيق المصلحة العامة وكذا في قانون مكافحة الفساد وغيرها من القوانين والتنظيمات.

حتى في الشرع فقد اهتم ديننا الحنيف بالمصلحة العامة فقد قسمها وفقاً لأربعة أسس: المقصد، درجة الحاجة، درجة الشمول، درجة التحقيق.

بالنسبة لمفهوم الملكية الخاصة:

إن فكرة الملكية الخاصة لديها أهمية بالغة في القانون المدني فهي منسوبة للأفراد والجماعات المحلية؛ فقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 674 من القانون المدني، ومن الملاحظ بأنه لم يتطرق إلى تعريف الملكية بشكل خاص وإنما عرفها على أساس حق الملكية؛ وتنقسم الملكية الخاصة إلى ثلاثة تصنيفات: 1. الملكية العقارية 2. المنقول 3. الأشياء الغير مادية.

نستنتج من خلال نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري بأن هناك 03 عناصر للملكية الخاصة، المتمثلة في: 1. سلطة الاستعمال 2. سلطة الاستغلال 3. سلطة التصرف.

بالنسبة للقيود الواردة على المنقولات:

قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من القيود لأجل المصلحة العامة والمتمثلة في:

1. قيود ذات الطبيعة المالية

2. القيود المتعلقة بالجانب الثقافي

3. القيود المتعلقة بالجانب البيئي

الفصل الثاني

القيود الواردة على الملكية
العقارية الخاصة لأجل المصلحة
العامة

الفصل الثاني: القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة لأجل المصلحة العامة

تتمتع الملكية العقارية الخاصة بجانب كبير من الأهمية حتى لا تكاد تخلو أي من القوانين الداخلية للبلدان من مواد تحفظها و تحميها وتنص على تحصيلها من أي تعسف أو مساس بها، لكن من جهة أخرى، نجد مصطلح المصلحة العامة، حيث تأخذ السلطات الثلاث على عاتقها عدم الخروج عنها في أي من تصرفاتها، وهنا ينشأ تداخل بين المصطلحين، فما بين مصلحة عامة والتي هي سبب و مصدر شرعية كافة القرارات الإدارية، وبين ملكية خاصة محمية بترسانة قوانين، فلخدمة المصلحة العامة، تضطر الدولة إلى المساس بالملكية الخاصة، وتحديد الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما سنقوم بتغطيته في هذا الفصل، فالإدارة لتجسد مشاريعها تضطر أحيانا إلى إتخاذ قرارات من شأنها المساس بالملكية العقارية بأشكال متعددة فسواء كان نزع ملكية أو إستيلاء مؤقت أم ممارسة لحق الشفعة أو إقتطاعا لأجزاء من الملكية الخاصة كإرتفاقات إدارية أو فرض لرسوم عقارية لفائدة الخزينة العامة، حيث هذه القرارات لا تجرد المالك من ملكيته بل فقط تفرض مجموعة قيود على سلطاته على العقار، وهذه الإجراءات لا تبدو بجسامة الصلاحيات الأخرى التي حول القانون للإدارة إتخاذها مثل : التأميم و نزع الملكية، التي تعدم حق الملكية من الأساس، وإضافة لما سبق، فقد نص المشرع الجزائري مجموعة قوانين خاصة على شاكلة قانون حماية الأملاك الثقباني أو نظيره قانون البيئية و قانون التوجيه العقاري و التوجيه الفلاحي، على قيود تحفظ هذه القطاعات الحساسة، وقد يبدو للوهلة الأولى أن الإدارة لها الضوء الأخضر للمساس بأي ملكية خاصة، حيث يكفي أن تبرر قرارها بخدمة المصلحة العامة إلا أن الأمر أبعد ما يكون عن الحقيقة، فبالرغم أن المشرع قد أعطى صلاحيات واسعة للإدارة إلا أنه في المقابل، قام بوضع ضوابط وإجراءات لا بد من الإدارة أن تلتزم بها و إلا أعتبر قرارها باطلا.

وبناء على ما سبق سيتم تقسيم هذا الفصل على الشكل التالي:

المبحث الأول: القيود المقررة على المالك في ملكيته

المبحث الثاني: القيود الواردة في القوانين الخاصة

المبحث الأول: القيود المقررة على المالك في ملكيته

في إطار المصلحة العامة قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة قيود على المالك في ملكيته، وتنقسم هذه لقيود إلى شطرين وهي كالتالي: قيود تلغي حق الملكية من مالكيها وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الأول، ثم قيود تحد من سلطة المالك في ملكيته والمدرجة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: قيود تلغي حق الملكية من مالكيها

تتمثل هذه القيود في حرمان المالك من ملكيته بعدم الإنتفاع والتصرف في العقار، وهذا إما بشكل مؤقت أو بصفة نهائية، وهي كالتالي:

1. نزع الملكية
2. الإستيلاء المؤقت
3. التأميم
4. الشفعة

الفرع الأول: نزع الملكية

أولاً: تعريف نزع الملكية

عرف الدكتور محمد أنس قاسم جعفر نزع الملكية للمنفعة العمومية بأنه:

" إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل."¹

أما الأستاذ رحمان عرفه بأنه:

" إجراء يخول الإدارة صلاحيات إجبار الأفراد على التنازل عن أموالهم الخاصة لفائدتها، أو لفائدة الهيئات والمؤسسات المختلفة، شريطة أن تقصد تحقيق عملية تتعلق بالمنفعة العامة، وأن تقدم تعويضاً عادلاً ومنصفاً ومسبقاً."²

كما عرفه الأستاذ محمد صغير بعلي في مداخلة له بأنه:

¹ عبد النور باعمارة، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، شهادة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة غرداية، الجزائر، 2015/2016، ص 03.

² آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2009، ص 120.

" هو حرمان ملك العقار أو الحقوق العينية العقارية من ملكه الخاص جبرا من أجل المنفعة العامة مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان أو هو إجراء إداري يقصد به حرمان الشخص من ملكيته وحقوقه العقارية وهذا ما تؤدي المحاولات الودية الى نتائج سلبية، ويكون غرض الإجراء هو تحقيق المشاريع ذات المنفعة العامة نظير التعويض ويشترط أن يكون هذا التعويض عادل ومنصف ومسبق.¹"

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد عرفه في نص المادة 02 من القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنه:

"يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية.

وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل: التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.²

وأيضاً تم النص عليه في المادة 677 من (ق.م.ج) التي جاء فيها ما يلي:

"لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا 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.³"

¹ محمد الصغير بعلي، النظام القانوني لنزع الملكية العقارية للمنفعة العامة، ورقة بحثية مقدمة ضمن الملتقى "الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، يومي 25 و26 سبتمبر، 2013، الجزائر، ص30.

² القانون رقم 91/11، المؤرخ في 27/04/1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 21، 8 ماي 1991، المادة 02

³ الأمر رقم 75-58، المرجع السابق، المادة 677

ثانيا: شروط نزع الملكية للمنفعة العمومية:

قبل قيام الإدارة بإجراء نزع الملكية لابد من توفر مجموعة شروط وهي كالتالي:

1. إجراء استثنائي:

أي أن الإدارة لا تلجأ إليها إلا بعد تنفيذ كل الطرق الودية القانونية لأن الأصل في اكتساب الإدارة للأموال التابعة للخواص يتم بطريق التراضي (التعاقد)¹

2. غايته تحقيق منفعة عامة:

أي لا يحق للإدارة نزع الملكية من أجل مصلحة أخرى غير المصلحة العامة على سبيل المثال نزع الملكية من أجل المصلحة الاقتصادية.²

وتعتبر المنفعة العامة الأساس القانوني والمبرر الوحيد لقيام الإدارة بهذا الإجراء.

3. طريقة جبرية باستخدام امتيازات السلطة العامة:

ويرجع هذا الى علو المصلحة العامة عن المصلحة الخاصة أي بمعنى آخر تعود هذه الخاصة أساسا الى امتيازات السلطة التي تتمتع بها الإدارة.³

4. دفع تعويض عادل ومنصف:

تنص المادة 677 الفقرة 1 من القانون المدني على ما يلي: "... غير أنه للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها.... مقابل تعويض منصف وعادل."⁴

¹ عبد النور باعمارة، المرجع السابق، ص303.

² محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص31

· أنظر إلى الملحق رقم 02.

³ عبد النور باعمارة، نفس المرجع، ص303.

⁴ الأمر رقم 75-58، المرجع السابق، المادة 677

"فالمشرع الجزائري أوجب دفع تعويض قبلي عادل ومنصف، بحيث يغطي كل ما لحق المالك من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، وهذا التعويض يكون إما في شكل نقدي، أو في شكل عيني، كأن يكون عقارا ماثلا للملكية المنزوعة.¹

5. يقتصر على العقارات دون المنقولات:

بحيث لا بد أن يكون محل الإجراء ملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية.²

ثالثا: إجراءات نزع الملكية:

قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من الإجراءات قبل القيام بنزع الملكية نظرا لخطورة العملية، فهي تمس الملكية الخاصة للإفراد؛ وتجنبنا لحالة تعسف الإدارة نصت المادة 03 من القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على التالي:

يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يلي:

- التصريح بالمنفعة العمومية
- تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكية وأصحاب الحقوق الذين تنزع منهم هذه الملكية
- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.³

¹ سعيدان أسماء، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 33 - الجزء الرابع، الجزائر، ديسمبر 2019، ص 59

² القانون رقم 91 - 11، المرجع السابق، المادة 03.

³ القانون رقم 91-11، نفس المرجع، المادة 03.

وللتفصيل أكثر في كفيات وإجراءات تطبيق قانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية، فقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكفيات تطبيق قانون 91-11.¹

وبما أن قانون نزع الملكية يفرض على حق الملكية العقارية الخاصة، بحيث يقيد دوام هذا الحق فيحرم المالك من عقاره، فإن المشرع وضع قيودا على المستفيد من نزع الملكية والمتمثلة في مجموعة شروط وإجراءات كضمان لحق الملكية الخاصة وفي حالة غياب ونقص إحدى هذه الشروط أو الإجراءات يعتبر قرار نزع الملكية باطلا ويمكن الطعن فيه.

الفرع الثاني: الإستيلاء المؤقت:

لم يتم تعريف الاستيلاء المؤقت بشكل خاص، لكن تم شرحه عبر الخطوات الإدارية المتبعة فيه، فحسب السنهاوري مستندا الى التشريع المصري، فقد قال أنه يجوز للإدارة أن تستولي مؤقتا على عقار نظرا لظروف طارئة تحتم على الإدارة ذلك، كحدوث كوارث طبيعية أو تفشي وباء...، الا أنه يمكن للإدارة أن تقوم بالاستيلاء المؤقت لإقامة مشروعات لخدمة المصلحة العامة، أي الاستيلاء المؤقت هو اجراء غير عادي بل تحتمه الظروف، و له عدة ضوابط يجب أن تتوفر و الا اعتبر تعسفا و قرار باطل.²

الإستيلاء المؤقت في القانون الجزائري:

لوفقا للقانون المدني، لم يقم المشرع الجزائري بتعريف الاستيلاء المؤقت، بل إكتفى بذكر الإجراءات الخاصة به في مجمل ثلاث مواد وهي من 679 الى 681، إحتوت على الشروط إستصدار الأمر والجهة المصدرة له والتعويض الذي يتحصل عليه المالك من جراء القرار وجهة الطعن فيما يخص التعويض، أي أنه تم تناول الأمر بصورة موجزة جدا، لهذا نلجئ إلى الأمر 91-11 المتعلق بإجراءات نزع الملكية، أي أن الإختلاف يظهر بشكل عام في الطابع المؤقت للقرار.³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ يوم 27 يوليو 1993، يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11، الصادرة بالجريدة الرسمية عدد 51، سنة 1993.

² عبد القادر أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص 620.

³ الأمر 75-58، المرجع السابق، المواد من 679 إلى 681.

الإستيلاء المؤقت في القانون الأجنبي:

شكلت جائحة كورونا التي اجتاحت العالم في ظرف قصير تحدي كبير لكافة دول العالم، مما جعل العالم يستنفر كل قطاعاته الصحية لمواجهة هذا الوباء، كمثل تناول حالة استيلاء مؤقت مس المراكز الصحية الخاصة في اسبانيا:

نظرا لإجهاد المنظومة الصحية وقرب انهيارها في اسبانيا، أعلن وزير الصحة الاسباني أنه وفقا لأحكام حالة الطوارئ، فإنه تقرر تسخير كافة المنشآت الصحية الخاصة في البلاد ونقلها للإدارة العامة، وتم امهال كافة أصحاب هذه المنشآت 48 ساعة للتصريح بها وبكل الأدوات التي من شأنها مواجهة الوباء المتمثل في جائحة COVID 19 ، وبهذا تخضع هذه المنشآت للاستيلاء المؤقت الى حين رفع حالة الطوارئ.¹

شروط وإجراءات الاستيلاء المؤقت:

أولا: الشروط الموضوعية

يعتبر الاستيلاء المؤقت أحد الطرق التي يسمح القانون للإدارة بأن تنتهجها لضمان حسن سير المرفق العام

1 ظرف الاستعجال والإستثناء :

ويقصد به وجود ظروف كحالة الحرب أو الكارثة الطبيعية... التي تهدد سير أو إقامة المرفق العام، حيث تكون الإدارة مطالبة لإتخاذ إجراءات في وقت ضيق دون المرور بالإجراءات الاعتيادية التي تتبعها في الظروف العادية لخدمة المصلحة العامة وفق ما يخولها القانون من صلاحيات واسعة في هذه الظروف.²

2 عدم وجود طريق قانوني:

¹Ashifa kassam, Theguardian.com, 16 mars 2019. visit 11/06/2020.

² سلت فاتح، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الخلفة. 2014/2015، ص20

لا تسلك الإدارة طريق الاستيلاء المؤقت إلا إذا كانت لا تملك خيارا آخر ك شراء العقار أو كان بإمكانها أن تتخذ إجراءات تغنيها عن حاجتها عن الاستيلاء على ملكيات الخواص، أي أن الإدارة تصبح مضطرة لأن تستولي على العقار لضمان المصلحة العامة ولا تملك سبيلا غير ذلك.¹

3 عدم المساس بالمحال المخصصة للسكن:

قد نصت المادة 696 في فقرتها الثالثة بعدم جواز الاستيلاء على المحلات المخصصة للسكن، أي أن هذه المحال لا يجوز للإدارة أن تصدر بشأنها قرارا بالاستيلاء وإلا اعتبر ذلك تعسفا²

ثانيا: الشروط الشكلية

ويقصد بها الإجراءات والقواعد التي تلتزم بها الإدارة أثناء إصدارها لقرار الاستيلاء المؤقت المنصوص عليها في مجموعة مواد في القانون المدني، وهي كالتالي:

- يوقع قرار الاستيلاء من طرف الجهة الإدارية المخولة قانونيا كالوالي
- يبين في قرار الاستيلاء إذا مكان يستهدف أموال أو خدمات
- يتضمن القرار تحديد إطار ومني لمدة الاستيلاء
- عند الاقتضاء يتم ادراج مبلغ التعويض أو الأجر وطريقة الدفع
- ينفذ ويباشر قرار الاستيلاء من طرف رئيس البلدية
- يمكن أن ينفذ القرار بطريقة إدارية دون الاخلال بالعقوبات المدنية والجزائية المقررة قانونا.
- في حالة كون العقار في حالة حيازة من طرف المستفيد فانه يتوجب اعداد جرد قبل اصدار القرار
- يترتب على استعادة الحيازة من طرف المستفيد اعداد جرد أيضا
- يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء في حالة عدم الاتفاق مع صاحب العقار على مبلغ التعويض.³

¹ سلت فاتح، المرجع السابق ص20، أنظر أيضا، بن طيبة صونية، ضوابط الإستيلاء المؤقت على العقار، دراسة لإطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد السادس، ص 332،333.334.

² الأمر 58-75، المرجع السابق، أنظر أيضا، بن طيبة صونية، نفس المرجع، ص 334.

³ الأمر 58-75، نفس المرجع، المواد من 679 الى غاية 681 مكرر2.

- يتم تعويض الشخص المستولى على ملكيته على كافة الأضرار التي تلحق بها وكل ما فاتته من ربح إزاء هذا القرار.¹

أوجه الاختلاف والتشابه بين الاستيلاء المؤقت ونزع الملكية:

أولاً: أوجه التشابه:

- يصدر كليهما عن السلطة الادارية المختصة
- يتم اصداهما لأجل المصلحة العامة
- يتميزان بالطابع الاستثنائي
- يمسان الملكية العقارية
- يصدران وفق إجراءات وخطوات مسبقة
- يستوجب كل منهما تعويضاً مناسباً
- القضاء هو جهة الفصل في حالة عدم التوافق على قيمة التعويض أو في حالة الاعتراض على تصريح المنفعة العامة

- كلاهما يمكن أن يمس ملكية واحدة أو مجموعة ملكيات

- يبلغان في شكل مكتوب بصفة فردية لكل من يسمح أحد هاذ الإجراءين.²

ثانياً: أوجه الإختلاف

- الإستيلاء المؤقت إجراء غير دائم بينما نزع الملكية أثره دائم
- الإستيلاء المؤقت يخضع لأحكام القانون المدني، بينما نزع الملكية يخضع للقانون 11/91
- الاستيلاء المؤقت لا يشمل العقار المخصص للسكن بينما نزع الملكية يمكن أن يشمل.³

¹ الأمر 75-58، المرجع السابق، مواد من 969 الى غاية 681

² الأمر 75-58، نفس المرجع، المادة 681 مكرر3. قانون رقم 11/91، المرجع السابق، المواد 2،3،13،16،21،30.

³ الأمر 75-58، نفس المرجع، المادة 680،669. قانون رقم 11/91، نفس المرجع، المواد 1 و2.

الفرع الثالث: التأميم

أولاً: المقصود بالتأميم

يعرف التأميم على أنه: "نقل ملكية قطاع معين الى ملكية الدولة أي تحويله الى القطاع العام، وهي مرحلة تمر بها الدولة المستقلة عادة في إطار عملية نقل الملكية وإرساء قواعد السيادة بحيث تقوم الدولة بإرجاع ملكية ما يراد تأميمه الى نفسها."¹

كما عرفه الأستاذ حمدي باشا عمر بأنه:

"تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي يقصد إستعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة."²

والتأميم: "لفظة منشقة من كلمة أمه: وهي تعني عملية نقل الملكية والإدارة المتعلقة ببعض أو كل وسائل الإنتاج إلى ملكية وإدارة الأمة بمجموعها."³

ويعرف التأميم أيضاً بأنه: "إنتقال أداة من أدوات الإنتاج من مجال الملكية الخاصة، إلى مجال الملكية العامة للشعب، لتوسيع إطار المنفعة العامة وضمانا لها في الحالات التي تقتضيها مصالح الشعب."⁴ بالنسبة للمشرع الجزائري فلم يتم تعريف التأميم في القانون المدني وإنما اكتفى بالضبط والتنظيم.

فقد نصت المادة 678 من القانون المدني على أنه:

"لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون."⁵

¹ إيهاب شوقي، التأميم ومشروعته في القانون الدولي، قناة شبكة الأخبار العربية، الأربعاء 23 جويلية، 2014.

² عبد النور باعمارة، المرجع السابق، ص 13.

³ إيهاب شوقي، نفس المرجع.

⁴ خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون العقاري، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008، ص 106.

⁵ الأمر 75-58، المرجع السابق، المادة 678.

من خلال التعريفات السابقة يتبين لنا بأن التأميم هو إجراء تلجأ إليه الدول، عبر نزع الملكية الخاصة والحقوق المتعلقة بها من مالكيها (أجنبي في الغالب)، ونقلها إلى الملكية الجماعية في إطار تحقيق المنفعة العامة، ويتم ذلك بنص قانوني تحدد فيه مجموعة من الشروط والإجراءات الناقله للملكية، مع تقديم التعويض.

ثانيا: الرؤية الاجتماعية والاقتصادية مع التأميم:

يعتبر التأميم إحدى أهم الوسائل التي تهدف من خلالها الدولة إلى تقليل الفوارق الطبقيه في المجتمع وتحرير إقتصادها من الإحتكارات الأجنبية، كما تسعى الدولة أيضا إلى توفير مجموعة وسائل الإنتاج وتسخيرها للصالح العام عن طريق بسط هيمنتها عليها.

لا يمكن تحقيق هذه الأهداف إلا بالتوفيق والتوازن والإنسجام بين حقوق الأفراد الخاصة والحقوق العامة.¹

ثالثا: خصائص التأميم:

من خلال ما تم عرضه من التعريفات السابقة، نستخلص الخصائص التالية:

- ✓ عمل قانوني
- ✓ ينقل ويحول الملكية الإنتاجية الخاصة الى ملكية الدولة
- ✓ يهدف الى تحقيق المنفعة العامة
- ✓ يتم تحديد شروط وإجراءات التأميم بنص قانوني
- ✓ مقابل تعويض عادل ومناسب

رابعا: مشروعية التأميم في القانون الجزائري والقانون الدولي:

يعتبر التأميم من الدوافع السياسية والسيادية التي يحمل الدول على القيام به بغية السيطرة على وسائل الإنتاج والإستثمار المباشر للموارد تحقيقا للنظام الإشتراكي، وهو الأصل في الدول ذات التوجه الإشتراكي.²

¹ مصطفى بوضياف، المرجع السابق، ص146.

² مصطفى بوضياف، نفس المرجع، ص147.

أ- مشروعية التأمين في القانون الجزائري

تأثرت الجزائر بالنهج الإشتراكي الذي كان سائد في تلك الحقبة، فعرفت تطبيقا واسعا لنظام التأمين؛ فقد شرع المشرع الجزائري حول هذا الموضوع في نص المادة 678 من ق.م.ج والتي تقيد وتضبط شروط وإجراءات نظام التأمين.¹

ب- مشروعية التأمين في القانون الدولي:

" حق الدول في التأمين حق ثابت إذ أنه لصيق بسيادة الدولة على مصادر ثروتها القومية وتبرره اعتبارات المصلحة العامة؛ فلقد أقر القانون الدولي للدول حق التأمين، وكل ما هنالك انه اشترط لممارسة هذا الحق ان يكون متخذاً وفق إجراءات قانونية سليمة وبشكل عام دون تمييز ضد الأجانب كما نص على ضرورة ان يكون مصحوباً بتعويض عادل ومناسب حتى لا يتضرر منه الأجانب."²

كما أعلنت الجمعية العامة للأمم المتحدة بقرارها فيما يخص السيادة الدائمة على الموارد الطبيعية في الفقرة الرابعة على مشروعية التأمين والتي جاء فيها:

" يتوجب استناد التأمين أو نزع الملكية أو المصادرة إلى أسس وأسباب من المنفعة العامة أو الأمن أو المصلحة القومية، مسلم بأرجحيتها على المصالح الفردية أو الخاصة البحتة، المحلية والأجنبية على السواء. ويدفع للمالك في مثل هذه الحالات التعويض الملائم، وفقاً للقواعد السارية في الدولة التي تتخذ تلك التدابير ممارسة منها لسيادتها وفقاً للقانون الدولي. ويراعي، حال نشوء أي نزاع حول مسألة التعويض، استنفاد الطرق القضائية القومية للدولة التي تتخذ تلك التدابير....."³

خامساً: ضوابط تقييد إجراء التأمين:

بعد دراستنا لنص المادة 678 ق.م.ج والقانون الدولي يتبين لنا بأن الإدارة ملزمة بمجموعة ضوابط قانونية وفقاً لإعتمادها على إجراء التأمين؛ وتتمثل هذه الضوابط في:

¹ الأمر 58-75، المرجع السابق، المادة 678.

² علي خالد قطيشات، مشروعية التأمين في القانون الدولي، وكالة عمون الإخبارية، 2012/05/20، AM04:33.

³ قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 1803(د-17) المؤرخ في 14 كانون الأول/ ديسمبر 1962، تحت عنوان السيادة الدائمة على الموارد الطبيعية.

1. وجوب نص قانوني لإجراء التأميم

قبل القيام بإجراء التأميم، لا بد من صدور نص قانوني يحدد شروط وكيفية تطبيق الإجراءات الخاصة بالتأميم، باعتبار هذا الشرط كقيد على الإدارة في إتخاذ قرارها.¹

2. وجوب دفع تعويض عن التأميم

الإدارة ملزمة بدفع تعويض ملائم ومناسب للمالك المأمم ملكيته وفقا للقواعد والإجراءات السارية في تلك الدولة والتي يحددها القانون؛ كما أكدت عليه الجمعية العامة للأمم المتحدة في قرارها والذي نص: "...ويدفع للمالك في مثل هذه الحالات التعويض الملائم، وفقا للقواعد السارية في الدولة التي تتخذ تلك التدابير ممارسة منها لسيادتها وفقا للقانون الدولي..."²

3. اللجوء للقضاء في حالة النزاع:

في حالة نشوء نزاع حول مسألة التعويض وبعد استنفاد كل الطرق السلمية يتوجه أطراف النزاع إلى القضاء وفقا لقانون الدولة وهذا في حالة وجود نزاع بين المالك والجهة المختصة (نزاع داخلي وطني). الحالة الثانية: وهي عند وجود نزاع بين الدول ذات السيادة والأطراف المعنيين الآخرين فيتم تسوية النزاع عن طريق التحكيم أو القضاء الدولي.³

سادسا: تطبيقات التأميم في الجزائر

انتهجت الجزائر نظام التأميم على الملكية العقارية الخاصة في عدة مناسبات نذكر منها التالي:

1. تأميم الأراضي الفلاحية:

وهذا من خلال الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المعنون بقانون الثورة الزراعية،⁴

¹ الأمر 75-58، المرجع السابق، المادة 678.

² قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 1803 (د-17) المرجع السابق، أنظر أيضا الأمر 75-58، نفس المرجع، المادة 678.

³ قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 1803 (د-17)، نفس المرجع.

⁴ الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

والذي تم إلغاؤه بموجب أحكام المادة 75 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.¹

تم إصدار قانون الثورة الزراعية من أجل "تخفيض دور نفوذ القطاع الخاص، وجعل القطاع الاشتراكي هو المحرك الحقيقي للحياة السياسية والاقتصادية للبلاد."²

2. تأميم المحروقات:

في يوم 24 فيفري 1971 تم تأميم جميع الفوائد المنجمية المتعلقة بحقول الغاز الطبيعي وكذا كل الفوائد المحصلة من طرق شركات نقل المحروقات ويأتي هذا بعد القرار الذي أعلن عنه رئيس الدولة السابق هواري بومدين.³

3. تأميم المناجم:

قامت الجزائر سنة 1966 بتأميم قطاع المناجم وذلك عبر الأوامر رقم 66/93، 66/94، 66/95، 66/97، المتضمنة تأميم المناجم في الجزائر، الجريدة الرسمية رقم 36 لعام 1966.⁴

4. تأميم شركة الاتصالات جيزي:

يوم 18 أبريل 2011 قامت الجزائر بتأميم شركة الاتصالات جيزي بعد أن كان للمجمع الروسي (فمبلكوم) حصة فيه بنسبة 51 بالمئة.⁵

الفرع الرابع: الشفعة الإدارية

إن مصطلح الشفعة كثير التردد في المجال القانوني والديني، فهو مجال تحدث فيه القانونيون ورجال الدين كل حسب مجاله ومذهبه، فقد عرفها القانون المدني بأنها رخصة تميز الحلول محل المشتري في بيع

¹ القانون رقم 90-25، المرجع السابق، المادة 75.

² سوسن بوصبعات، النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر - الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة-، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2017/2018، ص 51.

³ وكالة الأنباء الجزائرية، تأميم المحروقات: قرار تاريخي عزز سيادة الجزائر على ثرواتها، جزائرس، نشر يوم 2011/02/23.

⁴ محمد بالفضل، حماية البيئة الجزائرية وترقية الإستثمار في إطار قانون المناجم، مجلة القانون والأعمال الدولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بن خلدون، تيارت.

⁵ إيهاب شوقي، المرجع السابق.

العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد من 795 الى 807، لكن ما يهمنا نحن هي الشفعة في القانون الإداري (الشفعة الإدارية).¹

أولاً: تعريف الشفعة الإدارية

الشفعة الإدارية بشكل عام هي حلول الإدارة محل المشتري لما لها من صلاحيات خدمة المصلحة العامة، وقد عرفها المشرع الجزائري على أنها أحد الطرق الإستثنائية التي تنتهجها الإدارة للحصول على الأملاك العامة، وهذا وفق ما نصت عليه المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، وقد ترك امر تنظيمها الى القوانين الخاصة بكل مجال.²

ثانياً: المجالات التي تمسها الشفعة الإدارية

أ- المجال الاقتصادي

يمكن للإدارة العامة للضرائب أن تمارس حق الشفعة على المؤسسات الاقتصادية ونشاطاتها حسب المادة 38 مكرر 3 من قانون الجباية، إذا ما رأت أن سعر البيع يقل عن القيمة الحقيقية، فتقوم هذه الأخيرة بالشفعة لصالح الخزينة العامة، مع إضافة عشر قيمة الصفقة المعبر عنها لصالح البائع، وبهذا تستحوذ الإدارة على النشاط الاقتصادي سواء عقار أو حقوق اقتصادية أو زبائن... فكما يلاحظ فقد تم الخروج عن القاعدة القائلة إن الشفعة لا ترد الى على العقارات.³

ب- الأراضي الفلاحية

إن الأراضي الفلاحية من أكثر ما يمسه إجراءات الشفعة الإدارية، لكونها ذات أهمية وطنية حيث أنها تتعلق بالأمن الغذائي الوطني، وعلى هذا الأساس، تمتلك الإدارة ترسانة قوانين تخولها صلاحية ممارسة الشفعة بسم المصلحة العامة، متى ما رأت أن المستثمر الفلاحي لا يولي العناية اللازمة لها أو

¹ امر رقم 75 - 58، المرجع السابق المواد من 795 الى 807.

² قانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، المادة 26.

³ قانون الجباية لسنة 2020، المادة 38 مكرر 3، أنظر أيضا بابا عمر، ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، المجلد 17، العدد الثالث، جامعة أدرار، 2018، ص 102.

كانت لديه نية للتنازل عنها، فتتقدم الإدارة ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى إقتناء قطعة الأرض من أصحابها المستثمرين.¹

ت- الشفعة بسبب الجوار

يمكن للإدارة أن تلجأ لممارسة الشفعة إذا ما تواجد عقار مشفوع فيه بجوار عقار غير مشفوع، وتكون هنالك حاجة لتوسعة أو تطوير العقار المشفوع، وفق شروط معينة وهي:

- وجود وضعية تلاصق بين العقارين
- ألا يؤثر سلبا في قابلية الأرض للإستثمار
- ألا يغير في وجهة الأرض الفلاحية
- ألا يؤدي إلى المساس في المقاييس والمعايير المنصوص عنها في برامج التوجيه العقاري.²

ث- الشفعة الممارسة على أملاك الأجانب

يجق للعمال الأجراء وكذا الإدارة ممارسة الشفعة في أملاك الأجانب المتواجدة على التراب الوطني وفق شروط معينة نذكرها تباعا:

- ان يتمتع الشفيع بالأهلية القانونية لممارسة الشفعة
- ان يكون مالكا أو صاحب حق إنتفاع من العقار المشفوع من وقت بيع العقار إلى ثبوت حق الشفعة³
- ألا يكون الشفيع ممنوعا من شراء العقار المشفوع فيه.⁴

¹ بابا عمر، المرجع السابق، ص 99، 100.

² دراجي خدروج، أسباب الشفعة وإجراءاتها، ورقة بحثية في إطار الملتقى الوطني بعنوان الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، يومي 25.26 سبتمبر 2013. جامعة قلمة، ص 132.

³ دراجي خدروج، نفس المرجع، ص 132 و133.

⁴ دراجي خدروج، نفس المرجع، ص 132.

ثالثا: مراحل الأخذ بالشفعة

قام المشرع الجزائري بتنظيم خطوات الأخذ بالشفعة في مجموعة مواد من القانون المدني، حيث نص على إحترامها وعدم تخلف أي خطوة منها وإلى أعتبر الإجراء ملغى، نذكرها تباعا:

1) مرحلة الإنذار:

وهي أن يبدي الشفيع رغبته في ممارسة حقه في أجل 30 يوما تضاف لها مدة الطريق إذا لزم الأمر، حسب ما نصت عليه المادة 799 من ق م. ويمكن للبائع او المشتري أن يطلب من صاحب حق الشفعة إبداء رغبته في ممارسة حقه القانوني في العقار، وفق إجراءات منصوصة عنها في المادة 800 من نفس القانون والمتمثلة في:

- بيان العقار الجائر أخذه عن طريق الشفعة
- بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم المشتري ولقبه والبائع على حد سواء وموطنه ومهنته وأجل ال 30 يوما من الإعلان.

2) مرحلة إعلان الرغبة:

تختص هذه المرحلة بالشفيع الذي يبدي رغبة في ممارسة حقه في الشفعة على العقار المراد بيعه، حيث له حيز 30 يوما لإعلان رغبته للبائع والمشتري، حيث يكون ذلك بعقد رسمي مصحوبا بمحضر قضائي، مرفقا بثمان العقار، وفي حالة عدم إعلام الشفيع بعملية البيع، فله أجل سنة منذ شهر العقد، ليرفع دعوى الشفعة مع إيداع الثمن لدى الموثق قبل رفع الدعوى في مدة 30 يوما، وفي حالة تخلف أي من الشروط السابقة فإنه سيتسبب ذلك بسقوط حق الشفعة.¹

3) مرحلة رفع الدعوى:

ترفع دعوى الشفعة على مستوى المحكمة الواقع عليها الإختصاص، حيث يكون الشفيع مدعيا، أما المشتري والبائع مدعى عليهم، حيث يجب إحترام الخطوات سالفه الذكر والا سقط الحق في ممارسة

¹ امر رقم 75 - 58، المرجع السابق، المواد من 799 الى 801، أنظر أيضا، عيسى زرقاط، حق الشفعة في المادة الإدارية، مجلة الميزان، منشورات المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعام، العدد الأول، اسنة 2016، ص153.

الشفعة، وفي حالة صدور حكم لصالح الشفيع، فإنه يعتبر بمثابة سند ملكية يحتج به الشفيع وفق ما نصت عليه المادة 803.¹

المطلب الثاني: قيود تحد من سلطة المالك في ملكيته

يمكن للدولة اللجوء الى قيود أخرى من شأنها ان تحد من سلطات المالك دون أن تلغيها في سبيل تحقيق المصلحة العامة وتمثل هذه القيود في: الإرتفاقات الإدارية (الفرع الأول)، الرسوم العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإرتفاقات الإدارية

1. مفهوم الإرتفاقات الإدارية

سنتطرق في هذه النقطة الى تعريف الإرتفاقات الإدارية وتمييزها عن الإرتفاقات المدنية

❖ تعريف الإرتفاقات الإدارية:

"إن الإرتفاقات الإدارية للمنفعة العمومية تنشأ بموجب نص تشريعي لها طابع إداري هدفها

هو تحقيق المصلحة العامة، وليس بالضرورة وجود عقار مخدوم كالإرتفاقات المدنية وإنما العبرة بوجود

عقار خادم، كما أن الإرتفاقات الإدارية التي يتحملها العقار تفرض بموجب قرار إداري من السلطات المختصة بعد التحقيق للتأكد من المنفعة العامة."²

كمثال على ذلك: حددت المادة 159 والمادة 161 من القانون 01/02 المتعلق بإرتفاقات الكهرباء والغاز وتمريه بواسطة القنوات الإرتفاقات الإدارية التي تتحملها الملكيات الخاصة، كتمرير أسلاك الكهرباء عن طريق الأعمدة، أو قنوات الغاز تحت الملكية العقارية، طالما لم تحدث ضرراً بالعقار.³

¹ امر رقم 75 – 58، المرجع السابق، المواد، 802 و 803 . أنظر أيضا، عيسى زرقاط، المرجع السابق، ص 154

² خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 91.

³ القانون رقم (01/02) المؤرخ في 06/02/2002، المتعلق بإرتفاقات الكهرباء والغاز، الجريدة الرسمية عدد 08، سنة 2002، المادة رقم 159، 161.

❖ تمييز الإرتفاقات الإدارية عن المدنية:

تتميز الإرتفاقات الإدارية عن الإرتفاقات المدنية في عدة نقاط سوف نتطرق إليها كالتالي:

✓ الإرتفاق الإداري ينشأ التزاماً عينياً على مالك العقار الخادم والملازم بحق الإرتفاق، ولا ينشأ حق عيني تبعي لعدم وجوده في هذه الحالة، أما بالنسبة للإرتفاق المدني ينشأ حق عيني تبعي لمالك العقار المخدم.¹

✓ يستلزم في الإرتفاق المدني وجود عقارين أحدهما يخدم الآخر (خادم ومخدم)، أما بالنسبة للإرتفاق الإداري فلا ضرورة لوجود عقار مخدم، ففي الأصل وجود الإرتفاق الإداري من أجل إنشاء قيد على مالك العقار الخاص في استعماله لملكه.

✓ بالنسبة للغاية أو الهدف من إنشاء الإرتفاقات الإدارية فهذه الأولى الغاية منها تحقيق المنفعة العامة، عكس الإرتفاقات المدنية فالغاية منها تحقيق المنفعة الخاصة لمالك العقار المخدم.

✓ تمييز الإرتفاقات الإدارية عن الإرتفاقات المدنية في القضاء: عند حدوث نزاعات متعلقة بالإرتفاقات الإدارية فتوجه إلى القضاء الإداري، أما بالنسبة للنزاعات في الإرتفاقات المدنية فيؤول الإختصاص إلى القضاء العادي.²

2. النظام القانوني للإرتفاقات الإدارية:

في دراستنا لهذا العنوان سوف نتطرق لشروط تأسيس النظام القانوني للإرتفاقات الإدارية والتعويض عن إنشاءها.

أ- شروط تأسيس الإرتفاقات الإدارية:

"تنشأ الإرتفاقات الإدارية على العقارات بموجب نص تشريعي على أن يتكفل التنظيم بتحديداتها وهذا بصدور قرار إداري بهذا الشأن وهو المبدأ الذي كان معتمداً فقهاً وقضائياً بسبب خطورة أثرها في حد الملكية العقارية الخاصة غير أنه ثمة تطور من هذه الناحية وهذا بإعتراف للمؤسسات المكلفة بخدمة

¹ عبد النور باعمارة، المرجع السابق، ص 21.

² عبد النور باعمارة، نفس المرجع، ص 21.

عمومية بأن تلجئ إلى الطريق التعاقدى من أجل إنشاء تلك الإرتفاقات وهذا تفاديا للإجراءات الإدارية (وربما القضائية) المعقدة والطويلة حتما.¹

"وتتطلب عملية إصدار قرار إداري، من أجل إنشاء الإرتفاقات الإدارية من الإدارة، على أن تأخذ على عاتقها جميع إجراءات الشهر والإعلان عن مشروعها، وكذلك تبليغه شخصيا للملاك المعنيين، ومن أجله وقياسا بإجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، تكون الإدارة مجبرة على فتح تحقيق عمومي مسبق حول المنفعة العامة المرجوة من المشروع المزمع إنشاؤه، وهذا حتى يتمكن الملاك المعنيين، وكذا الغير ممن لهم المصلحة أن يقدموا ملاحظاتهم وربما إعتراضاتهم."²

ب- التعويض على إنشاء الإرتفاقات الإدارية:

إن القاعدة المعتمدة عند إنشاء الإرتفاقات الإدارية هي عدم التعويض، مع الإشارة أن ممارسة هذه الإرتفاقات الإدارية ترخص مجانا³ إلا أن هذا المبدأ يتخلله بعض الحالات الإستثنائية، وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

❖ مبدأ عدم التعويض على إنشاء الإرتفاقات الإدارية:

"تحيل القوانين بإنشاء الإرتفاقات الإدارية على القواعد الخاصة بعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، غير أن هذه الإحالة لا تعني إلا بتطبيق القواعد الشكلية والإجرائية على عملية إنشاء الإرتفاقات، حماية وضمنا لحقوق الأملاك الخواص، أما بالنسبة للقواعد الموضوعية ومنها قاعدة التعويض العادل والمسبق في حالة نزع الملكية، فلا تجب لها تطبيقا عند إنشاء الإرتفاقات الإدارية، والقاعدة المعتمدة في ذلك هي عدم التعويض، إذ ليس هناك نزع للملكية بل أكثر من ذلك فهناك قيمة مضاعفة على القيمة التجارية للعقار."⁴

¹ سماعين شامة، النظام القانوني لتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هوم، الجزائر، 2002، ص255.

² عبد النور باعمارة، المرجع السابق، ص22. أنظر أيضا سماعين شامة، نفس المرجع، ص 255، 256.

³ القانون رقم 02-01، المرجع السابق، المادة 161.

⁴ عبد النور باعمارة، نفس المرجع، ص22.

❖ الحالات الإستثنائية:

الحالة الأولى: التعويض في حالة وجود نص قانوني صريح، وجب على القاضي الحكم بالتعويض العادل لمالك العقار على كل ضرر يلحقه.

كمثال نجد في فرنسا أن الشركة الوطنية للكهرباء والغاز قررت بموجب إتفاقية "التعويض عن الأضرار التي تحدثها خطوط الكهرباء التي يتراوح ضغطها ما بين (100 الى 225 كيلو هرتز) حيث عوض جميع ملاك البنائات الرئيسة والفرعية التي تم شراؤها أو أنجزها ملاكها قبل فتح تحقيق المنفعة العمومية، ماعدا الملاك الذين أنجزوا أو إشتروا عقاراتهم بعد التحقيق، لأنهم من المفروض علموا بوجود خطوط كهربائية تتم على أراضيهم العمرانية."¹

الحالة الثانية: التعويض المشروط في حالة وجود نص قانوني يأمر بذلك؛ فوجب على القاضي الحكم بالتعويض عند تكييف الوقائع والتحقق من الضرر

الحالة الثالثة: يتم التعويض من خلال الإجتهد القضائي في حالة وجود نص قانوني صامت، خصوصا إذا ثبت لديه أن الضرر مباشرا وجسيما.²

3. أنواع الإرتفاقات الإدارية:

❖ إرتفاقات إدارية متعلقة بالملكية العامة للمياه:

"بما أن الماء لا يمكن الإستغناء عنه والذي يعد من المصلحة العامة لهذا، أجبر المشرع المائي أصحاب الأملاك العقارية المملوكة لفائدة الخواص والمحاذية للمجاري المائية (البحيرات، والشطوط والبرك المائية والمياه ومجاري القنوات) على تحمل الإرتفاقات وذلك من أجل السماح بالمرور الحر للعمال وعتاد الإدارة المكلفة بالموارد المائية أو المقاولين المكلفين بأعمال الصيانة والتنظيف وحماية الحواف،"³

¹ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص92.

² سماعين شامة، المرجع السابق، ص 258، أنظر أيضا عبد النور باعمارة، المرجع السابق، ص 23.

³ روايح سعد، المرجع السابق، ص61.

وهذا ما نصت عليه المادة 11 و23 من القانون رقم 12/05 المؤرخ يوم 04 غشت سنة 2005 الذي يتعلق بقانون المياه.¹

وعلى حسب نص المادة 26 من القانون 05-12 المتعلق بقانون المياه²، فإنه سيتوجب على مالك الأرض أو العامل فيها الإمتناع عن القيام بأي عمل قيد يمس الهدف أو الغاية من إنشاء ذلك الإرتفاق؛ ويمكن للمالك الحصول على ترخيص من الإدارة أو الجهة العمومية المستفيدة من الإرتفاق في حالة ما رغب في إقامة بناء جديد أو سياج أو غرس.³

وبموجب نص المادة 12 من القانون 05-12 يحق للإدارة هدم ملكية خاصة أو منع إقامة بناء جديد في حالة تعارض الملكية مع الإرتفاقات المخولة للإدارة.⁴

وعلى حسب ما يراه الأستاذ عصام نجاح في مداخلة له بإحدى الملتقيات: أن إرتفاقات المياه وتقييدها للملكية (الإنتفاع بالمياه) تشمل على عدة حقوق وهي كالتالي:

1. حق الشرب 2. حق المجرى 3. حق المسيل.⁵

✓ الإرتفاقات الإدارية المفروضة على الأراضي المجاورة للموارد المائية:

تنقسم الأملاك العمومية المائية إلى أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية إصطناعية تبعا لطريقة تشكل المورد، حيث يعتبر ملكا عموميا طبيعيا للمياه كل مورد مائي تشكل طبيعيا دون أي تدخل من الإنسان، بينما يعتبر ملكا عموميا إصطناعيا للمياه كل منشأ أو هيكل تنجزه الدولة و الجماعات الإقليمية أو ينجز لحسابها، ويترتب على كل نوع منها إرتفاقات إدارية لصالح الدولة على العقارات

¹ القانون رقم 05-12، المرجع السابق، المادة 11 و23.

² القانون رقم 05-12، نفس المرجع، المادة 26

³ خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع، ص245.

⁴ القانون رقم 05-12، نفس المرجع، المادة 12.

⁵ عصام نجاح، حقوق الإرتفاق الراجعة للإنتفاع بالمياه، ورقة بحثية مقدمة ضمن الملتقى (الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع

الجزائري، يومي 25 و26 سبتمبر، 2013، الجزائر، ص165.

الخاصة المجاورة لهذه الموارد، تقييد إستعمال أصحابها لعقاراتهم تحد من حريتهم في إستغلالها لتحقيق أغراض عامة وتمكين الدولة من رقابتها وصيانة مواردها المائية وممارسة سلطاتها كمالك.¹

❖ إرتفاقات المواصلات السلوكية واللاسلكية:

يتم تركيب إرتفاقات المواصلات السلوكية واللاسلكية على الأملاك الخاصة، "إما فوق أرض عادية أو في باطنها أو فوق المنشآت والمباني، وقد خول القانون للأعوان المكلفين بتركيب الأجهزة الدخول إلى الملكيات الخاصة لدراسة وإنجاز المواصلات السلوكية واللاسلكية، وفي حالة رفض صاحب العقار دخول الأعوان يرنخص رئيس المحكمة المختصة إقليميا بموجب أمر على عريضة للأعوان الدخول إلى الملكيات الخاصة"²؛ وهذا ما نصت عليه الفقرة 03 من المادة 43 من القانون رقم 03-2000 والذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد وبالمواصلات السلوكية واللاسلكية.³

يتم تعويض المالك في حالة حدوث ضرارا مباشرا وأكيدا، عند تركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلوكية واللاسلكية فوق أرضه أو فوق المنشآت والمباني، وهذا ما جاء في المادة 43 من القانون رقم 03-2000 السالف الذكر والتي نصت: "يكون المستفيد من حق الإرتفاق 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".⁴

"إن وجود أساس قانوني للتعويض عن الأضرار الناجمة عن الإرتفاقات، في مجال البريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية، يمكن الخاضعين للإرتفاقات من الحصول على التعويض سواء أمام الإدارة مباشرة أو أمام القضاء، ويشكل التعويض أهم وأبرز ضمانات قانونية لحماية الملكية، وذلك لكونه يتعلق بحقوق الأشخاص الخاضعين للإرتفاقات العامة".⁵

¹ سارة شيبات، القيود الواردة على الملكية العقارية والمتعلقة بالموارد المائية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي الجزائر، عدد 15، جانفي 2017، ص 159.

² سعيدان أسماء، المرجع السابق، ص 63.

³ القانون 03-2000 المؤرخ في 03/08/2000، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية، الجريدة الرسمية، عدد 48، سنة 2000، المادة 43.

⁴ القانون 03-2000، نفس المرجع، المادة 43.

⁵ رباحي مصطفى، التعويض عن أضرار الإرتفاقات الإدارية في مجال المواصلات السلوكية واللاسلكية ومنازعاته في ظل القانون رقم 03-2000، مجلة الشريعة والإقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر، العدد 08، ص 246-247.

❖ إرتفاقات الكهرباء والغاز:

نصت المادة 159 من القانون 02-01 المؤرخ في 06 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز على ما يلي: "طبقا للتشريع المعمول به ووفقا للشروط المحددة في هذا القانون، يمكن المتعامل في مجال الكهرباء وتوزيع الغاز أن يستفيد من الإرتفاقات ذات المنفعة العامة والإرتكاز والإرساء والتمرير العلوي والغرز وقطع الأشجار والتشذيب والغمر وتمرير القنوات والدخول والمرور، لا يمكن ممارسة الإرتفاقات المذكورة أعلاه إلا ضمن شروط أمن السكان وراحتهم وحماية البيئة التي أقرها التشريع المعمول به."¹

من خلال نص المادة المذكورة أعلاه نرى بأن المشرع الجزائري أعطى الرخصة للمتعامل في مجال الكهرباء وتوزيع الغاز بتمرير خطوط الكهرباء وقنوات الغاز والغرز وقطع الأشجار والتشذيب والغمر والدخول والمرور في العقارات؛ ولا يجوز للمالك أن يمنع هذه الإرتفاقات الإدارية المقررة للمنفعة العامة، طالما أن هذه الإرتفاقات لا تعرض عقاره وأمنه للخطر كما أن ممارسة هذه الإرتفاقات لا يترتب عليها زوال حق الملكية؛ وقد ذكر المشرع بعضا منها على سبيل المثال وليس الحصر: كتمرير خطوط الكهرباء وإقامة أعمدة، او قنوات باطنية في الملك أو العقار.

مع العلم بأن ممارسة الإرتفاقات المتعلقة بالكهرباء وتوزيع الغاز ترخص مجانا، بقرار يتخذه الوالي بناء على طلب المتعامل؛ غير أنه وفي حالة وقوع ضرر ناجم عن الإرتفاقات التي تثقل الممتلكات العقارية التابعة للخواص أو الجماعات الإقليمية أو الأراضي التابعة لأملاك الدولة، يتخذ الوالي قرار بالتعويض يحسب على أساس الضرر المثبت أو المحتمل إثباته.²

"إن ممارسة إرتفاقات تمرير الأعمدة الكهربائية في أراضي الخواص، ليس معناه حرمان صاحب الملكية من التعويض عن الضرر الذي قد يصيبه من جراء ذلك الإرتفاق، غير أن الحصول على التعويض، لا يتم إلا بخضوع الإدارة وإتباعها لإجراءات تقدير المنفعة العمومية، ثم إصدار قرار الترخيص بممارسة

¹ القانون رقم 02-01، المرجع السابق، المادة 159.

² القانون رقم 02-01، نفس المرجع، المادة 161.

إرتفاقات الكهرباء والغاز هذه الأخيرة يلاحظ بشأنها وجود عدد معتبر من الإرتفاقات، تنشأ في إطار تسهيل خدمات المرفق العمومي.¹

❖ إرتفاقات إدارية لحماية الأملاك العامة:

قام المشرع بسن مجموعة من القيود على العقارات التابعة للملكية الخاصة أو العامة المجاورة للمنشآت بغية حماية الأملاك العامة (المنشآت التابعة للدولة) وحماية الأشخاص من المخاطر الناتجة منها، وتقرر هذه القيود على الملكيات الخاصة المبنية أو غير المبنية، وتنقسم الأملاك العمومية إلى:

1. الأملاك العمومية الإصطناعية 2. الأملاك العمومية الطبيعية.²

من بين هذه الإرتفاقات الإدارية لحماية الأملاك العامة نذكر منها:

✓ قيد الإرتفاقات الإدارية لحماية الطيران: نصت المادة 60 من القانون 98-06 المؤرخ 27

يونيو 1998 المعدل والمتمم والمحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، على ما يلي: "يجب أن يؤمر داخل إرتفاقات الطيران الخاصة بالتوسعة بحظر البناءات ووضع السياج والنباتات التي يفوق علوها العلو المنصوص عليه في مخطط الإرتفاقات أو بالحد منها أو إستبعادها أو تغييرها وذلك لفائدة الأمن الجوي."³

✓ الإرتفاقات الإدارية لحماية المنشآت والهيكل الأساسية الكهربائية والغازية

✓ القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة لحماية المنشآت العسكرية: نصت المادة السابعة

من المرسوم رقم 385/84 المؤرخ في 22 ديسمبر 1984 الذي يحدد التدابير المخصصة لحماية التركيبات والمنشآت والوسائل التابعة لوزارة الدفاع الوطني، على ما يلي:

" ينشأ محيط أمني حول كل نقطة مع النقاط الحساسة، يتجسد في المجال البري والجوي أو البحري، الذي تحدده السلطة المخولة، وتكون المحيطات الأمنية موضوع حماية بعيدة بواسطة إجراءات ملائمة

¹ رباحي مصطفى، النظام القانوني لإرتفاقات الكهرباء والغاز (دراسة حول إجراءات إعداد الإرتفاقات العامة في مجال الكهرباء والغاز في ظل القانون رقم 02-01)، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، عدد46، ديسمبر2016، ص253.

² سعيدان أسماء، المرجع السابق، ص62. أنظر أيضا روابح سعد، المرجع السابق، ص55.

³ قانون رقم 98-06 مؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1419 الموافق 27 يونيو سنة 1998، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، الجريدة الرسمية عدد 48، سنة 1998، المادة 60.

تستهدف عند الحاجة منع التحليق والملاحة والمرور وإقامة المسكن وكذلك منع جميع الأعمال التجارية والحرة أو الحرفية التي يعتقد أنها تضر المحيطات المذكورة.¹

✓ قيود الإرتفاقات الإدارية لحماية السكك الحديدية: نصت المادة 06 من القانون 90-35

المؤرخ في 25 ديسمبر 1990 المحدد بالأمن والسلامة والإستعمال والحفاظ في إستغلال التنقل بالسكك الحديدية، على ما يلي: "عند صدور هذا القانون، تبقى البنايات المنجزة على الأراضي التي تفرض عليها إرتفاقات السكك الحديدية على حالتها، إذا كانت لا تشكل عائقا أمام إستغلال السكك الحديدية وأمنها، ولا يرخص إلا بالأشغال الخاصة بصيانة هذه البنايات ماعدا الأشغال المشابهة للأشغال الحديدية....، وفي عكس الحالة المنصوص عليها في الفقرة أعلاه تهدر البنايات ويمنع أي بناء جديد في هذه الأراضي ماعدا الأسوار."²

✓ قيود الإرتفاقات الإدارية لحماية الطرق البرية: نصت المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم

91-175 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، على ما يلي: " لا يمكن منح رخصة بناء بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها يقل عن ما يأتي..... نظرا لمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة سكان العمارة المزمع بناؤها:

- 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...."³

✓ الإرتفاقات المتعلقة بإنجاز الأعمال الإدارية: نصت المادة 22 من المرسوم 76-62 المؤرخ في

25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، على ما يلي: "ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بمسح

¹ المرسوم رقم 84-385 المؤرخ في 22 ديسمبر 1984، الذي يحدد التدابير المخصصة لحماية التركيبات والمنشآت والوسائل التابعة لوزارة الدفاع الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 69، سنة 1984، المادة 07.

² قانون رقم 90-35، مؤرخ في 25 ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالأمن والسلامة والإستعمال والحفاظ في إستغلال النقل بالسكك الحديدية، الجريدة الرسمية عدد 56، سنة 1990، المادة 06.

³ مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991، المادة 10.

الأراضي الذين يريدون الدخول أما من أجل القيام بالعمليات اللازمة لأعداد مسح الأراضي، وأما معاينة التغييرات من كل نوع التي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المسحية.¹

الفرع الثاني: الرسوم العقارية

تعريف الرسم العقاري والغاية منه:

يعتبر الرسم العقاري أحد مصادر التمويل التي تضخ لفائدة الخزينة العمومية بشكل سنوي، حيث يفرض هذا الرسم على العقارات المبنية و الغير مبنية، وفق معطيات محددة كل حسب طبيعة العقار وجغرافيته، وقد أسس لهذا الرسم، الأمر رقم 83/67، المعدل و المتمم للأمر 368/66، في ظل قانون المالية لسنة 1967، و على هذا الأساس يقوم ملاك العقارات التي يشملها هذا الأمر، بدفع ضريبة سنوية، كل بداية سنة في الأول من يناير، و في حالة إقتناء العقار بعد هذا التاريخ فإنه يدفع هذا الرسم في السنة المقبلة نفس التاريخ، حيث يتم تحصيل هذا الرسم في الأول من يناير حصراً، إلا أن هنالك عقارات غير معنية بهذا الرسم سواء بصورة مؤقتة أو بصورة دائمة.²

1) الرسم العقاري على العقار غير المبنى:

يفرض الرسم العقاري على الأراضي غير المبنية، بصورة دورية سنوية، وتتمثل هذه العقارات في كل من العقارات التالية:

- الاراض القابعة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير مستقبلاً.

- الأراضي الفلاحية

- المقالع والمناجم.

- سبخات ومناجم الملح.

¹ مرسوم رقم 76-62، مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، السنة 1976، المادة 22.

² عبد النور باعمارة، المرجع السابق، ص 16. أنظر أيضاً، أمر رقم 67-73، مؤرخ 23 صفر 1387، الموافق ل 02 يونيو سنة 1967 يتضمن تعديل وتتميم الأمر رقم 66-367، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 1967.

- مقال الحجاره ومواقع إستخراج الرمل.

- المناجم المتواجدة في الهواء الطلق.¹

❖ العقارات غير المبنية المعفية من الضريبة:

تستفيد البعض من العقارات غير المبنية من الإعفاء من الرسم العقاري، بناء على طبيعة نشاطها والجهة التابعة لها، نذكرها تباعا:

- كل الملكيات التابعة للإدارة سواء الدولة أو الولايات أو البلديات، ذات الأنشطة غير الربحية، و المخصصة للمنفعة العامة، كالمؤسسات العلمية و التعليمية، و الإسعاف.

- الأراضي المنشأة فيها السكك الحديدية.

- الأراضي المخصصة للوقف العمومي.

- الأراضي الخاضعة للرسم العقاري المتعلق بالأراضي المبنية.²

(2) الرسم على العقار المبنى:

هو رسم يفرض على كافة العقارات المبنية على التراب الوطني على أساس سنوي مهما كانت وضعيتها القانونية، ويشمل هذا الرسم على وجه الخصوص العقارات المستعملة لغاية السكن، ويشمل هذا الرسم، الفنائات والحدائق الملحقة بالعقارات المبنية، إلا أنه هنالك إستثناءات، تستفيد منها بعض العقارات سواء بصورة مؤقتة أو دائمة، وقد نصت المادة 249 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة على مجموعة العقارات المبنية التي تخضع للرسم العقاري حتى لو كانت على شكل قطع أرضية، وهي كالتالي:

✓ " المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمواد أو لتخزين المنتجات

¹ بروق فتحي، الصادق فتحي، تفعيل الجباية على مستوى الإدارة المحلية، مذكرة ماستر، جامعة بوزيان عاشور، الحلفة، سنة 2016/2017 ص16،17.

² قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، نشرة 2019، المادة 261، أنظر أيضا، الرسم العقاري على الملكيات الغير المبنية، الموقع الرسمي للمديرية

العامة للضرائب، - <https://www.mfdgi.gov.dz/index.php/ar/com-smartslider3/2014-05-29-07-39>

36-14-28-05-2014/37، يوم 2020/07/11 الساعة 18: 30.

✓ المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية والموانئ ومحطات السكك الحديدية ومحطات الطرقات، بما فيها الملحقات المتكونة من مستودعات وورشات الصيانة.¹

✓ "أرضيات البنايات بجميع أنواعها والقطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشرا لها، والغير قابل للإستغناء عنها.

✓ الأراضي غير المزروعة والمستخدمه لاستعمال تجاري أو صناعي كالورشات وأماكن إيداع البضائع وغيرها من الأماكن من نفس النوع، سواء كان يشغلها المالك أو يشغلها آخرون مجانا أو بمقابل.²

العقارات المبنية المعفية من الرسم العقاري:

قام المشرع الجزائري بتقسيم العقارات إلى معفية بصورة دائمة وعقارات معفية بصورة مؤقتة، حسب ما نص عليه قانون الضريبة المباشرة والرسوم المماثلة.

أ- الإعفاءات الدائمة:

تستفيد من هذا الإعفاء، مجموعة المؤسسات والمرافق العامة التابعة للدولة، الولايات، والبلديات المخصصة للمنفعة العامة، والتي لا تدر أرباحا، حيث تقدم الخدمات للجمهور تتمثل في التعليم والمراكز العلمية وتقدم خدمات الصحة والحماية الصحية، والناشطة في ميادين الثقافة والرياضة.

وبناء على المادة 251، تستفيد أيضا مجموعة من العقارات المبنية من الإعفاء من الرسم العقاري

كل من:

- العقارات المخصصة للقيام بشعائر دينية والعقارات الوقفية.

- العقارات الأجنبية المخصصة للبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة من طرف الدولة الجزائرية.

- العقارات التابعة للممثلات الدولية المرخصة من طرف الدولة الجزائرية.

- تجهيزات المستثمرات الفلاحية مثل المحاضر والمطامر والمرابط.³

¹ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المرجع السابق المادة 249.

² قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، نفس المرجع، المادة 249.

³ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، نفس المرجع، المادة 250 و251، أنظر أيضا عبد النور باعمرارة، المرجع السابق، ص17.

ب- الإعفاءات المؤقتة:

هي الإعفاءات التي تستفيد منها مجموعة من العقارات المبنية، لفترة محدودة، بناء على أحكام المادة 252 من قانون ض م ر م، وهي على الترتيب التالي:

- العقارات المصنفة على انها غير آمنة والآيلة للسقوط والتي ألغي تخصيصها.
 - العقارات المبنية المستعملة لغرض السكن الذي لا يملك صاحبه غيره، شريطة ألا يتجاوز مبلغ الضريبة السنوية 1400 دينار، وألا يفوق دخله ضعفي الحد الأدنى للأجور.
 - البنائيات الجديدة والإضافات للبناء الخاضع للرسم، إلى غاية الفاتح من يناير من العام القادم حيث يتبدئ فرض الرسم عليها إنطلاقاً من ذلك التاريخ.
 - يستفيد أصحاب البنائيات من الشباب المتحصلين على دعم الصندوق الوطني لدعم وتشغيل الشباب، ولمدة 3 سنوات من الإعفاء من الرسم العقاري، وتحدد مدة الإعفاء إلى 6 سنوات، إذا تواجدت هذه البنائيات في مناطق وجب ترفيتها.
 - تمدد هذه الإعفاءات إلى 10 سنوات إذا ما تواجدت هذه العقارات في مناطق صحراوية أو مستفيدة من برامج ومشاريع تنمية خاصة ك: الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب أو الصندوق الوطني للتأمين على البطالة...، وتمدد ل 6 سنوات لمناطق الهضاب العليا المستفيدة من هذه البرامج الخاصة.
 - يستفيد أصحاب السكنات العمومية الإيجارية من القطاع العام من الإعفاء من الرسم العقاري، شريطة ألا يفوق الرسم العقاري الخاص بهم 1400 دينار ولا يقل عن 500 دينار، أصحاب الأجور التي لا تزيد عن ضعفي الحد الأدنى للأجور.¹
- وحسب المادة 253 من نفس القانون فإنه يتوقف هذا الإمتياز في حالة ما إذا باع أو تنازل صاحب العقار عن بنايته لشخص آخر، أو تم تغيير نشاطها إلى الإيجار أو لإستعمال آخر غير السكن، إنطلاقاً من الفاتح من يناير من السنة الموالية.²

¹ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المرجع السابق، المادة 252. أنظر أيضاً، الرسم العقاري على الملكيات المبنية، الموقع الرسمي للمديرية العامة للضرائب، -<https://www.mfdgi.gov.dz/archive-nov-2019/index.php/ar/2014-05-29-07-39>

² قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، نفس المرجع، المادة 253. يوم 2020/07/11 الساعة 00:21.

المبحث الثاني: القيود الواردة في القوانين الخاصة

وضع المشرع الجزائري قوانين خاصة تحوي قيودا تمنع المالك من التصرف في ملكيته بصفة مطلقة، في ما يتعارض مع مخططات وإستراتيجيات الدولة، في عدة مجالات هامة نذكر منها: التهيئة والتعمير، التراث الثقافي، البيئة، وكذلك العقار الفلاحي؛ وذلك لفائدة المصلحة العامة.

المطلب الأول: القيود الواردة في قانون العمران وقانون حماية التراث الثقافي

سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة قانونين من القوانين الخاصة والمتمثلة في قانون العمران (الفرع الأول) وقانون حماية التراث الثقافي (الفرع الثاني)

الفرع الأول: القيود الواردة في قانون العمران

نصت المادة 50 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/02 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على ما يلي: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم."¹

من خلال نص المادة نستنتج بأن مالك العقار ليس حرا في ملكياته؛ بمعنى آخر مقيد في إستعمال سلطاته الثلاث في ملكيته والمتمثلة في سلطة الإستعمال وسلطة الإستغلال وسلطة التصرف، حيث أوجب عليه الحصول على مجموعة رخص إدارية في كل عمل (تصرف) يحدثه في ملكه، وتتمثل هذه الأخيرة في رخص وشهادات عمرانية غايتها تحقيق المصلحة العامة.

أولا: الرخص الإدارية:

تتمثل الرخص الإدارية حسب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي نصت عليه في المادة 50 منه،² على ما يلي:

¹ القانون رقم 90-29، المرجع السابق، المادة 50

² القانون رقم 90-29، نفس المرجع، المادة 50.

1. رخصة البناء:

رخصة البناء: هي "عبارة عن إجراء ضروري مسبق وشرط أساسيا قبل الشروع في أعمال البناء، يهدف هذا الإجراء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة المنظمة في قانون التهيئة والتعمير؛ وهي وثيقة رسمية تمنح لشخص طبيعي أو معنوي لغرض إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته، تصدرها سلطة مختصة بعد موافقة المصالح التقنية بمديرية البناء والتعمير، يعد طلب الحصول على رخصة لبناء إجراء أولي وضروري لا بد منه".¹

✓ الأشخاص المعنية بطلب رخصة البناء:

نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على ما يلي: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه".²

✓ كيفية تحضير الرخصة وتسليمها:

نصت المواد من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، على ما يلي:

- كيفيات وإجراءات دراسة ملف طلب هذه الرخصة
- آخر آجال إستلامها
- الجهات المختصة لإصدارها
- الموافقة في حالة إكمال الملف والرفض مع التعليل
- الطعن في قرار الرفض.³

2. رخصة الهدم:

¹ سعد بلحاج، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الإمتياز، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، سبتمبر 2019، ص 39-41.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 07، سنة 2015، المادة 42.

³ المرسوم التنفيذي، رقم 15-19، نفس المرجع، المواد من 41 إلى 62.

نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: "... لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه."¹

من خلال نص المادة نستنتج بأن المشرع الجزائري أوجب إستصدار رخصة الهدم قبل القيام بعملية الهدم (سواء جزئية أو كلية)، وهذا حماية للأموال المصنفة على أنها من التراث الثقافي والمحمية بأحكام القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بالتراث الثقافي.

يتم إصدار هذه الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، إتباعا لمجموعة من الشروط والإجراءات المحددة في المواد من 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.²

3. رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة وسيلة وقائية للقضاء على فوضى العمران قبل وقوعها، ولديها أهمية كبيرة في تنظيم المدن وتناسق المباني، إستنادا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وحتى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإننا نلاحظ أن المشرع لم يعرف رخصة التجزئة بل إكتفى بتحديد مجال تطبيقها دون تحديد مفهومها.³

نظرا لخطورة رخصة التجزئة شدد المشرع الجزائري إجراءات تحضيرها وتسليمها طبقا للمرسوم 15-19 في نص المواد من 07 إلى 40، ونستنتج من خلال هذه المواد أن المشرع قد قلص من مواعيد تسليم رخصة التجزئة، وإضافة على ذلك حدد لنا شروط وإجراءات تسليم هذه الرخصة؛ يتم تحريكها بطلب من المالك أو الشخص الذي يريد التجزئة مصحوبا بالوثائق والسندات اللازمة وإيداعها لدى السلطات المختصة ثم تتم دراستها وفحصها ومدى مشروعيتها، وبعد الإنتهاء من دراسة الطلب، يتم

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق، المادة 70.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نفس المرجع، المواد من 70 إلى 85.

³ نور الهدى موهوبي، إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس بالمدينة الجزائر، العدد 02، ص 02.

إصدار قرار من الجهة المختصة والمحول لها إما بمنح رخصة التجزئة، وتكون مدة صلاحيتها 03 سنوات أو يرفض تسليمها مع التعليل بدقة.¹

ثانيا: الشهادات الإدارية:

قام المشرع بتقسيمها إلى ثلاث شهادات وهي على النحو التالي:

1. شهادة التعمير:

عرف المشرع الجزائري شهادة التعمير في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 والذي جاء فيها: "...فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعينة".²

نصت المواد من 03 إلى 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها: كيفية طلب شهادة التعمير والملف الواجب إرفاقه بالطلب وإجراءات تسليمها، حيث يتم إيداع الطلب لدى مصالح التعمير بالبلدية مقابل وصل إيداع، لتتم دراسته بالإستناد إلى أحكام أداة التعمير السارية المفعول في الآجال المحددة لذلك.³

2. شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم على أنها قرار إداري غايته تقسيم الملكية إلى قسمين أو أكثر، وهو صادر عن المصالح الإدارية المختصة، تحقيقا لرغبة مالك العقار المبنى.

الفرق بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة؛ تختلفان من جانب الموضوع، فشهادة التقسيم موضوعها عقار مبني، أما بالنسبة لرخصة التجزئة فموضوعها عقار غير مبني، وبالنسبة لشروط وإجراءات تسليم شهادة التقسيم فقد حددتها المواد من 33 إلى 40 من المرسوم التنفيذي 15-19.⁴

¹ حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الإستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة -02-، العدد الثامن، ص295، أنظر أيضا عبد النور باعمارة، المرجع السابق، ص27

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق، المادة 02.

³ المرسوم التنفيذي، رقم 15-19، نفس المرجع، المواد من 03 إلى 06.

⁴ عبد النور باعمارة، المرجع السابق، ص28.

3. شهادة المطابقة:

"يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، حيث يكون تسليمها حسب الحالة، فتكون إما من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه، أو من إختصاص الوالي المختص إقليميا إن سلمت من طرفه، ويمكن أن يكون من إختصاص الوزير المكلف بالعمران إن كان الجهة الصادرة لرخصة البناء."¹

حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، شروط وإجراءات تسليم شهادة المطابقة، في المواد من 63 إلى 69.²

الفرع الثاني: القيود الواردة في قانون حماية التراث الثقافي:

قبل الخوض في القيود المتعلقة بالممتلكات الثقافية في جانبها العقاري، التي تم النص عليها في قانون حماية التراث الثقافي، يجدر بنا التطرق إلى التعريف بالتراث الثقافي الجانب العقاري منه.

1) التعريف القانوني للممتلك الثقافي:

عرف المشرع الجزائري الممتلك الثقافي، في قانون حماية التراث الثقافي في مادته الثانية، "يعد تراثا ثقافيا للأمة، جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، المنقولة، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص."³

2) تقسيم العقارات الثقافية:

صنف المشرع الجزائري العقارات الثقافية لثلاث أقسام وأخضعها لأنظمة حماية كل حسب طبيعتها وتصنيفها، لضمان حماية قانونية لها حتى لا تندثر أو تتضرر وهي على الشكل التالي:

- المعالم التاريخية⁴

¹ عبد النور باعمارة، المرجع السابق، ص 28-29.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق، المواد من 63 إلى 69.

³ قانون رقم 98-04، المرجع السابق، المادة 02.

⁴ قانون رقم 98-04، نفس المرجع، المادة 08.

- المواقع الأثرية

- المجموعات الحضرية أو الريفية.

ولضمان الحماية لهذه العقارات، فإن المشرع قام بإستحداث أنظمة حماية قانونية، تم الإشارة لها في المادة الثامنة من القانون سالف الذكر، حيث قام بتقسيم أنظمة الحماية إلى ثلاث وهي:

- التسجيل في الجرد الإضافي

- التصنيف

- القطاعات المحفوظة.¹

ينعكس إخضاع العقار الثقافي لأحد أنظمة الحماية المذكورة أعلاه، بشكل مباشر على سلطات مالك العقار، حيث تنتج مجموعة قيود تحتم على هذا الأخير التقييد بها، وفي حالة عدم الإلتزام بها، فإنه يترتب على ذلك عواقب قانونية.

3) القيود الواردة على سلطات مالك العقار:

أورد المشرع الجزائري مجموعة قيود تحد من سلطات مالك العقار وتضبط عملية إستغلاله؛ ففرض طلب تراخيص مسبقة من طرف الجهات المختصة صاحبة الولاية على العقار، في كل من الأنشطة التالية:

- رخصة للقيام بنشاطات الترميم أو التهيئة أي كانت الجهة القائمة بها.

- حظر وضع لافتات أو ملصقات على العقارات الثقافية.

- إشتراط إذن مسبق من الوزارة الوصية على العقار، قبل استصدار رخصة بناء أو تجزئة.²

¹ قانون رقم 98-04، المرجع السابق، المادة 08. انظر أيضا، زايد محمد، الحماية القانونية للممتلكات الثقافية في الجزائر، مجلة الإنسان والمجال، المجلد 04، العدد 08، المركز الجامعي، نور البشير، البيض، الجزائر، سنة 2018، ص من 140 إلى 142.

² قانون رقم 98-04، نفس المرجع، المواد من 21 إلى 26. أنظر أيضا، باعمارة عبد النور، المرجع السابق، ص 30، 31.

- يحظر تقطيع أو تجزئة للعقار الثقافي إلا بعد ترخيص من الوزير المكلف عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية.

- طلب ترخيص مسبق لشغل المعلم الثقافي أو استغلاله.

- وجوب حضور اللجنة التقنية التابعة لوزارة الثقافة في كل عمليات الترميم التي تنجز على الممتلك الثقافي.¹

- يتم طلب ترخيص مسبق للقيام بأي نشاط بمحاذاة الممتلك الثقافي.

- يشترط طلب ترخيص مسبق قبل القيام بأي نشاط ثقافي على مستوى الممتلك الثقافي.

- تمارس الدولة حق الشفعة في كل العقارات المشمولة، بأحد أنظمة الحماية.

- يحق للدولة نزع الملكية للمنفعة العامة، إذا ما رأت أن المالك لا يبدي العناية الكافية بالعقار الثقافي، أو كان في عسر عن ذلك، أو كان تقسيم العقار يلحق ضررا به.²

المطلب الثاني: القيود الواردة في قانون البيئة واستعمال العقار الفلاحي

سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة مجموعة قيود عقارية لفائدة المصلحة العامة في إطار القوانين الخاصة، فقد خصصنا الفرع الأول للقيود الواردة في قانون البيئة، ويتضمن الفرع الثاني قيد استعمال العقار الفلاحي.

الفرع الأول: القيود الواردة في قانون البيئة

كغيرها من القيود الواردة في القوانين الخاصة سالفه الذكر، فإن المشرع الجزائري قد نص على مجموعة قيود على مستوى قانون البيئة، تحد من سلطات المالك في ملكه، و هذا في سبيل خدمة المصلحة العامة، و عملا بالمواثيق و المعاهدات الدولية التي وقعت عليها دولة الجزائر، و على هذا الأساس تم إلزام مالك العقار احترام كل الإجراءات و متطلبات حماية البيئة الواردة في قانون 03-10،

¹ قانون رقم 98-04، المرجع السابق، المواد من 21 إلى 26. أنظر أيضا، باعمارة عبد النور، المرجع السابق، ص 31،30.

² قانون رقم 98-04، نفس المرجع المواد 27،31،46،48. أنظر أيضا، باعمارة عبد النور، المرجع السابق، ص 31.

حيث يعني بالأساس تقييد سلطاته و نشاطاته في العقار التي من شأنها الإضرار بالبيئة، فكما هو معلوم فبجانب النشاطات اليومية المضرة بالبيئة و المتعلقة بالعقارات العادية الخاصة بالسكن و ما شابهها، فأكبر مصدر للتلوث الناتج عن العقارات، هي العقارات ذات الطبيعة الاقتصادية كالمعامل و المصانع، حيث تنتج فضلات و انبعاثات كيميائية مدمرة بالبيئة بكمية ضخمة، و هنا تظهر أهمية القيود التي تم فرضها على هذه العقارات، و لم يكتف المشرع بالنص على القيود فقط، بل ذهب أبعد من ذلك حيث نص على مجموعة تصرفات يعاقب عليها القانون تصل لحد الغرامات و السجن ، و هذا في سبيل حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة. و تتمثل هذه القيود في:

رخصة البناء:

في حال رغبة الشخص إنشاء عقار من شأنه أن يؤثر سلبا في البيئة، فإنه يستوجب عليه استصدار رخصة خاصة، تقدمها الإدارة الوصية على ضمان حماية البيئة، و المتمثلة في الوزارة المكلفة بالبيئة أو من طرف الولاية أو المجلس الشعبي البلدي، و هذا حسب المجال الذي يغطيه هذا العقار حسب التالي:

-وزارة البيئة: وهي الرخصة التي تسلمها الوزارة ممثلة في الوزير، لما يكون نشاط هذا العقار يمس ولايتين فما فوق.

-الولاية: وهي الجهة المختصة ممثلة بالوالي، في سبيل إستصدار رخصة بناء عقار صناعي يمس الولاية.

-البلدية: وهي الجهة المخول لها قانونا إصدار هذه الرخصة لفائدة العقار الذي يمس البلدية.¹

دراسة مدى التأثير على البيئة:

حسب المادة 19 من القانون 03-10 و المادة 02 من المرسوم التنفيذي 90-78 ، هو تحقيق تباشره مصالح وزارة البيئة لدراسة مدى تأثير العقار على البيئة بكافة جوانبها، و الأخطار التي يمكن أن تنجم عنه²، و مجموعة الضوابط و الإجراءات التي يتم إتباعها أثناء نشاط العقار أو في حالة حدوث تسرب أو حريق أو كارثة بيئية، أي أن هذا التحقيق يغطي كافة جوانب نشاط العقار التي يمكن أن

¹ قانون 03-10، المرجع السابق، المادة 19. أنظر أيضا باعارة عبد النور، المرجع السابق، ص 32.

² قانون 03-10، نفس المرجع، المادة 19. أنظر أيضا المرسوم التنفيذي رقم 90-78، مؤرخ في 02 شعبان 1410، الموافق ل 27 فبراير سنة 1990، يتعلق بدراسات التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، عدد 10، المادة 02.

تمس بالبيئة، فلا لا يجوز إصدار رخصة البناء إلا بعد تقديم تقرير إيجابي من طرف اللجنة التقنية المكلفة بالقيام بهذا التحقيق حسب ما نصت عليه المادة 21 من القانون 03-10، و يجدر الذكر أن الرخصة التي يقدمها المجلس الشعبي البلدي لا تتطلب إجراء تحقيق عمومي، نظرا لحجم نشاط و خطر العقار المحدود.¹

الإعلان بالتحقيق العمومي:

بغية إشراك المواطن في المساهمة في الحفاظ على البيئة والتنمية المستدامة، توجه المشرع الجزائري في القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 90-78، إلى إشراك المواطن في الإبداء عن رأيه في إنشاء المنشآت التي من شأنها أن تضر بالبيئة و المحيط المعيشي و الإيكولوجي، ويتمثل هذا الإجراء في تعليق إعلان حول المشروع المخطط إقامته على مستوى البلدية، حيث يتمكن المواطن من الاطلاع على المعلومات المتعلقة بالمشروع، وهذا في فترة شهرين، ويتم إعلان التحقيق العمومي على مستوى جريدتين وطنيتين، يتم تعيين محافظ من طرف الوالي، يعكف على تسجيل طلبات و آراء الجمهور، ويتقدم بها إلى الوالي لما تنتهي المدة القانونية، و بناء على ذلك و بعد تقرير اللجنة التقنية المكلفة بدراسة التأثير على البيئة يتم إصدار رخصة البناء و في حالة رفض الدراسة من طرف الوزير المكلف بالبيئة فإنه يتوجب عليه تبرير سبب الرفض، و له أن يطلب دراسة تكميلية في حالة عدم اقتناعه بالشكل الكافي قبل أن يتخذ قراره النهائي، و هذا حسب المادة 14 من القانون 90-78.²

الإلتزامات المقيدة لإستغلال العقار:

إضافة للقيود التي تسبق إنشاء العقار الذي من شأنه أن يؤدي لأضرار بيئية، فإن المشرع قد ألزم صاحب العقار أن يضمن الحد الأدنى من الانبعاثات الغازية والتعامل الصحيح مع المخلفات مهما كانت حالتها، وهذا في سبيل الحفاظ على البيئة في كل صورها، وتتمثل هذه القيود في:

¹ أنظر الى الملحق رقم 01.

¹ قانون 03-10، المرجع السابق، المواد 19 و 21.

² قانون 03-10، نفس المرجع، المادة 21. أنظر أيضا المرسوم التنفيذي رقم 90-78، المرجع السابق، المواد من 08 إلى 12 والمادة 14.

- في حالة تسبب المنشأة بأضرار بيئية، فإنه يلتزم صاحبها بإزالتها وإلا تم إنذاره من طرف الوالي بناء على تقرير من مصالح البيئة، وفي حالة عدم امتثاله، يصدر قرار بغلق المنشأة لحين تصحيح الأمر، مع الإلتزام بدفع مستحقات المستخدمين.
- يلتزم مالك العقار الذي استضاف منشأة مصنفة، إبلاغ المشتري كتابيا بتقرير عن كافة المعلومات والأخطار التي يمكن أن تلحق بالعقار ومحيطه البيئي.
- يتكفل صاحب العقار بمصاريف التحليل والإختبارات المتعلقة بمنشأته.
- يمنع القيام بأي نشاط من شأنه أن يمس المناطق المحمية.
- تبليغ مالك العقار المتواجد في منطقة محمية للسلطات المعنية بأي تصرف سواء بيع أو تأجير في أجل 15 يوم.
- يلتزم مالك العقار في حالة إصداره لغازات من شأنها الإضرار بالبيئة إلى الحد منها.
- يلزم مستعمل العقار بالمعالجة الصحيحة لمخلفاته الصلبة وفق ما نص عليه القانون.
- يلتزم صاحب العقار بعدم إلقاء مواد سائلة في المحيط البيئي.
- يلتزم مستعمل العقار بالحد من الضجيج للمستوى المسموح به قانونا وفي حالة استحالة ذلك لطبيعة النشاط فإنه يتوجه للإدارة المعنية بالبيئة لاستصدار رخصة خاصة.¹

الفرع الثاني: قيد استعمال العقار الفلاحي

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية في نص المادة 04 من القانون رقم 90-25، التي نصت على أن: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله."²

¹ قانون 03-10، المرجع السابق، المواد، من 25 إلى 28، 33.45.50.51.73.

² القانون رقم 90-25، المرجع السابق، المادة 04.

منح المشرع الجزائري الإدارة مجموعة أدوات وقيود وضوابط على كل شخص يستعمل ويستغل الأراضي الفلاحية والتي تسمح لها بالمراقبة والتدخل وهذا في سبيل الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

1- الإلتزام بإستغلال الأراضي الفلاحية:

تنص المادة 48 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، على ما يلي: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الإطار، يشكل الإستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما.¹

من خلال نص المادة نستنتج، بأن المشرع الجزائري أوجد قيد على الملكية العقارية الفلاحية، وقد وصف بأن كل من لم يستغل أو يستعمل أو يستثمر في الأرض الفلاحية المقدمة له، بالفعل التعسفي في استعمال الحق.

فكما هو معلوم لكل مالك له حقوقه والتزامات وفي حال الإخلال بها فسيتعرض لعقوبات وتوقيع جزاءات وهذا حال كل من يستعمل أو يستغل أو يستثمر في الأراضي الفلاحية.

"وتعتبر الأراضي الفلاحية غير مستغلة حسب مفهوم قانون التوجيه العقاري، إذا أثبت علنيا أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل، ويتم معاينة عدم الإستغلال من طرف عينة معتمدة خاصة تسمى -لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية- المشكلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المؤرخ في 15/12/1997، فإذا ما تحققت هذه اللجنة من عدم الإستغلال، تقوم بتوجيه إنذار للمستثمر ليستأنف استغلال الأرض خلال مدة ستة (06) أشهر، تضاف لها في حالة عدم الإمتثال مدة سنة واحدة، عن طريق إنذار ثان.²

تنص المادة 51 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، مجموعة إجراءات اتخذها المشرع الجزائري في حالة انقضاء الآجال المحددة دون استغلال المالك لأرضه، نصت على ما

القانون رقم 90-25، المرجع السابق، المادة 48.¹

عبد النور، باعمارة، المرجع السابق، ص 35-36.²

يلي: "إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأراضي حيز الإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- أو عرض الأرض للتأجير
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة.¹

2- المحافظة على الأراضي الفلاحية:

قام المشرع بوضع مجموعة قيود وضوابط للمحافظة على الأراضي الفلاحية خصوصا في ظل تعداد السكان وتحولهم من الزراعة إلى الصناعة، فقد أدى هذا إلى تقلص كبير في الأراضي الزراعية بسبب البناء عليها، سواء من طرف الإدارة أو الخواص فنص على ما يلي:

✓ لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جدا أو خصبة، وفي حالة ما إذا تم بناء بنايات ذات الإستعمال السكني فإنها تبقى خاضعة لرخصة صريحة، ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الإحتياجات الذاتية، والقانون هو من يرخص بتحويل أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، ويترب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية، وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به.²

✓ وجوب عدم إلحاق المعاملات العقارية ضرار بقابلية الأراضي للإستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، وعدم التسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجبتها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، وكل معاملة تتم بخرق هذه الأحكام تعد باطلة وعديمة الأثر.³

¹ القانون رقم 90-25، المرجع السابق، المادة 51.

² القانون رقم 90-25، نفس المرجع، المواد من 34 إلى 37.

³ القانون رقم 90-25، نفس المرجع، المواد 55-56.

خلاصة الفصل الثاني:

كعصارة لما قمنا بتغطيته في هذا الفصل في كل من القيود الواردة على الملكية العقارية سواء قامت بتجريد المالك من ملكيته أو لم تفعل وأيضا ما ورد في قوانين خاصة من قيود نستخلص التالي:

القيود التي تجرد المالك من ملكيته:

هي قيود تفرضها الإدارة بتفويض من القانون لخدمة المصلحة العامة، وتتمثل في الإستلاء المؤقت، نزع الملكية، التأميم، وأخيرا الشفعة.، حيث أن هذه القرارات تقوم بتجريد المالك من ملكيته و كافة الحقوق المرتبطة بها، إلا أن القانون لم يطلق يد الإدارة في الأمر، فقد فرض مجموعة من الإجراءات التي تسبق اتخاذ هذه القرارات سواء تعلق الأمر بتحري المصلحة العامة، أو فرض عدم وجود طريق قانوني توافقي، أو وجوب توفر ظرف طارئ أو خطر داهم، وإضافة لذلك فقد فرض المشرع الجزائري تقديم تعويض عادل لكل من شمله أحد القرارات السابقة، وإعطاءه حق الطعن على مستوى القضاء الإداري في حالة عدم رضائه على التعويض المقدم، و من هنا نستنتج أن المشرع ضمن عدم تعسف الإدارة، حفاظا على الدمم المالية لكل من مسته هذه القرارات.

القيود التي لا تجرد المالك من ملكيته:

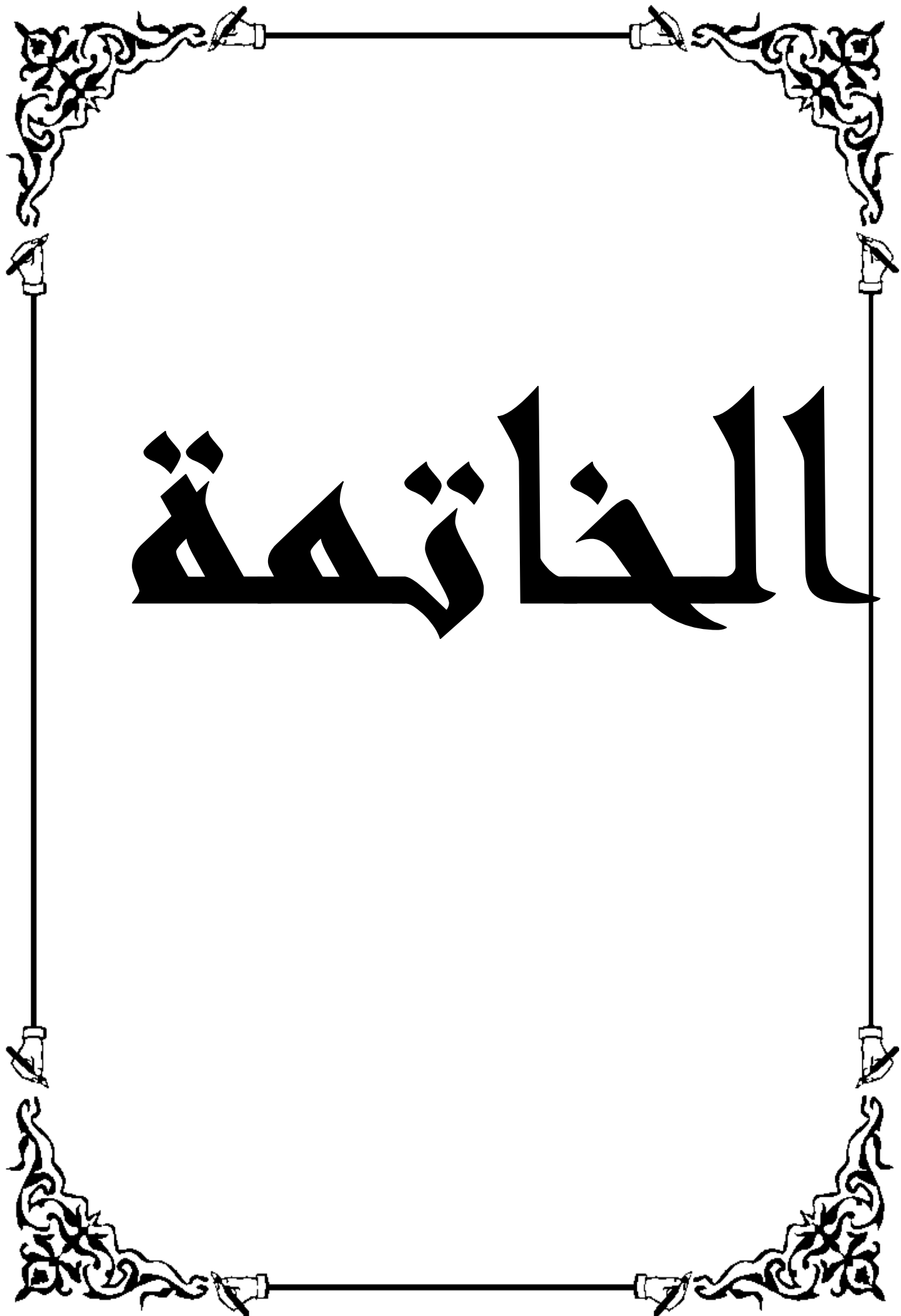
بالرغم من أن هذه القيود تشارك نفس الغاية مع سابقتها و المتمثلة في خدمة المصلحة العامة، إلا أنها تختلف في كونها لا تعدم حق الملكية، بل تفرض مجموعة من الإلتزامات على مالك العقار فيما يخص الإستعمال والإستغلال و التصرف، و تتمثل هذه القرارات في الرسم العقاري و الإرتفاقات الإدارية، حيث تظهر على شكل إقتطاع جزئي من الملكية لتمير ارتفاقات ضرورية كأنايب المياه و الغاز أو خطوط كهرباء...وما شابه ذلك من الإرتفاقات التي أصبحت جزء لا يتجزأ من متطلبات حياتنا اليومية، و الملاحظ في الأمر أن هذه الإقتطاعات لا تتطلب تعويضا إلا في حالة تسببها بضرر خاص، و قد برر المشرع غياب التعويض لكونها مجانية الربط و يستعملها الجميع، أما الرسم الإداري فهو أحد مداخيل الخزينة العامة السنوية التي تختلف حسب العقار و الجهة المالكة له.

القيود الواردة في قوانين خاصة:

تتميز بعض القطاعات بأهمية بالغة للدولة الجزائرية، كقطاعي الفلاحة و الثقافة و قطاع البيئة و العمران، لهذا أولى المشرع الجزائري إهتماما ملحوظا، حيث نص على قيود خاصة بها سواء تعلق الأمر بالحفاظ على قطاع الفلاحة و حمايته أو فيما يتعلق بحماية الهوية و التاريخ الوطنيين لضمان عدم إندثارهما و عدم تهريبهما، أو ما يتعلق بالحفاظ على البيئة و التنمية المستدامة تطبيقا للمعاهدات و المواثيق الدولية، و أخيرا تنظيم قطاع العمران لتفادي الفوضى و تطبيقا لمخططات التوجيه المسطرة من طرف الجهات المختصة، و تتميز هذه القيود الواردة على مستوى هذه القوانين في كونها أحيانا تعدم الملكية و أحيانا تقيدها فقط، و تتمثل في كل من :

نزع الملكية/فرض تراخيص/الشفعة/الرسوم العقارية/فرض إرتفاقات إدارية.

الخطاطة



الخاتمة:

في الختام وكحوصلة لبحثنا هذا نكون قد كونا نظرة حول علاقة المصلحة العامة بالملكية الخاصة حيث تم التطرق لنشأة الملكية الخاصة وتطورها وصولا لزماننا الحالي، ومن جهة أخرى نكون قد درسنا المصلحة العامة منذ بدايتها وتبلورها للشكل المعاصر حيث أصبحت المصدر الأول لشرعية أي قرار إداري، وما بين المصطلحين نشأت علاقة وجب تسليط الضوء عليها لكونهما يتأثران ببعض، والنتائج المترتبة عنهما سواء تعلق بإجراءات الإدارة المتعلقة بقراراتها أو تعلق الأمر بالضمانات القانونية المكفولة لأصحاب الملكية الخاصة.

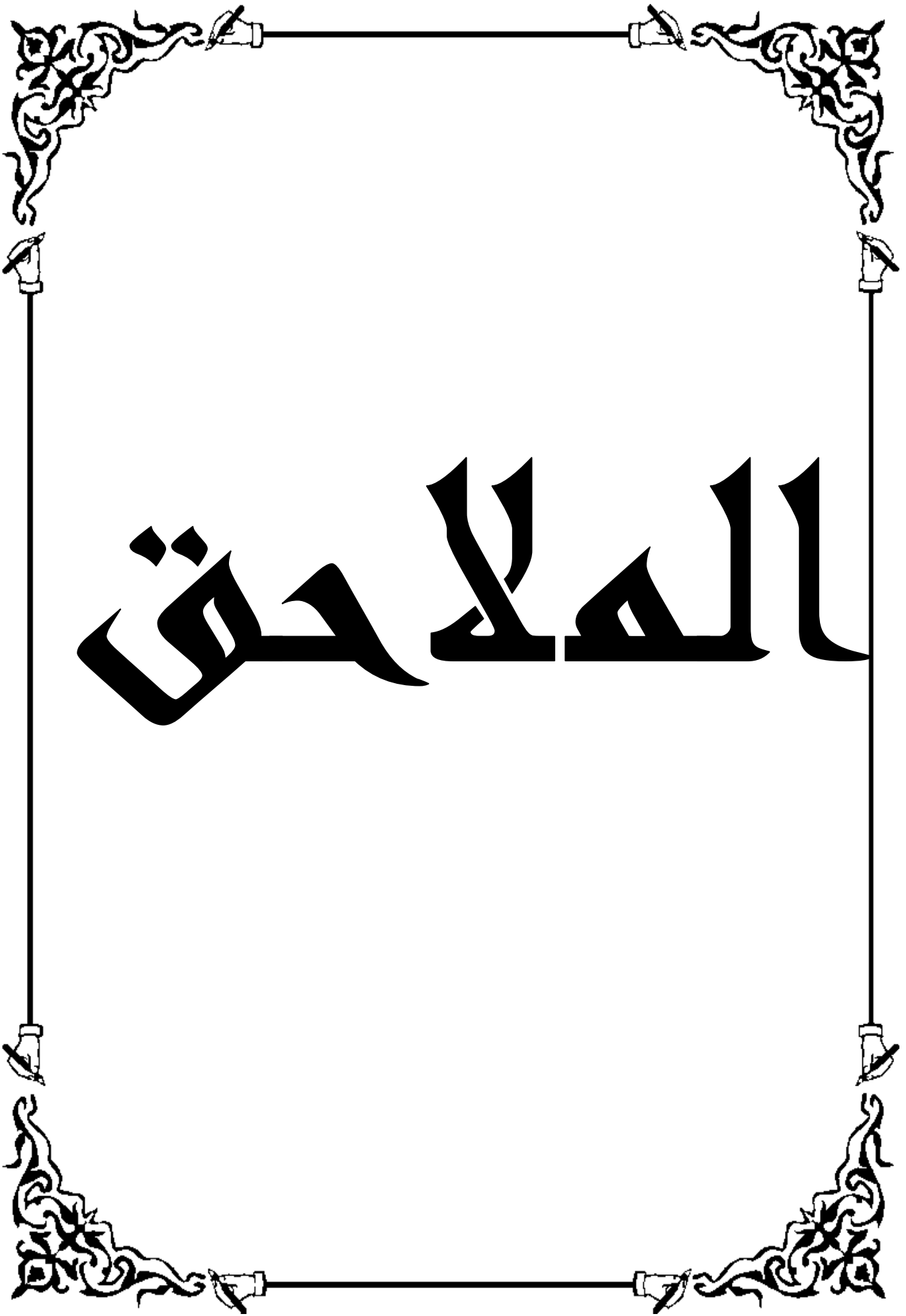
نرى أنه بالرغم من النص و التشديد على حماية الملكية العقارية بإعتبارها أحد الحقوق التي يكفلها القانون، إلا أنه يجوز للإدارة وباسم خدمة المصلحة العامة بتفويض من القانون المساس بالملكية الخاصة، سواء تعلق الأمر بالعقار أو المنقول، و يظهر حدود تدخل المصلحة العامة في الملكية الخاصة، في بضع نقاط، تتمثل في عدم توفر طريق قانوني آخر أي أن الإدارة تلجأ إلى المساس بالملكية الخاصة إضطرارا حين تستنفذ كل الطرق الودية، التقييد بالإجراءات و المتطلبات السابقة للقرار، المساس بالحد الأدنى في الملكية حيث يتم إشباع الحاجة، التقييد بمجدول زمني فيما يخص الإستيلاء المؤقت، و تقديم تعويض عادل يغطي ما يلحق الملكية من ضرر أو ما يحرم صاحبها من ربح، و أيضا إعطاء الحق للمالك للطعن في التعويض المقدم على مستوى القضاء المختص، ونذكر أيضا قيام المشرع بإعطاء مهلة قانونية للإدارة لتبدأ في مشاريعها و في حالة تجاوزها المهلة القانونية فإنه يتم إبطال إجراء الإدارة و بالتالي تسترد الملكية وضعيتها السابقة.

ونلخص هذه الدراسة إلى مجموعة نتائج أهمها:

- إهتم المشرع الجزائري بالملكية الخاصة (حق الملكية) منذ صدور الدستور الجزائري سنة 1989، بعد التحول من النظام السياسي الإشتراكي إلى الرأسمالية.
- لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الملكية الخاصة وإنما عرفها على أساس حق الملكية في نص المادة 674 من القانون المدني، وكذلك بالنسبة للمصلحة العامة لم يخصص لها مادة تعرفها.

- لم يعرف المشرع الجزائري المنقول وإنما اكتفى بتعريف العقار واعتبر أن كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.
- تنقسم القيود الواردة على المنقولات إلى ثلاث وهي: 1. قيود ذات الطبيعة المالية، 2. القيود المتعلقة بالجانب الثقافي، 3. القيود المتعلقة بالجانب البيئي.
- قيام المشرع الجزائري بوضع مجموعة قيود على المالك في ملكيته، وتنقسم هذه القيود إلى شطرين وهي كالتالي: 1. قيود تلغي حق الملكية من مالكةا، 2. قيود تحد من سلطة المالك في ملكيته.
- تعتبر القيود التي تلغي حق الملكية من مالكةا إجراء استثنائي، أي أن الإدارة لا تلجأ إليها إلا بعد تنفيذ كل الطرق الودية القانونية لأن الأصل في اكتساب الإدارة للأمالك التابعة للخواص يتم بطريق التراضي (التعاقد)، أو في حالة صدور قانون يلزم ذلك.
- تظهر أهمية الضوابط والإجراءات في كونها قيود تمنع الإدارة من التعسف في قراراتها، وحماية للمال العام وللملكية الخاصة.
- يستفيد صاحب الملكية العقارية الخاصة في حالة المساس بملكه من قبل الإدارة حتى لو كانت الغاية المصلحة العامة، بتعويض عادل يكفله القانون، بل وأبعد من ذلك له الحق بالطعن في التعويض المقدم إذا لم يرضى به؛ فكقاعدة قانونية أي ضرر تتسبب به الإدارة فإنها مجبرة على تقديم تعويض على ذلك بما يتناسب مع حجم الضرر المتسبب به.
- بالنسبة للإرتفاقات الإدارية، لا يستفيد صاحب الملكية العقارية الخاصة بالتعويض لكونها تقدم بشكل مجاني؛ وأيضا لإستفادة صاحب العقار من هذه الإرتفاقات؛ إلا في حالة وجود ضرر لصاحب العقار أو وجود نص قانوني يلزم بذلك.
- أغلبية القيود الواردة على الملكية الخاصة يتم ضبط إجراءاتها وكيفية تطبيقها في القوانين الخاصة. بالنسبة للإقتراحات فهي تتمثل:
- نقترح أن يتناول المشرع تعريفا للمصلحة العامة وإن كان في مادة على الأقل، حتى لا تبقى مجرد فكرة تتغير بتغير الأنظمة الاقتصادية والسياسية كإختلافها في النظامين الإشتراكي والرأسمالي.
- نقترح تناول الملكية المنقولة والقيود الواردة عليها بشكل مباشر ومنظم في قوانين خاصة، على شاكلة الأمر 91-11.

العلم لا يحرق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية

مديرية البيئة

لشمار رقم : 090

تاريخ: 2 مارس 2019
فتح تحقيق عمومي حول مدى التأثير على البيئة لإنشاء و استغلال محطة خدمات **NAFTAL SPA** ، القائمة الشركة ذات الأسهم ش.ذ.أ. بلدية غرداية

إن والي غرداية،

- بمقتضى القانون رقم: 04/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم: 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- بمقتضى القانون رقم: 22 جوان 2011 المتعلق بالبيئة.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المتروخ في 21 جويلية 2012 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المتروخ في: 22 جويلية 2015 المتضمن تعيين السيد/عز الدين مشوي واليا لولاية غرداية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 23 جويلية 1994 الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية ويعاينها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المتروخ في 06 سبتمبر 1995 الذي يحدد صلاحيات مصالح التنظيم والشؤون العامة وإدارة المحطة وقواعد تنظيمها وعملها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 98/06 المتروخ في 31 ماي 2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنعة لحماية البيئة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 145/07 المتروخ في: 19 ماي 2007 الذي يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفايات المساهقة على دراسة و موزع التأثير على البيئة.
- بتاريخ 14 على القرار الوزاري رقم: 27/2019/279 المتروخ في: 27 جاني 2019 المتضمن تعيين محافظي التحقيق حول الملائمة وعدم الملائمة لسنة 2019.
- بتاريخ 14 على المقرر العقابي الخاص بملكية الأرضية الموزع الحاز عليها المحطة القائمة شركة نطال توزيغ و بيع العواد البروزوية **NAFTAL SPA** الكائنة بشارع **توب بلدية غرداية**.
- بناء على طلب مدير شركة نطال بتاريخ 07/19/2019، المتضمن طلب إنشاء محطة خدمات **NAFTAL SPA** الكائنة بشارع **بلدية غرداية** الشركة ذات الأسهم ش.ذ.أ. تطال **NAFTAL SPA** الكائنة بشارع **بلدية غرداية**

و بالتصريح من السيد / **مدير البيئة**
بفـ

المادة الأولى: يفتح تحقيق عمومي حول مدى التأثير على البيئة لمشروع إنشاء محطة خدمات **NAFTAL SPA** الكائنة بشارع **بلدية غرداية** الشركة ذات الأسهم ش.ذ.أ. تطال **NAFTAL SPA** الكائنة بشارع **بلدية غرداية**

المادة 02: حسب المخطط اقل العال يقع ضمن المنطقة المسموحة بالمزم 41 حسب المخطبات التالية:

	Coordonnées limite géographique	
P1	X = 564230	Y = 3595566
P2	X = 564185	Y = 3595460
P3	X = 564153	Y = 3595577
P4	X = 564108	Y = 3595538

المادة 03: يوري هذا المخطط بالمزم بلدية غرداية لمدة خمسة عترة يوما (15) ابتداء من تاريخ تطلق هذا القرار.

المادة 04: بين السيد **مهندس دولة في التسيير الحضري للسنة بعملة العنن بلدية غرداية** بصفتة محافظ

محلي، و يرضن عليه بهذه الصفة فتح سجل بعمونين على مستوى مقر بلدية غرداية، حيث يكون في متناول المواطنين إبداء الملاحظات على المشروع.

المادة 05: يكون الاطلاع على ملف التحقيق و كما السجل بملق بلدية غرداية، كل يوم خلال التوقيت الرسمي للإدارة ما عدا أيام العطل والأعياد.

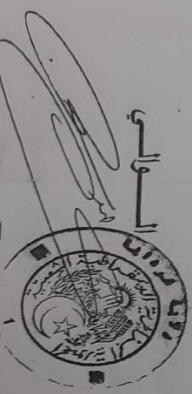
المادة 06: يتم تطلق هذا القرار بملق البلدية و في موقع المشروع و بكلية تضمن إعلام الجمهور إعلانا علما و يشهد على التعلق رئيس المجلس الشعبي البلدي بلدية غرداية، كما يجب نشر هذا القرار في يوميتين وظيفتين على الأقل.

المادة 07: يكلف المحافظ المحقق بإجراء كل التحقيقات أو جمع المعلومات الكافية اللازمة إلى تفويض العواقب المحتملة لدى تأييد المشروع على البيئة.

المادة 08: عند انتهاء اللقمة المحددة أعلاه يبقى السجل ويؤثر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بلدية غرداية، و يرسل مع الملف مرفوق بتقرير المحافظ المحقق وكما فتح و غلق التحقيق ثم يرسل إلى السيد مدير البيئة.

المادة 09: يكلف المدة الأمن العام للولاية/ مدير التنظيم والشؤون العامة/ مدير البيئة/ مدير العقاقرة / مدير الحماية المدنية/ مدير التجارة/ مدير الموارد المائية/ مدير المصالح اللامحاة / مدير الصناعة و المتاجم / مدير الصحة و السكان/ رئيس أمن الولاية/ قائد المجموعة الإقليمية للتريك الوطني/ رئيس دائرة غرداية/ رئيس المجلس الشعبي البلدي بلدية غرداية.

المحافظ المحقق ومصاب المشروع، و كل فيما يخصه يتقيد هذا القرار الذي سينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.



حضر السيد **مدير البيئة**

الملحق 2

عدد 6729 - 18 ربيع الأول 1440 (26 نوفمبر 2018)

الجريدة الرسمية

9284

قرار لوزير الصحة رقم 3315.18 صادر في 18 من ذي القعدة 1439 (فاتح أغسطس 2018) بتغيير القرار رقم 858.18 الصادر في 5 جمادى الأولى 1439 (23 يناير 2018) بتفويض الإمضاء والمصادقة على الصفقات.

وزير الصحة.

بعد الاطلاع على القرار رقم 858.18 الصادر في 5 جمادى الأولى 1439 (23 يناير 2018) بتفويض الإمضاء والمصادقة على الصفقات كما وقع تغييره وتتميمه :

وعلى المرسوم رقم 2.18.66 الصادر في 8 جمادى الأولى 1439 (26 يناير 2018) المتعلق باختصاصات وزير الصحة.

قرر ما يلي :

المادة الأولى

يغير على النحو التالي الجدول الملحق بالقرار المشار إليه أعلاه رقم 858.18 بتاريخ 5 جمادى الأولى 1439 (23 يناير 2018) :

«الجدول الملحق»

الترتيب	المفوض إليه	الامتصاص الترابي
		جهة الدار البيضاء - سطات
		جهة الدار البيضاء - سطات
		جهة الدار البيضاء - سطات
	الدكتورة حنان معجم، مديرة المركز الاستشفائي الإفريقي بيانسلمان	إقليم بانسلمان

(الباقى لا تغيير فيه.)

المادة الثانية

يلتزم هذا القرار بالجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 18 من ذي القعدة 1439 (فاتح أغسطس 2018).

الإمضاء : أناس الدكالي.

مرسوم رقم 2.18.830 صادر في فاتح ربيع الأول 1440 (9 نوفمبر 2018) بإعلان أن المنفعة العامة تقضي ببناء سد فاصك على واد إفران بإقليم كلميم.

رئيس الحكومة.

بناء على القانون رقم 7.81 المتعلق بتزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982) :

وعلى المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) في شأن تطبيق القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه :

وبإقتراح من وزير التجهيز والنقل واللوجيستيك والماء.

رسم ما يلي :

المادة الأولى

يعلن أن المنفعة العامة تقضي بإنجاز سد فاصك على واد إفران بإقليم كلميم، وذلك حسب المخطط المبين في التصميم الموقعي ذي المقياس 1/100.000 الملحق بأصل هذا المرسوم.

المادة الثانية

يعهد بتنفيذ ما جاء في هذا المرسوم، الذي ينشر بالجريدة الرسمية، إلى وزير التجهيز والنقل واللوجيستيك والماء.

وحرر بالرباط في فاتح ربيع الأول 1440 (9 نوفمبر 2018).

الإمضاء : سعد الدين العثماني.

وقعه بالعطف :

وزير التجهيز والنقل واللوجيستيك والماء.

الإمضاء : عبد الغادر اعمارة.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع

الإتفاقات والمعاهدات الدولية:

1. قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 1803(د-17) المؤرخ في 14 كانون الأول/ ديسمبر 1962، تحت عنوان السيادة الدائمة على الموارد الطبيعية.

النصوص التشريعية:

الأوامر:

2. أمر رقم 67-73، مؤرخ 23 صفر 1387، الموافق ل 02 يونيو سنة 1967 يتضمن تعديل وتتميم الأمر رقم 66-367، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 1967.
3. لأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.
4. امر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج، ر ج ج عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975 ص 110 معدل ومتمم.

القوانين:

5. قانون رقم 25/90، المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 متعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49.
6. قانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52.
7. قانون رقم 90-35، مؤرخ في 25 ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالأمن والسلامة والإستعمال والحفاظ في إستغلال النقل بالسكك الحديدية، الجريدة الرسمية عدد 56، سنة 1990.
8. القانون رقم 91/11، المؤرخ في 27/04/1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 21، 8 ماي 1991.

9. قانون رقم 98-04 مؤرخ 15 يونيو سنة 1998 المعلق بحماية التراث الثقافي. الجريدة الرسمية. عدد 44 لسنة 1998.
10. قانون رقم 98-06 مؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1419 الموافق 27 يونيو سنة 1998، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، الجريدة الرسمية عدد 48، سنة 1998.
11. القانون 2000-03 المؤرخ في 05/08/2000، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، الجريدة الرسمية، عدد 48، سنة 2000.
12. القانون رقم (01/02) المؤرخ في 06/02/2002، المتعلق بإرتفاقات الكهرباء والغاز، الجريدة الرسمية عدد 08، سنة 2002.
13. قانون رقم 03-10 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 43 سنة 2003.
14. قانون رقم 04-07، المتعلق بالصيد البري، الجريدة الرسمية، عدد 51، سنة 2004.
15. قانون رقم 05-12 مؤرخ 4 غشت سنة 2005 والمعلق بالمياه. الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 2005.
16. قانون 06/01، مؤرخ في 20 فبراير 2006، متعلق بمكافحة الفساد والوقاية منه، الجريدة الرسمية عدد 14، 08 مارس 2006.
17. قانون رقم 08-15، المؤرخ 3 يوليو 2001، والمتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات، الجريدة الرسمية، العدد 18، الصادرة 8 ابريل 2005.
18. قانون الضرائب المباشرة والرسوم المباشرة، وزارة المالية، مديرية العامة للضرائب، نشرة 2019.
19. قانون رقم 19-14، مؤرخ 11 ديسمبر 2019، المتضمن قانون المالية، لسنة 2020، الجريدة الرسمية، عدد 81، 30 ديسمبر 2019.

المراسيم:

20. مرسوم رقم 76-62، مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، السنة 1976.

21. المرسوم رقم 84-385 المؤرخ في 22 ديسمبر 1984، الذي يحدد التدابير المخصصة لحماية التركيبات والمنشآت والوسائل التابعة لوزارة الدفاع الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 69، سنة 1984.
22. المرسوم التنفيذي رقم 90-78، مؤرخ في 02 شعبان 1410، الموافق ل 27 فبراير سنة 1990، يتعلق بدراسات التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، عدد 10.
23. مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991.
24. المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ يوم 27 يوليو 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11، الصادرة بالجريدة الرسمية عدد 51، سنة 1993.
25. المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفية تحضر عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 07، سنة 2015.
26. التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2016، الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 16-01، بتاريخ 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية عدد 14، يوم 07 03 2016.

المراجع:

الكتب:

27. الأمدى سيف الدين علي بن محمد الأمدى، الأحكام في أصول الأحكام، مطبعة دار المعارف، الجزء الرابع، 1332هـ، القاهرة.
28. أبو حامد محمد بن محمد الغزالي، المستصفى في علم الأصول، كلية الشريعة، المدينة المنورة.
29. أبو محمد عز الدين بن عبد العزيز بن عبد السلام السلمي، قواعد الأحكام في مصالح الأنام، دار الجيل، بيروت، الطبعة الثانية، 1980.
30. أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الجامعة الجديد، 2005.
31. المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 28، دار الشروق، بيروت، 1986.
32. جورج قوديل، بيار ديفولفيه، القانون الإداري، الجزء الأول، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع.
33. جون لوك، الحكومة المدنية، ترجمة محمود شوقي الكميال، مطابع شركة الإعلانات الشرقية.

34. سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الادارية دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، سنة 1957.
35. سماعين شامه، النظام القانوني لتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه، الجزائر، 2002.
36. عبد القادر أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
37. عبد القادر أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
38. فاضلي ادريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية.
39. كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي، شرح فتح القدير، الجزء الخامس، الطبعة الأولى، المطبعة الكبرى الأسبوية، 1316 هـ.
40. محمد الطاهر بن عاشور، مقاصد الشريعة الإسلامية، مطبعة الاستقامة، تونس، 1366 هـ.
41. محمد بن ابي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، دار عمار، عمان، الطبعة التاسعة، سنة 2005.
42. محمد سعيد رمضان البوطي، ضوابط المصلحة في الشريعة الإسلامية، مطبعة الاستقامة، تونس، 1947.
43. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، دار الثقافة، 1431 هـ-2010 م.
44. هنري باتيفول، فلسفة القانون، ترجمة سموحي فوق العادة، دار عويدات، بيروت، باريس، 1984.
- المجلات المحكمة:**

45. بابا عمر، ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، المجلد 17، العدد الثالث، جامعة أدرار، 2018.

46. بن طيبة صونية، ضوابط الإستيلاء المؤقت على العقار، دراسة لإطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد السادس.
47. حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الإستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة -02-، العدد الثامن.
48. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع.
49. رباحي مصطفى، التعويض عن أضرار الإرتفاقات الإدارية في مجال المواصلات السلوكية واللاسلكية ومنازعاته في ظل القانون رقم 03-2000، مجلة الشريعة والإقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر، العدد 08.
50. رباحي مصطفى، النظام القانوني لإرتفاقات الكهرباء والغاز (دراسة حول إجراءات إعداد الإرتفاقات العامة في مجال الكهرباء والغاز في ظل القانون رقم 02-01)، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، عدد 46، ديسمبر 2016.
51. زايد محمد، الحماية القانونية للممتلكات الثقافية في الجزائر، مجلة الإنسان والمجال، المجلد 04، العدد 08، المركز الجامعي، نور البشير، البيض، الجزائر، سنة 2018.
52. سارة شيبات، القيود الواردة على الملكية العقارية والمتعلقة بالموارد المائية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي الجزائر، عدد 15، جانفي 2017.
53. سعد بلحاج، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الإمتياز، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، سبتمبر 2019.
54. سعيدان أسماء، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 33 - الجزء الرابع، الجزائر، ديسمبر 2019.
55. عمار نكاع، عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، الجزائر، 2017.

56. عيسى زرقاط، حق الشفاعة في المادة الإدارية، مجلة الميزان، منشورات المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة، العدد الأول، اسنة 2016.
57. محمد بالفضل، حماية البيئة الجزائرية وترقية الإستثمار في إطار قانون المناجم، مجلة القانون والأعمال الدولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بن خلدون، تيارت.
58. نور الهدى موهوي، إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس بالمدينة الجزائر، العدد 02.

المذكرات والرسائل الجامعية:

59. آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30-90، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2009.
60. اكرام فاتح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة دراسة مقارنة، ماجستير في القانون الدستوري، كلية العلوم السياسية، جامعة الموصل
61. برفوق فتحي، الصادق فتحي، تفعيل الجباية على مستوى الإدارة المحلية، مذكرة ماستر، جامعة بوزيان عاشور، الجلفة، سنة 2016/2017.
62. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون العقاري، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008.
63. رفيق شاوش، الجرائم المضرة بالمصلحة العامة، في التشريع الجنائي المقارن، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2015/2016.
64. روابح سعد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2015/2016.
65. سلت فاتح، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة. 2014/2015.

66. سوسن بوصبعات، النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر - الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة-، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2018/2017.

67. عبد النور باعمارة، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، شهادة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة غرداية، الجزائر، 2016/2015.

68. مخلوط غائية، محمودي نوال، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية للمصلحة الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013/2012.

69. مصطفى بوضياف، حماية المصلحة العامة في حق الملكية العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2014 2013.

مداخلات أساتذة ومقالات صحفية:

70. إيهاب شوقي، التأميم ومشروعيته في القانون الدولي، قناة شبكة الأخبار العربية، الأربعاء 23 جويلية، 2014.

71. دراجي خدرج، أسباب الشفاعة وإجراءاتها، ورقة بحثية في إطار الملتقى الوطني بعنوان الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، يومي 25 و26 سبتمبر 2013. جامعة قلمة.

72. عصام نجاح، حقوق الإرتفاق الراجعة للإنتفاع بالمياه، ورقة بحثية مقدمة ضمن الملتقى (الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، يومي 25 و26 سبتمبر، 2013، الجزائر.

73. علي خالد قطيشات، مشروعية التأميم في القانون الدولي، وكالة عمون الإخبارية، AM 04:33، 2012/05/20

74. محمد الصغير بعلي، النظام القانوني لنزع الملكية العقارية للمنفعة العامة، ورقة بحثية مقدمة ضمن الملتقى "الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، يومي 25 و26 سبتمبر، 2013، الجزائر.

75. محمد حسون، مفهوم الملكية العقارية الخاصة بين التشريع الجزائري والمقارن، ورقة بحثية مقدمة ضمن الملتقى "الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، يومي 25 و26 سبتمبر 2013، الجزائر.

76. وكالة الأنباء الجزائرية، تأميم المحروقات: قرار تاريخي عزز سيادة الجزائر على ثرواتها، جزائرس، نشر يوم 2011/02/23.

المواقع الإلكترونية:

77. حسن خالد محمد الفليت، قرار محكمة العدل العليا الفلسطينية بغزة، رقم 1999/119، جلسة 1999/10/10، موقع almarja.com، يوم 13 مارس، الساعة 08:29.

78. الرسم العقاري على الملكيات المبنية، الموقع الرسمي للمديرية العامة للضرائب، <https://www.mfdgi.gov.dz/archive-nov-2019/index.php/ar/2014-05-29-07-39-37/2014-06-01-10-16-35>، يوم 2020/07/11 الساعة 00:21.


79. الرسم العقاري على الملكيات المبنية، الموقع الرسمي للمديرية العامة للضرائب، <https://www.mfdgi.gov.dz/index.php/ar/com-smartslider3/2014-05-29-07-39-37/2014-05-28-14-52-36>، يوم 2020/07/11 الساعة 18:30.

المصادر والمراجع الأجنبية:

80. Ashifa kassam، Theguardian.com، mars 2019.visit 11/06/2020

81. Code civil – Editions Litec – 1999 P.309

82. REGULATION (EC) No 443/2009 OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 23 April 2009.



فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

الصفحة	الموضوع
01.....	إهداء.....
03.....	شكر وعرفان.....
04.....	الملخص.....
05.....	مقدمة.....
09.....	الفصل الأول: مفهوم المصلحة العامة والملكية الخاصة والقيود الواردة على المنقولات...09
10.....	المبحث الأول: مفهوم المصلحة العامة والملكية الخاصة.....
11.....	المطلب الأول المقصود بالمصلحة العامة.....
11.....	الفرع الأول: تعريف المصلحة لغة:
12.....	الفرع الثاني: تعريف المصلحة شرعا:
16.....	الفرع الثالث: المصلحة العامة قديما وحديثا:
18.....	الفرع الرابع: المصلحة العامة في القانون:
20.....	الفرع الخامس: الفرق بين المصلحة العامة والمنفعة العامة:
21.....	المطلب الثاني: ماهية الملكية الخاصة.....
21.....	الفرع الأول: تعريف الملكية الخاصة.....
27.....	الفرع الثاني: أنواع الملكية الخاصة.....
31.....	الفرع الثالث: عناصر الملكية الخاصة.....
34.....	المبحث الثاني: القيود الواردة على المنقولات لأجل المصلحة العامة.....

- المطلب الأول: قيود ذات الطبيعة المالية والقيود المتعلقة بالجانب الثقافي في القانون الجزائري.....34
- الفرع الأول: قيود ذات الطبيعة المالية.....34
- الفرع الثاني: القيود المتعلقة بالجانب الثقافي في القانون الجزائري.....35
- المطلب الثاني: القيود المتعلقة بالجانب البيئي.....37
- الفرع الأول: قيود حماية البيئة في القانون الجزائري.....38
- الفرع الثاني: القيود المفروضة على المنقولات لحماية البيئة في القانون الأجنبي.....41
- 42..... خلاصة الفصل:
- 44..... الفصل الثاني: القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة لأجل المصلحة العامة.....
- المبحث الأول: القيود المقررة على المالك في ملكه.....45
- المطلب الأول: قيود تلغي حق الملكية من مالكتها.....45
- الفرع الأول: نزع الملكية.....45
- الفرع الثاني: الإستيلاء المؤقت.....49
- الفرع الثالث: التأميم.....53
- الفرع الرابع: الشفعة الإدارية.....57
- المطلب الثاني: قيود تحد من سلطة المالك في ملكيته.....61
- الفرع الأول: الإرتفاقات الإدارية.....61
- الفرع الثاني: الرسوم العقارية.....70
- المبحث الثاني: القيود الواردة في القوانين الخاصة.....74
- المطلب الأول: القيود الواردة في قانون العمران وقانون حماية التراث الثقافي.....74

74.....	الفرع الأول: القيود الواردة في قانون العمران
78.....	الفرع الثاني: القيود الواردة في قانون حماية التراث الثقافي
80.....	المطلب الثاني: القيود الواردة في قانون البيئة وإستعمال العقار الفلاحي
80.....	الفرع الأول: القيود الواردة في قانون البيئة
83.....	الفرع الثاني: قيد إستعمال العقار الفلاحي
86.....	خلاصة الفصل:
88.....	الخاتمة:
90.....	الملاحق:
92.....	قائمة المصادر والمراجع:
101.....	فهرس المحتويات: