

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص: قانون خاص

إشراف الدكتور:

عبد القادر عيساوي

إعداد الطالب:

عبد الحفيظ قرادي

لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة	الرتبة	اسم ولقب الاستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "أ"	زرباني محمد مصطفى
مشرفا مقرر	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "ب"	عيساوي عبد القادر
عضوا مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ مساعد "ب"	بن أوزينة محمد

قيمت وأجيزت بتاريخ: 19/06/2022م

الموسم الجامعي

2021 - 2022 م / 1443 هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

لشكر والتقدير

إنَّ الحمد لله نحمده ونشكره على نعمائه وبعد، فمن حق كل من له الفضل عليا باعترافي لهم وشكرهم على مساعدتي في الوصول إلى هذه المرحلة من مراحل مساري الدراسي فالحمد لله على توفيقه، والشكر كل الشكر للأبوين الكريمين حفظهما الله بعينه التي لا تنام، والشكر موصول إلى جميع معلمي وأساتذتي أينما كانوا وحيثما وجدوا فهم خلفه الأنبياء والرسل حملة لواء العلم ورموز البذل والعطاء فلهم جزيل الشكر وعظيم التقدير.

كما وأخص بالذكر معلمي وحفاظ كتاب الله في الكتاتيب والمدارس القرآنية كما ولا يسعني إلا أن أشكر الأستاذ: عيساوي عبد القادر فقد كان لي نصيباً في أن يشرف على انجاز مذكرة تخرجي.

كما أتقدم بجزيل الشكر والعرفان الى الأخ يوسف رويجي والأخوات في مكتبة الكلية وإلى الإداريين وكل موظفي الجامعة دون أي استثناء وإلى كل من مد لي يد العون.

قرادي عبدالحفيظ ابن بلخير

الإهداء

إلى أبي وأمي حفظهما الله وأمدا في عمرهما.
إلى إخوتي وأختاي وسندي في هذه الحياة.
إلى ابن خالتي قرادي عبد القادر رفيقي وزميلي.
وإلى جميع أساتذتي في جميع مراحل دراستي.
أهدي هذا العمل.

قائمة المختصرات:

ع: العدد

ج: جزء

ط: الطبعة

ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص: الصفحة

ق م: القانون المدني

ق ت ع: قانون التوجيه العقاري

ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

د س ن: بدون سنة نشر

مقدمة

مقدمة:

يعتبر العقار الفلاحي من العناصر الأساسية في اقتصاد الدول، ولهذا أولت الجزائر له أهمية قصوى بغية تحقيق الأمن الغذائي وتطوير إنتاجها الوطني فسعت إلى تنظيمه وإحاطته برعاية قانونية وذلك راجع لتحديات التي يعرفها العقار الفلاحي على مستوى التمليك الذي يعتبر من أهم العوامل المنظومة الفلاحية. فكان لزاما تحديد الكيفيات وآليات استغلال الأراضي الفلاحية حتى تستقر التعاملات العقارية الخاصة بها وتشجيع المهتمين بالشأن الفلاحي.

وبناء على التغيرات والمستجدات الاقتصادية والسياسية التي عرفت الجزائر فقد شهد العقار الفلاحي عدة تطورات وإصلاحات وعدم استقرار في المنظومة القانونية الخاصة به بحيث تنوعت الأساليب واختلفت في استغلال الأراضي الفلاحية بدايتها بنظام الاشتراكي الذي اعتمد على الملكية العامة والجماعية تلاه نظام الثورة الزراعية الذي هدف الى توزيع عادل لوسائل الإنتاج وتوسيع الملكية العامة وهيمنة الدولة على العقار الفلاحي على حساب تقليص الملكية الخاصة.

فكانت البداية بقانون الثورة الزراعية 71-73 الذي جاء بفكرة الأرض لمن يخدمها تلاه قانون الحيازة على الملكية الفلاحية 83-18 الذي هدف الى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية والقابلة للفلاحة مرورا بقانون التوجيه العقاري 90-25 الذي أعاد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة التي كانت حصرا على الدولة استنادا لي آليات قانونية ثم قانون 10-03 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية.

وتكمن أهمية موضوع الدراسة في مدى الأهمية التي يمثلها العقار الفلاحي بحيث يعد أهم المحاور التي تعول عليه دولة الجزائر الجديدة ودراسة القيود القانونية التي تتعلق بالعقار الفلاحي في الجزائر يكتسي من الأهمية ما يستوجب منا دراسته.

أما فيما يخص أسباب اختيار الموضوع يرجع إلى عدة أسباب منها ما هو شخصي، إذ أنني من قاطني منطقة فلاحية واعدة انتشرت بها المستثمرات الفلاحية ودائمي الاحتكاك بموضوع العقار الفلاحي، وأسباب موضوعية بحيث ان هذه الدراسة تدخل ضمن المجال القانوني الذي يعد مجال تخصصي، حيث شدنا الفضول تجاه هذه القيود القانونية الذي تحول إلى عزيمة وإرادة منا للمعرفة، ومنه الإحاطة بالمسائل المتعلقة بهذه القيود خدمة منا للساكنة وللبحث العلمي وللدولة الجزائرية عموماً.

ومن بين أهم الدراسات السابقة اعتمدنا على مجموعة من الدراسات وأن اختلفنا معها في نقاط فان لهم السبق في التطرق الى هذا الموضوع من بينها:

خوارجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة.

أولاد العيد عباس، القيود الواردة على العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، غرداية-جامعة عمار تلجي-الأغواط.

وما ننوه عليه أنه قابلتنا بعض الصعوبات تمثلت في صعوبة الإلمام وحصر جميع القوانين وكذا عسر الوصول إلى بعض المراجع.

فكانت لنا هذه الدراسة التي حاولنا من خلالها التّطرق إلى القيود الواردة على العقار الفلاحي بحيث قمنا بطرح الإشكالية التالية:

ماهي الضوابط القانونية التي تحكم العقار الفلاحي في الجزائر؟

وقد اتبعنا في دراستنا هذه المنهج الوصفي والمنهج التحليلي وهذا وفقاً لطبيعة الموضوع والذي يعتبر حسبنا نظرنا المنهج المناسب لهذه الدراسة.

وللإجابة على الإشكالية المبينة أعلاه، قسمنا الدراسة إلى الخطة التالية:

الفصل الأول نتطرق فيه إلى القيود القانونية المشتركة المنصبة على العقار الفلاحي، الذي قمنا بتقسيمه إلى مبحثين، في المبحث الأول تناولنا قيود قانونية مقررة للمصلحة العامة. وفي المبحث الثاني قيود قانونية مقررة للمصلحة الخاصة.

الفصل الثاني نتطرق فيه إلى القيود المستقلة الواردة على العقار الفلاحي، والذي قمنا بتقسيمه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول قيود مراعاة المصلحة العامة، وفي المبحث الثاني قيود مراعاة للمصلحة الخاصة.

الفصل الأول: القيود المشتركة المنصبة على العقار
الفلاحي

إن موضوع العقار الفلاحي، وموضوع الملكية العقارية بشكل عام وهو أكثر المواضيع التي اختلفت في شأنها التشريعات، نظرا للمفاهيم المتعددة التي يتميز بها، فالإلى جانب كونه موضوعي قانوني، فهو أيضا يعد موضوع اقتصادي واجتماعي وسياسي.

لهذا فإن المشرع عمدا إلى إصدار عديد النصوص التشريعية والتنظيمية فكيف ضبط المشرع الجزائري هذا الحق؟ هذا ما سنحاول الإجابة عليه من خلال هذا الفصل.

ولهذا ارتأينا تقسيم الفصل الأول المتضمن القيود المشتركة المنصبة

على العقار الفلاحي إلى:

- المبحث الأول: قيود قانونية مقررة للمصلحة العامة.
- المبحث الثاني: قيود قانونية مقررة للمصلحة الخاصة.

المبحث الأول: قيود قانونية مقررة للمصلحة العامة

منح المشرع لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته، مالم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك، حسب نص المادة 676 من ق م.¹

كما نصت المادة 677 من ق م على إن حق الملكية هو حق غير مطلق، فإن القيود التي ترد عليه من شأنها أن تؤكد هذا المعنى بحيث تعددت وتتنوعت هذه القيود وسنرى فيما يأتي كيف تنوعت هذه القيود، فالبعض منها يتقرر للمصلحة العامة، والبعض الآخر يتقرر للمصلحة الخاصة، وبعضها يرد على حق الملكية بعد قيامه، وبعضها يرد على الحق في التملك قبل قيام حق الملكية، ومن هذه القيود ما يرجع للجوار بوجه عام، كقيد عدم التعسف في استعمال حق الملكية².

وبذلك فإنها تحرم المالك من ممارسة سلطته المقررة له قانوناً وذلك إما بنزع ملكيته للعقار أو بالاستيلاء عليه أو بتأميمه إذا اقتضى الأمر وتضاف الى أملاك الدولة. القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة هي التي تقيد خاصية دوام الحق فتحرم المالك من عقاره بنزعه للمنفعة العامة أو الاستيلاء عليه أو تأميم وهو ما نتناوله في المطلب الأول وقيود قانونية تفرض على سلطات المالك دون حرمانه من عقاره كالارتفاقات الإدارية فلا تنزع ملكية العقار وفي المطلب الثاني نعرض على الرسم العقاري وكذا الارتفاقات الإدارية المنصوص عليها قانوناً.

¹ -راجع المادة 676 من الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الصادر في ج ر، ع 31، المؤرخ في 13 ماي 2007.

² - أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، ج 08، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2000، ص 638.

المطلب الأول: قيود قانونية ترد على الملكية العقارية

رخص المشرع الجزائري للإدارة سلطات استثنائية، يمكنها من الحصول على العقار المطلوب امتلاكه دون موافقة ورضا صاحبه لمتابعة مسار التنمية الاقتصادية والاجتماعية، والمتعلق بإقامة مشاريع ذات منفعة عامة كالمستشفيات والجامعات والمصانع، أو حصول الإدارة على العقار بالاستيلاء عليه في الحالات الطارئة والمستعجلة، كما رخص القانون للسلطات العمومية الحصول على الأملاك العقارية الخاصة التي تمثل وسيلة إنتاج وتحويلها ونقلها إلى الملكية الجماعية¹، وهو ما سنبينه كالاتي:

الفرع الأول: نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة

إن قيد نزع الملكية العقارية يفرضه القانون على حق الملكية العقارية، حيث انه يقيد خاصية دوام هذا الحق فيحرم المالك من عقاره.

أولاً: تعريف نزع الملكية

ويمكن تعريف نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العمومية: بأنه «قيد قانوني بموجبه تجبر الإدارة الفرد التنازل عن ملكيته الخاصة مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف، بغرض إنجاز أعمال ذات منفعة عمومية»².

ويمكننا أيضا تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة بحرمان ملك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة، نظير تعويضه عما يصيبه من ضرر³، كما يعد نزع الملكية من أجل

¹ - راجع المواد 677-678-679 من ق م.

² - الطماوي محمد سليمان، الوجيز في القانون الإداري، بدون طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1975. ص 649.

³ - بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة الماجستير في الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 09.

المنفعة العمومية، طريقة استثنائية الغرض منه الحصول على ممتلكات عقارية عنوة مقابل منح مبلغ مالي على سبيل التعويض¹.

ونزع الملكية الخاصة مرتبط بالإجراءات المنصوص عليها قانونا، حيث أكدت المادة 60 من دستور 2020: الملكية الخاصة مضمونة، أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون². ونصت المادة 677 ق م أنه: «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.

قام المشرع بوضع قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁴، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11⁵، ثم أصدر المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10/07/2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المشار إليه أعلاه وجاء بإجراءات استثنائية مخالفة للتي كانت مرسومة لقانون نزع الملكية، والتي سنتعرض إليها بعد تبيان الإجراءات التي تنقيد بها الإدارة في عمليات

¹ - خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مدعم بقرارات، ط03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2017، ص151.

² - راجع المادة 60 من دستور 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-422 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه باستفتاء 01 نوفمبر 2020، الصادر في ج ر، ع82، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020.

³ - راجع المادة 677 من الأمر رقم 75-58، ق م.

⁴ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر في ج ر، ع21، المؤرخ في 28 أبريل 1991.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يعدل ويتم القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر في ج ر، ع51، المؤرخ في 01 أوت 1993.

الإنجاز العادية ذات المنفعة العمومية¹. وعليه فإن الأسباب الشرعية لنزع الملكية للمنفعة العامة هي تلك الحالات المادية والقانونية التي يتوجب على الإدارة التّدخل من أجل إنجاز أشغال عامة أو إدخال تحسينات عمرانية، أو أي عمل آخر يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص، حتّى يتم تنفيذ العمل المراد إنجازه لتحقيق المنفعة العامة².

ثانياً: شروط نزع الملكية للمنفعة العامة

هذه الشروط ذكرها المشرع والتي يجب توفرها من أجل نزع الملكية في المادة الثانية من قانون رقم 91-11 وهي كما يلي: لا يكون نزع الملكية إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة والعمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية وعلى الإدارة المعنية ممارسة هذا الإجراء وفق الإطار القانوني المحدد له ومقابل تعويض يكون عادل وقبلي وهذا ما يمكن اعتباره قيوداً للإدارة لحماية المالك من تعسفها في ممارسة هذا القيد³. وبقدر ما يكون نزع الملكية قيوداً على حق الملكية فإنه في ذات الوقت قيد على الإدارة، فتشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني ومقابل تعويض عادل ومنصف، وحتى لا تتعدى الإدارة على الملكية الخاصة فإن المشرع الجزائري قرر تلك الضمانات لحماية المالك من تعسف الإدارة، إلا أنه جاء باستثناء يتمثل في الاعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة بشكل مخالف لتلك الضمانات⁴.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية، الصادر في ج ر، ع، 48، المؤرخ في 10 جويلية 2005.

² - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2005/2006، ص 08.

³ - راجع المادة 02 من القانون رقم 91-11، المتعلق بقواعد نزع الملكية.

⁴ - راجع المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248.

ثالثا: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

هذه الإجراءات أوردتها المشرع في القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية. حيث نصت المادة 03 منه على ما يلي: "يخضع نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يلي:

- التصريح بالمنفعة العمومية.
- تحديد كامل للأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزعها. وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.
- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها.
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

يجب أن توفّر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعه"¹.

وعند تمام هذه الإجراءات يصدر القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة إذ يحرر لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي بين الإدارة والمالك.
- إذا لم يقدم المالك أي طعن خلال المدة المحددة وهي شهر من تاريخ التبليغ.

إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية².

إن إجراء نزع الملكية يقع على العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة، أما العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة بالدولة فإنه يستثنى من هذا الإجراء لأن ملكية الرقبة هي في الأصل ملك للدولة³

¹ -راجع المادة 03 من القانون رقم 91-11، المتعلق بقواعد نزع الملكية.

² - راجع المادة 29 من نفس قانون.

³ - أولاد العيد عباس، القيود الواردة على العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، غرداية-جامعة عمار تـلـجـي-الأغواط، 2014/2015 ص 58.

إذا كان الأصل هو تقييد الإدارة المستفيدة من نزع الملكية العقارية بالإجراءات القانونية والخروج عنها يمثل تجاوزا يترتب عليه التعويض مع اعتبار نزع الملكية باطلا وعديم الأثر¹.

فالمشرع الجزائري منح الإدارة بموجب المرسوم رقم 05-248 المؤرخ في 2005/07/10 المتمم للمرسوم رقم 93-186 سلطة استثنائية تمثل مساسا بحق الملكية العقارية والاعتداء عليها إذا كانت العمليات هدفها إنجاز بنى تحتية ذات منفعة عامة وبعد استراتيجي².

حيث يعد استثناء للإجراءات التي جاءت بها المادة 10 من المرسوم رقم 186-93 مقارنة بإجراءات نزع الملكية التي نص عليها قانون رقم 91-11 وفي هذه العمليات حيث تصرح الإدارة بالمنفعة العمومية بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعنى ووزير الداخلية ووزير المالية إذا كانت الممتلكات العقارية المراد نزعها واقعة في عدة ولايات، وبقرار من الوالي إذا كانت واقعة في تراب ولاية واحدة، ويجب على القرار ان يبين الأهداف من نزع الملكية المزمع القيام به، ومساحة القطعة الارضية وموقعها، وقوام الأشغال المراد الشروع فيها، وكذا تقدير النفقات التي تغطي العملية.

وبين المهلة القصوى لإنجاز نزع الملكية الخاصة التي لا تفوق 4 سنوات في الحالات العادية مع إمكانية تجديدها مرة واحدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية، أما بالنسبة لعمليات البنية التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، يصرح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي³.

الاعتداء على حق الملكية وهو الأهم أن المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المشار إليه أعلاه أضاف المادة 10 مكرر ونصت المادة 03 منه على ما يلي: «بمجرد نشر المرسوم التنفيذي التضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية

¹ - راجع المادة 33 من القانون رقم 91-11، المتعلق بقواعد نزع الملكية.

² - راجع المرسوم التنفيذي رقم 05-248.

³ - راجع المادة 03 من نفس المرسوم.

الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاية المعنيون بإعداد قرار الحيابة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأمالك أو الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين و/أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية».

من خلال النصوص السابقة يتضح أن المشرع أعطى الحق للإدارة نازعة الملكية الحيابة الفورية للعقار بالنسبة لهذه العمليات بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية دون إتباع الإجراءات القانونية المرسومة والمتعلقة بقرار قابلية التنازل والقرار المتعلق بنزع الملكية، وبالتالي حرمان المالك من الضمانات المخولة له وحرمانه من رفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المختصة، كما أنه تتحول الملكية المنزوعة فوراً في العمليات ذات البعد الاستراتيجي للمستفيد من نزعها بدون القيام بإجراءات التسجيل والشهر العقاري¹، المنصوص عليها قانوناً والتي بدونها لا يترتب الأثر العيني في الحالات العادية لنقل الملكية العقارية الخاصة، ومنه فإن المشرع منح سلطات وحقوق للإدارة ورجح حقوقها على حقوق المالك، لهذا يجب الحكم بعدم دستورية المرسوم التنفيذي 05-248 وإلغائه لأنه مساساً بحق الملكية الخاصة².

وأسباب تخصيص هذا الإجراء الاستثنائي في المشاريع الكبرى ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي أوضح المشرع سبب ذلك في المنشور المشترك رقم 07-43 حيث قام بتبيان الأسباب التي أدت بالمشرع إلى اعتماد إجراءات استثنائية في نزع الملكية عندما يتعلق الأمر بمشاريع كبرى ذات بعد وطني واستراتيجي، حيث أرجع ذلك إلى بط المشاريع بسبب إجراءات نزع الملكية المعتاد، وقصد تفادي التأخيرات، تقرر وضع إجراء

¹ - راجع المادة 03 من المرسوم السابق.

² - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، دفعة 2007/2008، ص 83.

جديد وبأحكام جديدة¹، بحيث اعتبره المشرع إجراء استثنائيا مقارنة بالإجراءات التي حددها القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186.

أما الملك الوقفي فقد نصت المادة 24 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 04/271991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 01-07 منه: "لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر، إلا في الحالات التالية:
- حالة تعرضه لضياح أو الاندثار.

- حالة فقدان منفعة المالك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.

- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما

تسمح به الشريعة الإسلامية.

- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط. شريطة تعويضه

بعقار يكون مماثل أو أفضل منه.

تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة.

وعليه فإن الحالات التي يجوز استبدال أو تعويض العين الموقوفة من أجل

المصلحة العامة وفق ما تسمح به الشريعة الإسلامية وهي الحالات الاستثنائية وفي غير هذه الحالات لا يمكن تصور نزع الملك الوقفي خاصة وأن المادة الثالثة من هذا القانون تنص على أن: "الوقف هو حبس العين على وجه التأبيد....."².

وأعترف المشرع من خلال المادة 05 من قانون الأوقاف بأن للوقف شخصية

معنوية والحماية القانونية، تسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها³.

رابعا: خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، من تلك الخصائص ما يلي:

¹ - طواولة أمينة، إجراءات نزع الملكية في عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة وهران 2 "محمد بن احمد"، الجزائر، م 07، ع 01، 2020، ص 214.

² القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 يتعلق بالأوقاف، الصادر في ج ر، ع 83، المؤرخ في 15 ديسمبر 2002.

³ - راجع المادة 05 من نفس قانون.

-نزع الملكية إجراء استثنائي والأصل هو التراضي بين المالك والإدارة صاحبة المصلحة.

-إلزامية وجود تعويض مسبق وعادل.

-لا تقع عملية نزع الملكية إلا على العقارات.

الفرع الثاني: التأميم والاستيلاء

سنتناول أولاً التأميم، ثم نتعرض للاستيلاء بالتعريف، وذلك فيما يلي:

أولاً: التأميم

المشروع الجزائري عمل بهذا النظام بعد الاستقلال حيث كان الهدف من وراء اعتماده هو النهوض بالقطاع الفلاحي، وفي سبيل ذلك قرر المشرع إقرار التأميم للعقارات الفلاحية من خلال الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية، غير أنه وبمجرد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 قد تم إلغاء هذا القيد على العقارات الفلاحية المؤممة بموجب الأمر 71-73 بإرجاع كافة العقارات بمختلف أصنافها إلى ملاكها الأصليين.

إلا أن نص المادة 678 من ق منصت على ما يلي: «لا يجوز حكم التأميم إلا بنص قانوني، على أن شروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون» وما يفهم من خلالها أن المشروع لا يزال متأثر بالقوانين الاشتراكية.

ولهذا يمكن تعريف التأميم على أنه عملية تحويل مشروع خاص على قدر من الأهمية إلى مشروع عاميتهم إدارته بواسطة المؤسسة العامة في شكل شركة وطنية تملك الدولة كل أسهمها، فهو يقوم على نزع ملكية المشاريع الخاصة ذات النفع الحيوي للأمة، وتحويلها إلى ملكية الدولة¹، والمشرع رغم أنه تبني نظام اقتصاد السوق الذي يقدر الملكية الخاصة إلا أن الفكر الاشتراكي لا زال يطغى على النصوص القانونية التي لم تعدل إلى الحين لأن قيد التأميم يتعارض مع الاستثمار والتجارة، والحماية التي يوفرها

¹ - الطماوي محمد سليمان، مرجع سابق، ص 510.

القانون لصاحب الملكية هو أن التأميم لا يصدر إلا بنص قانوني، وهو عمل إنفرادي يصدر عن الإرادة المنفردة للدولة يترتب عليه تعويض المالك¹.

ثانيا: الاستيلاء

الاستيلاء على العقارات هو إجراء مؤقتا توقعه السلطة الإدارية المختصة قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية لضمان استمرارية المرفق العام وهذا في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية².

كما يعد الاستيلاء إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال، وذلك حينما لا تسمح الطرق القانونية المألوفة بتحقيق الأهداف المرجوة وهو أكثر الإجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات لصالح الأفراد مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة مع أنهما يتشابهان في كونهما يصدران بموجب قرار إداري مكتوب ويهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ومقابل تعويض، وعليه فهو إجراء مشروع مبدئيا عكس الغصب³.

نصت المادة 679 من ق م على الحالات التي يتم فيها الاستيلاء ونص على طرق الاستيلاء وهي وفق طريقتين هما:

- **الحالة الأولى:** وهي بالتراضي بين الإدارة والمالك، حسب الحالات والشروط المحددة قانونا كقاعدة عامة.

الحالة الثانية: استثناء يرخص للإدارة بالاستيلاء للحصول على الأموال والعقارات ضمانا لاستمرار المرفق العام في الحالات الاستثنائية الموصوفة بالطابع الاستعجالي⁴.

¹ - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 85.

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط10، دار هومة، 2014، ص 122.

³ - شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج01، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2007، ص 393-392.

⁴ - راجع المادة 679 من ق م.

ونص المشرع على الإجراءات الواجب إتباعها من قبل الإدارة والتي تجسد ضمانات للملكية والتي جاء في نص المادة 680 يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا. يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و/أو الأجر¹.

كما نصت المادة 22 على إجراءات الاستيلاء المؤقت من قانون رقم 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية في حال ما إذا أسس له إجراء نزع الملكية العقارية في جزء يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل².

وعليه فإن هذا القيد يتميز بخصائص جوهرية تميزه عن باقي القيود التصرفات

الأخرى:

-الاستيلاء المؤقت مقصور على العقار الذي تقرر لزوما للمنفعة العمومية دون المنقولات، فيجب أن يرد محل الاستيلاء على العقارات دون المنقولات ويستوي أن يكون العقار أرضا أو بناء، فهو امتياز مقصور على العقارات فقط، واستبعد المشرع المنقولات بمختلف أنواعها، واستبعد كذلك العقارات المخصصة فعل للسكن³.

-يكون مقرر للأشخاص المعنوية، حيث ان هذا الإجراء يحق للأشخاص العامة، التي أصبغ القانون عليها هذه الصفة بإدارة مرفق عام، والاستيلاء المؤقت هو تعبير الإدارة عن إرادتها في الاستيلاء على عقار لاستعماله في مواجهة الظروف الاستثنائية وذلك بهدف تحقيق المصلحة العامة⁴.

¹ - راجع المادة 680 من ق م.

² - راجع المادة 22 من القانون رقم 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية.

³ - بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص56.

⁴ - بوضياف عمار، القرار الإداري، ط، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص23.

-يكون إجراء استثنائي حيث نصت المادة 679 من ق م المعدل والمتمم على: "أنه لا يمكن اللجوء الى هذا الإجراء إلا في الحالة الاستثنائية والاستعجالية"، وعلى الإدارة مراعاة مدى تناسب الإجراء مع الظرف الاستثنائي، والظروف الاستثنائية يتلخص مضمونها في كون أول ما يجب على الدولة أن تلتزم وتقوم به هو أن تعمل على المحافظة على النظام العام وأن تكفل السير المنظم وحسن المرفق العام، وعليه يكون الإجراء قابل للإبطال في حالة إهمال هذا الشرط¹.

-غرضه المنفعة العامة مقابل تعويض: قام المشرع بتحديد طريقة وكيفية التعويض من خلال نص المادة 680 وفقرة 2 من ق م والتي نصت على: يتم الاستيلاء، ويبين طبيعة وصفة و/أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و/أو الأجر².

ويفهم من خلال كلمة "عند الاقتضاء" أن إجراء الاستيلاء لا يتطلب تقديم تعويض مسبق، كما هو الحال في إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، إذ وعلى هذا الأساس قد تلجأ الإدارة في بعض الأحيان إلى استبدال نزع الملكية بالاستيلاء بسبب مسألة التعويض المسبق، وهو ما يشكل معه انحراف بالإجراءات أو إحراف بالسلطة بصفة عامة³.

¹- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص ص 21-22.

²- راجع المادة 680 من ق م.

³- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 26.

المطلب الثاني: قيود قانونية ترد على سلطة مالك العقار

هذه القيود اقرها المشرع للمصلحة العامة وتمثل في قيود ترد على سلطة المالك للعقار دون حرمانه منه وتتمثل أساس في الرخص والشهادات العمرانية والرسم العقاري والارتفاقات الإدارية تحقيقا للمصلحة العامة.

الفرع الأول: الرخص والشهادات العمرانية والرسم العقاري

أولاً- الرخص العمرانية : يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء (رخصة البناء ورخصة الهدم) طبقاً لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 مع مراعات أحكام المادة الأولى منه.¹

ثانياً - الشهادات العمرانية : قيد المشرع المالك ببعض الشهادات العمرانية لضبط العمليات العمرانية، وألزم المالك بها (شهادة التقسيم وشهادة المطابقة)

ثالثاً - الرسم العقاري : أسس الرسم العقاري بموجب الأمر رقم 67-83 المؤرخ في 02/06/1967 المعدل والمتمم بالمادة 43 من قانون رقم 91-25 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، والرسم العقاري هو ضريبة سنوية يتحملها المالك في بدية شهر جانفي، وأي تغيير يقوم به المالك كتشييد بناية جديدة أو هدم جزء منها أو كلها، يخضع لرسم عقاري يحصل لفائدة ميزانية البلدية، أما تحصيلها فهو من اختصاص إدارة الضرائب.²

وبفرض الرسم العقاري على كل الملاك (طبعيين أو معنويين) فيما عدا الدولة وجماعتها المحلية، المؤسسات العلمية والتعليمية والاملاك العقارية التابعة للأوقاف العمومية.

¹ - راجع المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخص التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29. الصادرة في ج ر، عدد 26 المؤرخ في 01 جوان 1991.

² - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 109.

يأسس رسم عقاري على جميع الأراضي بجميع أنواعها باستثناء تلك المعفية صراحة، ويؤسس هذا الرسم باسم صاحب الأرض.

- الأراضي الفلاحية، التي أصبحت تخضع للرسم كباقي الأراضي بموجب قانون المالية لسنة 1994¹.

ويتم حساب الرسم العقاري على الأراضي الفلاحية بالطريقة التالية:

أولاً: قيمة التجارية × مساحة الأرض = قاعدة فرض الضريبة.

ثانياً: الناتج الذي يمثل قاعدة فرض الضريبة × نسبة الرسم = قيمة الرسم.

مع العلم أن نسبة الرسم تختلف حسب صنف الأراضي، المادة 261-ز من قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة.

يحسب الرسم بعد أن يطبق على أساس الضريبة بنسبة:

- 03 % بالنسبة للأراضي الفلاحية².

ونصت المادة 261 و- قانون الضرائب في الفقرة 04 على ما يلي: تحدد القيمة الجبائية حسب الهكتار وحسب المنقطة كما يأتي³:

1- راجع المادة 261-د من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة، والرسم المماثلة، المعدل والمتمم بموجب المادة 13 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الصادر في ج ر، ع 72، المؤرخ في 31 ديسمبر 2015.

2- راجع المادة 261-ز الأمر 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة المعدلة بموجب، والمادة 5 من قانون المالية، لسنة 2016، الصادر في ج ر، العدد 72، المؤرخ في 31 ديسمبر 2015.

3- راجع المادة 261 و- والأمر 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 14 من قانون المالية التكميلي، لسنة 2015. الصادر في ج ر، ع 72، المؤرخ في 31 ديسمبر 2015.

المنطقة	المسقية	اليابسة
أ	15.000	2.500
ب	11.250	1.874
ج	5.962	994
د	750	

الفرع الثاني: الارتفاقات الإدارية

الارتفاقات الإدارية المقررة للمصلحة العامة تنشأ بموجب نص تشريعي لها طابع إداري يهدف الى تحقيق المصلحة العامة، وعليه فإن الارتفاقات الإدارية هي قيود إدارية تفرضها الإدارة بموجب قرار إداري تصدره السلطة المختصة بعد التحقيق للتأكد من المنفعة العامة¹، وأهم هذه الارتفاقات العمومية هي:

أولاً: ارتفاقات الكهرباء والغاز

هذا القيد نصت عليه المادة 159 من قانون 01-02 المؤرخ في 06/02/2002 المتعلق بالارتفاقات الكهربائية والغاز بواسطة القنوات، وعليه فإن ممارسة هذه الارتفاقات تتمثل في : تمرير خطوط الكهرباء وقنوات الغاز وقطع الأشجار والتشذيب (قطع الأشجار) والغمر وتمرير القنوات، والدخول والمرور في العقارات، كما لا يجوز للمالك أن يمنع هذه الارتفاقات الإدارية المتعلقة بتمرير خطوط الكهرباء وإقامة أعمدة أو قنوات باطنية في ملكه وعقاراته طالما أن هذه الارتفاقات مقررة للمصلحة العامة ولا تعرض عقاره وأمنه للخطر، كما أن ممارسة هذه الارتفاقات على العقارات لا يترتب عنه زوال حق ملكيته².

1 -راجع المادة160 من القانون رقم 01-02 المؤرخ في 06فيفري2002، يتعلق بإرتفاقات الكهرباء والغاز، الصادر في ج ر، عدد08، المؤرخ في06 فيفري2002.

2-راجع المادة 162 فقرة 01 من قانون 01-02، يتعلق بإرتفاقات الكهرباء والغاز .

كما أن هذه الارتفاقات ترخص مجاناً بقرار يتخذه الوالي، كما لا يعرض المالك أو صاحب العقار ولكن في حالة ما وقع ضرر ناجم عن الارتفاقات على الممتلكات العقارية التابعة للخواص أو الجماعات الإقليمية في هذه الحالة فقط يتم التعويض على أساس الضرر المثبت¹.

الأصل أن الارتفاقات الإدارية لا يترتب عنها حرمان المالك من ملكيته العقارية المادة 162فقرة 01، وإنما يتمثل هذا القيد أساساً في تقييده لسلطة المالك هذا ما أشارت إليه المادة 162 فقرة 03 من قانون رقم 02-01 وهذا القيد يعتبر استثناء للأصل. "إذا أراد صاحب الملكية القيام بأشغال الهدم أو الترميم أو الزيادة في العلو أو الإحاطة أو البناء قد تلحق ضرر بالمنشآت المتعامل وجب على المالك أن يشعر المتعامل برسالة موصى عليها يوجهها إلى مقر المتعامل قبل شهر واحد من الشروع في الأشغال"².

ثانياً: ارتفاقات المواصلات السلوكية واللاسلكية

أجاز المشرع تركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلوكية واللاسلكية على الأملاك الخاصة، إما فوق الأرض وفي باطن الأرض للملكيات غير المبنية، وأجاز للأعوان المكلفين بالتركيب الدخول إلى الملكية الخاصة لدراسة وإنجاز المواصلات السلوكية واللاسلكية، كما يرخص رئيس المحكمة المختصة إقليمياً بموجب أمر على ذيل العريضة للأعوان الدخول إلى الملكيات الخاصة في حالة رفض صاحب العقار دخول الاعوان³، ويعرض المالك من تركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلوكية واللاسلكية فوق أرضه أو فوق المنشآت والمباني إذا حصل ضرر مباشر وأكد⁴.

1- راجع المادة 161 من قانون 02-01، يتعلق بارتفاقات الكهرباء والغاز.

2 - راجع المادة 162 من نفس القانون.

3- المادة 43 من قانون رقم 2000-03 المؤرخ في 05 أوت 2000، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية، الصادر في ج ر، ع 48 المؤرخ في 06 أوت 2000.

4 - راجع المادة 51 من نفس القانون.

ويعد قيد آخر على سلطة المالك إذا أراد تهديم أو إصلاح أو التصرف في عقاره يجب عليه أن يخبر المتعامل المستفيد من ارتفاع الشبكات العمومية للمواصلات السلكية واللاسلكية، وعليه الحصول على الموافقة لإنجازها ثلاثة أشهر قبل الشروع في الأشغال واستصدار رخصة إدارية لتنفيذ الأشغال¹.

ثالثاً: ارتفاعات المتعلقة بالملكية العامة للمياه

من أجل المصلحة العامة فإن مالكي العقارات المحايدة للمجري المائية والبحيرات والسبخات والشطوط والبرك ملزمون بتحمل الارتفاعات القانونية والسماح بحرية المرور لعتاد الإدارة والمقاولين المكلفين بأعمال الصيانة والتنظيم وحماية الحواف، وتمثل حرية مرور الإدارة وعتادها ارتفاعات للمنفعة العامة².

كما نصت المادة 10 من قانون رقم 05-12 المؤرخ في 04/10/2005 المتعلق بالمياه المعدل والمتمم لقانون رقم 83-17 المؤرخ في 19/07/1983 على ما يلي:

«تنشأ على طول ضفاف الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط منطقة تدعى الحافة الحرة يتراوح عرضها من 3 إلى 5 أمتار، حسب الحالة، داخل الملكية العمومية الطبيعية للمياه تخصص للسماح بالمرور الحر للعمال وعتاد الإدارة المكلفة بالموارد المائية أو المقاولين المكلفين بأعمال الصيانة والتنظيف وحماية الحواف».

ومنه فإن مالك العقار المحاذي يتحمل ارتفاعاً يصل حتى 5 أمتار داخل عقاره إذا لم توجد مسافة كبيرة بين العقار الخاص والمجري المائية، كما ان مجاوري قنوات التحويل وجر لمياه ومجمعات المياه ملزمون بالسماح لمستخدمي الإدارة بالمرور على ممتلكاتهم الخاصة على مسافة 5 أمتار على جانبي الأملاك العمومية الاصطناعية،

1- المادة 43 فقرة 4 من قانون رقم 2000-03، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية.

2- راجع المادة 23 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، معدل ومتمم، الصادر في ج ر، ع 60 المؤرخ في 04 سبتمبر 2005.

ويتعين على كل مالك أو مستعمل عقار خاضع لإرتفاقات أن يمتنع على القيام بأي عمل من شأنه أن يمس بالغرض الذي وضع من أجله الارتفاق¹.

ويمنع المالك للمناطق الخاضعة للاتفاقات في أرضه بأن يقيم بناء جديداً أو إقامة سياج أو غرس أو زرع أو كل تصرف من شأنه أن يضر بأعمال الصيانة²، وكذا للإدارة أو الجهة المستفيدة من الارتفاق الحق في هدم كل بناء أو قطع الأشجار التي تعيق الارتفاق أو تشكل عائقاً على حرية المرور مع مراعاة إصلاح الضرر في حالة تعارض إقامة البناء الجديد أو السياج أو الأشجار مع الارتفاقات المخولة للإدارة³.

رابعاً: قيود قانونية تتمثل في إرتفاقات من أجل إنجاز الأشغال العمومية

هي إرتفاقات تقرر من أجل إنجاز الأشغال العامة وهي إرتفاقات مؤقتة على الملكية الخاصة من أجل السماح للإدارة بالدخول إليها لأجل تنفيذ الأشغال العمومية: كالإرتفاقات المتعلقة بمسح الأراضي ونصت عليه المادة 22 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام : يلزم كل من المالك أو الحائز للعقار مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول لموظفي المصلحة المكلفة بإعداد مسح الأراضي الذين يريدون الدخول إما من أجل القيام بإعداد مسح الأراضي وإما لمعاينة التغييرات من كل نوع التي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية⁴.

1- راجع المواد 10 و11 من قانون رقم 05-12 ، المتعلق بالمياه.

2- راجع المادة 12 فقرة 02 من نفس القانون.

3- راجع المادة 12 من نفس القانون.

4- راجع المادة 22 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، الصادر في ج ر، ع30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.

المبحث الثاني: قيود قانونية مقررة للمصلحة الخاصة

نظم المشرع قواعد الجوار بين الملاك، وأعطى للمالك سلطة في استعمال والاستغلال والتصرف، ولكن هذه السلطة لا تكون مطلقة من كل قيد، في حالة ما تعرض حق الملكية مع مصلحة خاصة، تقدم المصلحة الخاصة على حق الملك، ويترتب عن ذلك تعويض عادل لفائدة المالك، وعليه فإن هذا القيد الذي تقرر على الحق الملكية هو للمصلحة الخاصة لا للمصلحة العامة، لهذا فسنتطرق في هذا المبحث الي القيود القانونية مقررة للمصلحة الخاصة:

تناولنا مطلبين في المطلب الأول قيود مراعاة الجوار، وفي الثاني قيود نزع قيد نزع الملكية العقارية الخاصة مراعاة لمصلحة فئة معينة.

المطلب الأول: قيود مراعاة للجوار

قيود مراعاة الجوار نظمها المشرع من خلال قانون المدني المادة 124 مكرر إذ حرص المشرع على تنظيم علاقات الجوار بين الملاك والغاية من هذه القيود هي حماية الجيران من الضرر الذي يلحقهم من استعمال المالك لحقه، كما نصت المادة 691 من قانون المدني على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى الحد الذي يضر بملك جاره. قبل التطرق إلى قيد عدم التعسف وقيد مضار الجوار المألوفة نذكر الخطأ الذي قد يرتكبه المالك ويسبب ضررا للغير ويلزم بالتعويض¹، مثال ذلك المالك الذي يرتكب خطأ توجب مسؤوليته إذا قام باستعمال مبيدات حشرية في مزروعاته دون أن يحذر جيرانه من خطر دخول مواشيهم إلى أرضه، كذلك يعتبر المالك مسؤولا إذا أهمل تجنب جاره خطر الحريق الذي أشعله هو في ملكه، وقد تكون حرفته التي يمارسها في المكان الذي يملكه تقتضي إشعال النار، فينبعث منها شرار إلى جاره، والمالك الذي لم يتخذ التدابير اللازمة من الحيطة وحسن التدبر وفقا للمبادئ العامة تثبت مسؤوليته².

¹ - راجع المادة 124 من ق م.

² - أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 688.

الفرع الأول: قيد عدم التعسف في استعمال حق الملكية

نصت عليها المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري بشكل الاستعمال

التعسفي خطأ لا سيما في الحالات التالية:

- إذا قصد من الاستعمال الإضرار بالغير.
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ.
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.¹

أولاً: قصد الإضرار بالغير

يعد متعسفاً من ستملحقتها إذا كان القصد منه إلحاق الضرر بالغير، فالمالك الذي يستعمل حقه من دون أن يجني من ورائه منفعة من ذلك، كان استعماله للحق الملكية على هذا النحو تعسفاً يستوجب مسؤوليته، مثال ذلك كمن غرس في أرضه أشجار كثيفة بقصد حجب الهواء والنور عن جاره.²

ثانياً: الغرض من استعمال الحق هو الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ

تناول المشرع الجزائري تطبيقات متعددة لحالات يتحقق فيها انعدام التناسب بين المنافع التي يجنيها المالك من استعمال حقه وبين الضرر الذي يلحق الغير ومن بينها ما جاء في المادة 881 من ق م، من خلال نص المادة نجد أنه أجاز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل المنفعة للعقار المرتفق أو لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به، والتعسف هنا في أن يطلب مالك العقار المرتفق بقاء حق الارتفاق بعد أن زالت منفعته والجزاء هو إزالة الضرر عينياً بإنهاء حق الارتفاق.³

¹ - راجع المادة 124 من ق م.

² - أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 688.

³ - شمشيم رشيد، التعسف في استعمال الملكية العقارية دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، دار الخلدونية، د س ن، ص 127.

ثالثا: عدم مشروعة المصلحة التي يهدف المالك الى تحقيقها

والقصد منها البحث عن المصالح التي يتوخاها صاحب الحق من وراء استعماله لحقه فإذا ثبت بأنها مصالح غير مشروعة، أعتبر صاحب الحق متعسفا في استعمال حقه، ذلك لان الحقوق إنما شرعت لتحقيق المصالح المشروعة، فيعد المالك متعسفا في استعمال حق ملكيته، مثال ذلك المالك الذي يضع أسلاكاً شائكة أو أعمدة مدببة في حدود ملكيته، حتي يفرض على شركة طيران ان تهبط طائراتها في أرضه المجاورة أن تشتري منه أرضه بثمن مرتفع، فيكون حينها متعسفا في استعمال حق ملكيته ويلزم بإزالة الأسلاك الشائكة أو الأعمدة المدببة¹.

الفرع الثاني: قيد مضار الجوار غير المألوفة

قام المشرع الجزائري بتقييد حرية المالك في استعمال ملك استعمالا من شأنه أن يضر بجاره، وقد اشترط أن تكون تلك المضار غير مألوفة وذلك وفقا لنص المادة 691 من القانون المدني والتي ننت على ما يلي: يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك جاره.

وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار غير المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعى في ذلك العرف، طبيعة العقار وموقع كل منها بالنسبة للآخر، والغرض الذي خصص له².

أولا: الضرر المألوف

لا يعد استعمال المالك لملكه بطريقة ترتب ضررا مألوف فعلا تعسفا بل يعتبر استعمالا على الوجه المألوف والمعتاد، تشمل المسامحة فيها بين الجيران وتحملها فيما بينهم، نظرا لأن مسألة المالك عن كل الأضرار الناجمة عن استعمال المالك لملكه مهما

¹ - أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ص 689-690.

² - شمش رشيد، مرجع سابق، ص 131.

كانت تافهة تنقض أصل الملكية وتغل يد المالك في استعمال ملكيته العقارية¹، وجعله في غير مأمّن مهما بلغت لديه درجة الحرص والحيطّة خوفاً من أن يرتب هذا الاستعمال قدراً معيناً من الضرر للجيران فيسأل عنه.

ثانياً: الضرر غير المألوف

وضع المشرع أمام القاضي في مسألة الفصل والتفرقة بين الأضرار المألوفة المتسامح فيها والأضرار غير المألوفة عدة اعتبارات حددتها المادة 691 الفقرة 02 المشار إليها أعلاه وهذه الاعتبارات التي تحدد الضرر المألوف هي:

(1) - العرف: وهو ما اعتاد الناس على تحملهم من مضار ومالم يعتادوا عليه، والنظر إلى العرف يؤدي إلى التفرقة بين ظرف الزمان وظرف المكان، فالأفراح والضجيج يتحمّله الجيران في النهار، ولا يتحمّلونه في الليل، وفي الريف يتحمل الجيران ضرراً لا يتحمّله أهل المدينة².

(2) - طبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للعقارات الأخرى: إن هذا الاعتبار يجعل من نفس الضرر مألوف في فرض وغير مألوف في فرض آخر، فما يعتبر ضرراً غير مألوف فيحي سكني لا يعتبر كذلك في حي صناعي، كما أن صاحب العقار السفلي يجب عليه بحكم موقع عقاره أن يتحمل من العلو ما لا يتحمّله العلو من السفلى³.

(3) - الغرض الذي خصص له العقار: لو أنشأ محل مقلق للراحة وسط حي سكني اقتضى الأمر عندئذ اعتبار هذه الحالة بأنها تشكل ضرراً غير مألوف ويقتضي إزالة هذا المحل، وجاء تطبيقاً لهذا الاعتبار القرار الصادر في 2008/03/12 الدعوى التي ترمي إلى إزالة منشآت فلاحيّة أقيمت في منطقة سكنية وأحدثت أضراراً بيئية في المحيط وهذا الفعل أدى إلى وجود مضار الجوار حيث أن المطعون ضده تمسك بوجود ترخيص يمنح له ممارسة نشاط تربية الحيوانات والدواجن مع أن هذا الترخيص يمنح تحت التحفظ حقوق

¹ - شمشيم رشيد، مرجع سابق، ص ص 146 و147.

² - شمشيم رشيد، المرجع نفسه، ص 148.

³ - شمشيم رشيد، المرجع نفسه.

الغير وبعدم إحداث مضار الجوار والحال أن تقريرى الخبرة المنجزة أبرزت تلك الأضرار طبقا للمادة 691 من ق م¹.

المطلب الثاني: الحجز على الملكية العقاري الخاصة لفائدة فئة معينة

خول المشرع الجزائري حق اقتضاء الدائن حقه بطرق الحجز المختلفة والحجز هو غل يد المدين عن التصرف في ممتلكاته ووضعها تحت تصرف القضاء وذلك بقصد منعه من التصرف لأن فيها إضرارا بمصلحة الدائن في الضمان العام تمهيدا لبيعها واقتضاء حقه من ثمنها.

ولأن الحجز العقاري يقع على حق الملكية بشكل عام وعلى ملكية العقار الفلاحي للمدين فهو يعد قيد من القيود المقررة لمصلحة الخاصة سنحاول التطرق اليه قدر المستطاع.

والحجز على العقار نوعان: حجز تحفظي وحجز تنفيذي.

الفرع الأول: مرحلة الحجز التحفظي على العقار

تناول المشرع الجزائري أحكامه الحجز التحفظي بصفة عامة في المواد من 646 إلى غاية 666 من ق م إ.

أولا: الحجز التحفظي على العقار

الحجز التحفظي هو إجراء وقائي يلجا إليه الدائن سواء أكان له سند تنفيذي أو لم يكن بقصد وضع أموال المدين المنقولات والعقارية تحت يد القضاء لمنه من التصرف فيها، أو استبعادها من دائرة الضمان للدائن الحائز، ولا يصدر هذا الأمر إلا للضرورة أو بموجب أمر على عريضة².

وعرفته المشرع كالتالي: " الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها ويقع الحجز على مسؤولية الدائن ".

¹ - قرار الغرفة العقارية الحكمة العليا الصادر تحت رقم 443620، المؤرخ في 12/03/2008، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2008، ص 257.

² - ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحكمة العادلة، الجزائر، 2009، ص 347.

كما نص من خلال المادة 654 على أنه: "يجوز لمؤجر الأراضي الزراعية أو الحقول أو البستين، أن يحجز تحفظيا على المزروعات والثمار الموجودة في تلك الأراضي، وفاء للأجرة المستحقة عن إيجارها¹.

ويجوز للمؤجر أن يحجز تحفظيا على المنقولات الموجودة بالمبني أو المزرعة.....، مالم يكن قد مضى على نقلها مدة ستين 60 يوما،

كما يجوز للمؤجر الحجز تحفظيا على... والأراضي الزراعية.... ويجوز أيضا الحجز تحفظيا على ثمار تلك الأراضي وفاء للأجرة المستحقة².

ثانيا: أحكام الحجز التحفظي على العقار

تتحدد إجراءات استصدار أمر الحجز التحفظي على العقار وفق نص المادة 647 من ق إ م إ. بتقديم عريضة مسببة من الدائن مؤرخة وموقعة منه أو ممن ينوب عنه، استصدار أمر بالحجز على منقولات أو عقارات مدينه، إذا كان حامل لسند دين..... يخشى فقدان الضمان لحقوقه³.

ووفقا لنص المادة 649 يجب على رئيس المحكمة المختص الفصل في طلب الحجز في أجل أقصاه خمسة 05 أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة ضبط المحكمة⁴. ثم يتم قيد أمر الحجز التحفظي بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلال أجل خمس عشرة 15 يوما من تاريخ صدوره وإلا كان الحجز باطلا وفق نص المادة 652 فقرة 02 من ق إ م إ⁵.

¹-راجع المواد 646 و654 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر في ج ر، ع 21 المؤرخ في 23 أفريل 2008.

² - راجع المواد 654 و655 من ق إ م إ.

³- راجع المادة 647 من ق إ م إ.

⁴- راجع المادة 649 من ق إ م إ.

⁵- راجع المادة 652 من ق إ م إ.

بعد حصول الدائن على أمر الحجز التحفظي على العقارات يبلغه مباشرة إلى المدين عن طريق المحضر القضائي الذي يقوم بجردها وتعيينها تعييناً دقيقاً مع وصفها وتحرير محضر حجز وجردها وإلا كان الحجز باطلاً حسب نص المادة 659 من نفس القانون وتسليم نسخة منها إلى المحجوز عليه في أجل أقصاه ثلاثة أيام وفق نص المادة 658 من نفس القانون، كما يحق له طلب الاستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ أمر الحجز عند الاقتضاء وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 659 فقرة 02 من نفس القانون¹.

وتبقي الأموال المحجوزة في يد المحجوز وله أن ينتفع به انتفاع رب الأسرة الحريص وأن يمتلك ثماره مع المحافظة عليه إلى حين تثبيت الحجز أو الأمر برفعه، وفق حكم المادة 660 من نفس القانون، فالمحجوز عليه باعتباره حارساً يعتبر مسؤولاً عن كل تصرف قانوني أو مادي يلحق العقار المحجوز من شأنه الإضرار بحقوق الدائن الحاجز في الضمان العام وله الحق في تأجيله فقط إذا حصل على إذن من القضاء بمقتضى أمر على عريضة حسب ما أكدته المادة 661 من ق إ م إ².

ويُنَبِّت الحجز التحفظي على العقار وفق نص المادة 662 من ق إ م إ، عن طريق رفع دعوى التثبيت أمام قاضي الموضوع في أجل أقصاه خمس عشرة يوماً من تاريخ صدور أمر الحجز وإلا كان الحجز والإجراءات التالية له باطلين³.

ونص المشرع في المادة 666 من نفس القانون على أنه في حالة الفصل من طرف محكمة الموضوع في دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار بإثبات الدين، فإنها تقضي بصحة الحجز وتثبيته كما يمكنها أن تقضي برفع الحجز كلياً أو جزئياً إذا برر المدين طلبه بأسباب جدية ومشروعة، كأن يودع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين والمصاريف، وفق حكم المادة 663 فقرة

¹ - راجع المواد 658 و659 من ق إ م إ.

² - راجع المواد 660 و661 من ق إ م إ.

³ - راجع المادة 662 من ق إ م إ.

02 من نفس القانون، أما في حالة ما إذا قضت المحكمة برفض الدعوى لعدم إثبات الدين فيجب عليها أن تقضي برفع الحجز ويمكنها الفصل في طلب التعويضات المدنية عند الاقتضاء، كما يجوز لها أن تحكم أيضا على الحاجز بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار 20.000 دج حسب نص المادة 666 فقرة 02 و 03 من ق إ م إ¹.

الفرع الثاني: مرحلة الحجز التنفيذي على العقار

عالج المشرع الجزائري الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العقارية المشهورة في المواد من 721 إلى 765 من ق إ م إ. الأصل العام لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو كان لا وجود لها حسب نص المادة 721 فقرة 01 من ق إ م إ، أما استثناء فيجوز لأصحاب التأمينات العينية كالدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار والذي بيده سند تنفيذي مباشرة الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة دون المرور بالمنقولات حتى ولو انتقلت ملكيتها إلى الغير وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 721 فقرة 02 من ق إ م إ².

¹ - راجع المواد 663 و 666 من ق إ م إ.

² - راجع المادة 721 من ق إ م إ.

خلاصة الفصل

إنّ العقار الفلاحي يخضع كغيره من العقارات إلى قيود تعد مشتركة فيما بينها في كونها قيود تحد من حق الملكية فيجد المالك نفسه مقيد وسلطته على ملكيته سلطة ناقصة بموجب القانون، وهذه القيود التي أقرها المشرع يمكننا التمييز فيما بينها إلى نوعين الأولى هي: قيود قانونية مقررة للمصلحة العامة والمنفعة العمومية بحيث يصل الأمر عند هذه القيود الى نزع حق ملكية العقار عن طريق الاستلاء عليه أو تأميمه كما يتقرر عليه قيود أقل خطورة من نزع الملكية بحيث تبقى الملكية لمالك العقار ويتقرر عليه ارتفاعات إدارية تثقل عقاره.

والنوع الثاني من القيود: هي قيود قانونية تقررت للمصلحة الخاصة، وهذا النوع من القيود جاء حفاظا على مصلحة أفراد آخرين على حساب مالك العقار بحيث أقر المشرع لهم الحماية القانونية في حالة ما إذا قام المالك باي تصرف من شأنه أن يلحق به الضرر.

الفصل الثاني: القيود المستقلة الواردة على العقار الفلاحي

كان لتاريخ الجزائر وتقلباته من الاستعمار وحتى بعد الاستقلال تأثير واضح على وضعية العقار الفلاحي.

لذلك فإن قيود الواردة على الأراضي الفلاحية هدفها المساهمة في مسار التنمية الاقتصادية، ونظرا لأهمية التي يوليها المشرع للعقار الفلاحي فإنه قام بفرض قيود مستقلة ومختلفة عن باقي القيود التي أقرها على باقي أنواع العقارات الأخرى، هذه القيود تتميز منها نوعين من القيود قيود قانونية، قيود مراعاة للمصلحة العامة تصل إلى وجوب استغلال العقار الفلاحي جبرا وعدم تحويل وجهته الفلاحية وكذلك أعطى المشرع للملاك المجاورين للأراضي الفلاحية وللإدارة الحق في ممارسة الشفعة.

والنوع الثاني هي قيود مقررة للمصلحة الخاصة للحد من المنازعات التي يثيرها تلاصق العقارات الفلاحية وجدت قيود تتعلق بوضع الحدود الفاصلة بين أرضين فلاحيتين متجاورتين، وقيود تحد من منفعة العقار الفلاحي فيمنح للغير حق المرور للأراضي الفلاحية المحصورة في الأراضي المجاورة للطريق العام حتى بدون رضا صاحبها، وقيود قانونية خاصة بموارد المياه. لذلك سنقسم الفصل الثاني إلى مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: قيود مراعاة للمصلحة العامة.

المبحث الثاني: قيود مراعاة للمصلحة الخاصة.

المبحث الأول: قيود مراعاة للمصلحة العامة

نظرا للأهمية التي يوليها المشرع للعقار الفلاحي فإنه قام بفرض قيوم مستقلة ومختلفة عن باقي القيود التي أقرها على باقي أنواع العقارات الأخرى، تمثلت أساس في قيود متعلقة باستغلال العقار الفلاحي حيث قام المشرع بسن عدة قوانين تضمن الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي، وقيود ترد على تصرف مالك العقار الفلاحي حيث قام بتقييد مالك العقار الفلاحي بحق ممارسة حق الشفعة المدنية والإدارية.

المطلب الأول: قيود قانونية متعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية

إن للمالك أن يستعمل ملكه كما يشاء، كذلك له ألا يستعمله. فإذا كان له أرض زراعية فإن له ألا يزرعها، وألا يسلمها لغيره لزراعتها بأجر أو بغير أجر. إلا إذا فرض القانون عليه شيئا من ذلك¹، وعليه باذر المشرع بوضع قوانين خاصة نتطرق لها كالتالي:

الفرع الأول: قيد وجوب استغلال الأراضي الفلاحية

أشار المشرع الى وسائل والأحكام التي تتعلق بالأراضي² وذلك من خلال نص المادة 48 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 11/11/1990 المتضمن التوجيه، فجاء فيها: "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعل تعسفا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

وما يستخلص من هذه المادة هو وجود قيد على الملكية العقارية الفلاحية تمثل في إلزامية استغلالها من طرف حائزها أو مالكيها، سواء أكان الاستغلال مباشرا أو غير

¹ - أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 498.

² - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار. طبعة جديدة، مزيدة بأحدث النصوص الى غاية 2014، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 21.

مباشر، نظرا للوظيفة الاجتماعية لهذه الأراضي، ويترتب عن عدم الالتزام بهذا القيد توقيع جزاءات تصل حد فقدان هذا الحق.

واعتبرت المادة 49 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن ق ت ع، «تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون، كل أرض فلاحية تثبت بشهرة علانية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا، مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل».

وعليه فإن الأرض غير المستغلة في مفهوم هذا القانون هي التي اجتمعت فيها الشروط التالية:

- أن تكون الأرض الفلاحية المخصصة للزراعة التي لم يقم مالكاها أو صاحب الحق العيني جهدا في استغلالها.

-الأرض الفلاحية غير مستغلة تثبت بواسطة شهرة علانية.

-الأرض التي لم تستغل فعليا لمدة موسمين متعاقبين على الأقل.

أولا: الجهة المكلفة بإثبات عدم استغلال العقار الفلاحي

نصت المادة 50 من قانون رقم 90-25 المشار إليه أعلاه: أن عدم الاستثمار الفعلي للأرض الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه تعاقبه هيئة معتمدة خاصة، وأحالت المادة إجراءات تطبيق المعاينة المذكورة وطبيعية وتشكيل الهيئة المكلف بتلك المهمة على نص تنظيمي¹، حيث تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم الاستغلال الأرض الفلاحية².

1 - راجع المادة 50 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الصادر في ج ر، ع55، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995.

2- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي، الصادر في ج ر، ع83 المؤرخ في 18 ديسمبر 1997.

وقد سميت الهيئة بلجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية. ويتم تشكيل اللجنة المذكورة حسب نص المادة 03 منه والمعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 2012/02/20 على مستوى كل ولاية وهي تتكون من¹:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية (رئيسا).
- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- عضو ممثل الغرفة الولائية الفلاحية يختاره رئيسه.
- عضو ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسه.

ويتم تعيين أعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص إقليميا لمدة ثلاث سنوات ويمكنها الاستعانة بأي شخص من شأنه مساعدة اللجنة في أشغالها، وتجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسها لزوما كما يمكن أن تجتمع كل ما دعت الحاجة في دورات استثنائية².

ثانيا: إجراءات إثبات عدم الاستغلال

تقوم اللجنة بفتح تحقيق اللازمة بشأن واقعة عدم استغلال العقار الفلاحي الخاص، حيث يقوم أعضاء اللجنة بمباشرة التحقيقات على الأراضي الفلاحية وتعمل على التأكد من أن الأرض الفلاحية محل التحقيق لم تستغل لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين وفق للمادة 49 من قانون التوجيه العقاري، وبعد انتهاء اللجنة من التحقيقات الميدانية، تقوم بتحرير محضر يثبت لديها وتكون أمام حالتين:

1- في حالة توصل التحقيق الى نتيجة إيجابية وثبت لديها أن الأرض مستغلة وإن ما تم الادعاء به في طلب التحقيق المقدم كان مجرد مزاعم لا دليل عليها، فتحرر محضر يثبت استغلال الأراضي وبعدها يتم حفظ الملف.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الصادر في ج ر، ع 11، المؤرخ في 26 فيفري 2012.

² - راجع المواد 03 و 04 من نفس المرسوم.

2- في حالة توصل التحقيق الى نتيجة سلبية، وثبت أن الأرض الفلاحية غير مستغلة تقوم اللجنة بتحضر محضرا بتلك الواقعة، وترسل نسخ لكل من الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي المختص إقليميا¹.

وتقوم اللجنة أيضا بتوجيه إنذار المالك أو حائز الحق العيني العقاري عن طريق رسالة مضمنة موسى عليها مع وصل استلام، على أن يعود لاستغلال الأرض في مدة لا تفوق 6 أشهر وعند انتهاء المدة تقوم اللجنة بالتحقيق عن مدى التزام المعنى².

فإذا ثبت لديها أنه لم يلتزم لإنذارها الأول توجه له الإنذار الثاني والأخير من أجل العودة لاستغلال الأرض في الفلاحة في مدة لا تفوق سنة واحدة من تاريخ تبليغه، ويجب على المعنى بالأمر أن يقدم الشروحات لتبرير عدم الاستغلال وفي حالة انتهاء المدة المحددة في الإنذار الثاني ورفض اللجنة التوضيحات المقدمة من المعنى تقوم اللجنة بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 و52 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري³.

ثالثا: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعود فكرة إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للاستغلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي، ولكن مع نهاية التسعينات تخلت السلطة عن هذا الديوان نظرا لتحوله على جهاز بيروقراطي يعيق تطور الفلاحة واستمر الوضع إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد⁴.

1- راجع المادة 05 من المرسوم رقم 97-484.

2 - راجع المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-83.

3- راجع المادة 09 من المرسوم رقم 97-484.

4- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للتوزيع والنشر، الجزائر، ص28.

تم استحدث الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية من أجل حماية الأراضي الفلاحية عموماً لتحقيق التنمية الاقتصادية والرقي بالقطاع الفلاحي، أنشأ الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87.¹

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال، يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعد تاجراً مع علاقاته مع الغير، يوضع تحت وصابة وزارة الفالحة والتنمية الريفية، ويكون مقره في مدينة الجزائر ولا يملك إعانات سنوية كباقي المؤسسات العمومية، وتزود الدولة الديوان بواسطة تخصيص بالوسائل البشرية والمادية الضرورية.²

والديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتشكل من: مجلس الإدارة والمدير العام طبقاً للمادة 10 من المرسوم رقم 96-87 السالف الذكر، كما نصت المادة 13 من نفس المرسوم على تشكيلة مجلس الإدارة من ممثل الوزير المكلف بالفالحة رئيساً³، ممثل وزير العمل، ممثل المكلف بالجماعات المحلية وممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، وممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحية، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلاً.

مهام الديوان الخدمة العمومية وفق دفتر الشروط بصفته أداة تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية للدولة، ويتصرف لحسابها الضمان تنفيذ ذلك أسندت له المهام التالية:

- يوضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال الإيجار أو البيع.

1- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الصادر في ج ر، ع 61، المؤرخ في 25 أكتوبر 2009.

²- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 380.

³- راجع المواد 10 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87.

- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع وفقا للمادة 52 من قانون التوجيه العقاري.
 - يحل محل المتعاملين الذين أبرموا صفقات عقارية مخالفة للمادة 52 من قانون التوجيه العقاري.
 - يشجع على استعمال كافة الوسائل التقنية والمالية الهادفة إلى تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق ضم الراضي والمبادلات الودية.
 - بعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.
 - إنشاء بنك المعطيات خاص بالعقار الفلاحي يسيره، ويقوم بتطويره.
 - يدرس طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراء المحدد لهذا الغرض.
- متابعة حركة أموال المستثمرات الفلاحية قيد الحيلولة دون المساس باستمرار نشاطها للتشريع والتنظيم¹.

رابعاً: الجزاء المترتب عن عدم استغلال العقار الفلاحي

- إذا تم إثبات حالة عدم استغلال الأرض الفلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها وإذا بقيت غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد تكون مدته سنة²، تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي³:
- الإجراء الأول: توضع الأرض حيز الاستغلال لحساب المالك وعلى نفقته أو الحائز الظاهر.

الإجراء الثاني: عرض الأرض للتأجير من طرف ديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- إن المادتان 51 و52 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أكدت أن وضع الأرض حيز الاستغلال على نفقة المالك أو تأجيرها تخص المالك الذي تكون

¹ - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 388.

² - رشيد شمشيم، مرجع سابق، ص 172.

³ - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 21.

له أسباب قاهرة حالة دون قدرته على الاستغلال، أما إذا لم تكن له أسباب فيتكفل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بنزع الملكية الخاصة وبيعها إجبارياً¹، بيع الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة يعتبر أخطر إجراء يهدد الملكية العقارية الفلاحية ونميز فيه حالتين:

حالة الأولى: وهي حالة موقف المالك موقف سلبي تجاه الإنذار الموجه له، في هذه الحالة يلجأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى البيع الجبري للأراضي الفلاحية غير المستغلة بواسطة المزاد العلني، وفي هذه الحالة لا يمارس الديوان حق الشفعة الإدارية².

الحالة الثانية: في هذه الحالة يقرر المالك بيع الأرض ويقوم إما بعرض الأرض على الديوان، وبعد الاتفاق على الثمن يتم البيع لصالحه، أو البحث عن مشتري لشراء الأرض ويجب على المالك والمشتري أن يقيما بتحرير تصريح بنية البيع، ويبلغ الديوان الذي يكون له الخيار في استعمال حق الشفعة³.

ومن خلال ما تقدم ومحافضة على الطابع الفلاحي للأراضي والمساهمة في التنمية الاقتصادية يكون المالك مجبرا على عدم تركها بورا وإلا اعتبر عدم استغلاله لأرضه فعلا تعسفيا⁴.

كما أن المالك الجديد الذي انتقلت إليه الملكية العقار الفلاحي مقيد باستغلال الأرض الفلاحية فهو ملزم حسب المادة 55 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، ق ت ع، بعدم الإضرار بقابلية الأرض بالاستثمار، وعدم تغيير وجهتها الفلاحية وعدم تقسيم الأرض بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة

¹ - راجع المواد 51 و 53 من القانون رقم 90-25، ق ت ع.

² - حمادي آمال، الآليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر، مجلة القانون العقاري، جامعة لونيبي على، البلدة 02، الجزائر المجلد 08، العدد 01، لسنة 2021، ص 105.

³ - نفس المرجع، ص 105.

⁴ - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 132.

المرجعية¹، وقد أكدت المادة 56فقرة 01 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/12/1990، المتضمن التوجيه العقاري على أن: «كل معاملة تمت خرقاً لأحكام المادة 55 أعلاه باطلة وعديمة الأثر».

كل معاملة ترد على ملكية الأرض الفلاحية معلقة على شرط فاسخ هو عدم الإضرار بقابلية الأرض في الاستغلال وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، وإذا أدخل المالك بالتزاماته يلغى عقد البيع بأثر رجعي ويكون عديم الأثر، وتنتقل الملكية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مقابل دفع ثمن عادل².

أما العقار الفلاحي الوقفي فإن المشرع قام باستحداث آليات تسمح من خلالها باستغلاله وذلك بموجب القانون رقم 02-10 المعدل والمتمم للقانون، 01-07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالوقف، يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية، بحيث أنه يمكن استغلال الأراضي الوقفية وتنمى بواسطة نوعين من العقود وهما عقد المزارعة ويقصد به إعطاء الأرض للمزارع لاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد، وعقد المساقاة والمقصود منه هو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جز معين من ثمره³.

الفرع الثاني: إقامة منشآت التجهيزات أو بنايات ذات الاستعمال السكني على الأرض الفلاحية

مالك العقار الفلاحي ملزم بواجب الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض الزراعية بموجب القانون الذي يوجب على كل عملية نشاط أو إنجاز ان تساهم في رفع الطاقة الإنتاجية في المستثمرة الفلاحية⁴، وإما في حال رغب في تحويل أرضه الفلاحية بأن

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 115.

² - راجع المادة 56 من القانون رقم 90-25، ق ت ع.

³ - راجع المواد 01فقرة 2 و 26 مكررا 1 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 21 أبريل 1991، المتعلق بالوقف، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الصادر في ج ر، ع 83، المؤرخ في 15 ديسمبر 2002.

⁴ - راجع المادة 33 من القانون رقم 90-25، ق ت ع.

يقيم عليها منشآت أو بنايات ذات استعمال سكني فهو مقيد بمجموعة من القيود القانونية، نصت المادة 14 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي على ما يلي: يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

وفي حال أرد مالك العقار الفلاحي إقامة منشآت على أرضه الفلاحية يجب على المالك الذي يريد تحويل أرضه الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة إلى أرض عمرانية عليه واستصدار نص تشريعي¹، ويقوم النص بتحديد القطعة الأرضية المعنية بالتحويل ويحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل²، ويتم تحديد كفاءات التحويل وإجراءاته إذا كانت أرضه الفلاحية خارجة عن صنف الخصبة جدا أو الخصبة بنص تنظيمي³، ويترتب على هاته العملية دفع تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناتج عن هذا التحويل المنصوص عليه في المادة 36 أعلاه⁴. وعموما فالمالك ملزم بالحفاظ على الطابع الفلاحي وعليه سنتطرق لهذه القيود كالتالي:

أولاً: قيود تجزئة الأرض الفلاحية للبناء عليها

تخضع تجزئة الأرض الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية الذي أوجب أن تتم كل عملية تجزئة الأرض الفلاحية في حدود المساحة المرجعية المنصوص عليها في المادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

¹ - راجع المادة 36 من القانون رقم 90-25، ق ت ع.

² - راجع المادة 36 فقرة 01 من نفس القانون.

³ - راجع المادة 36 فقرة 02 من نفس القانون.

⁴ - راجع المادة 37 من نفس القانون.

إن المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية كبيع أو قسمة المالك لجزء من عقاره الفلاحي الذي يقل عن المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من القانون رقم 97-490 فإن مصير المعاملة تعد باطلة وممنوعة بقوة القانون.¹

ثانيا: قيود متعلقة بحقوق البناء

قام المشرع الجزائري بوضع قيود على حق البناء في الأراضي الفلاحية علوا وتخصيصا، وألزم المالك بأن تخصص البنايات المرخص إنجازها لزيادة في الرفع من الطاقة الإنتاجية للأرض الفلاحية.²

1- حقوق البناء عند إقامة منشآت التجهيزات

يجب أن ترتبط منشآت التجهيزات بالاستغلال الزراعي للأرض الفلاحية، وقد حددت المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية، مساحة القطعة الأرضية التي تستغل لإنجاز المنشآت أو البنايات.³

قام القرار الوزاري المشترك بتحديد المواصفات التي يتعين على المالك مراعاتها عند إنجازها للإنشاءات من خلال المواد 03 و 04 منه:

إذا كانت مساحة الأرض تقل عن 5 هكتارات، يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المبنية فوقها المنشآت التجهيزية 1/50 من المساحة الكلية، وترفع مساحة الأرضية بـ 50م² لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة 5 هكتارات، بالنسبة إلى الأراضي

¹ - راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الصادر في ج ر، ع 84، المؤرخ في 21 ديسمبر 1997.

² - راجع المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الصادر في ج ر، ع 86، للمؤرخ في 06 ديسمبر 1992، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، الصادر في ج ر، ع 26 المؤرخ في 01 جويلية 1991.

³ - راجع المادة 03 من نفس القرار.

الزراعية الخصبة أو الحسنة أو المتوسطة أو الصحراوية المستصلحة أو الرعوية أو ذات الطابع الرعوي أو ذات الطابع الحلفائي¹.

كما لا تتجاوز مساحة المنشأة 1/25 من المساحة الكلية للأرض على أن ترفع مساحة الأرض المبنية فوقها المنشآت بـ 50 م لكل هكتار إذا تجاوزت مساحة الأرض 5 هكتارات الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة².

(2) - حقوق البناء عند إقامة بنايات ذات استعمال سكني.

يجب على المالك التقيد إذا كانت مساحة الأرض تقل عن 5 هكتارات لا تتجاوز مساحة قطعة الأرض المشيد فوقها البناية 1/250 من المساحة الكلية للأرض. إذا كانت مساحة الأرض تتراوح ما بين 5 هكتارات إلى 10 هكتارات يضاف 20 م² لكل هكتار بالإضافة إلى المساحة المشيد فوقها البناية.

إذا كانت مساحة الأرض تتجاوز 10 هكتارات، يضاف 10 م لكل هكتار، بالنسبة للأراضي الزراعية الخصبة أو الحسنة، المتوسطة، الصحراوية المستصلحة الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي أو الحلفائي³.

أما فيما يخص الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة.

- إذا توفرت في الأرض ضغوطات طوبوغرافية، وكانت المساحة أقل من 100 م² يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المشيدة فوقها البناء 1/100 من المساحة الكلية.

- إذا لا توجد بالأرض ضغوطات طوبوغرافية لا تتجاوز مساحة الأرض المشيدة فوقها البناء 1/100 مع إضافة 20 م² لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة 1000 م².⁴

¹ - راجع المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

² - راجع المادة 04 من نفس القرار.

³ - راجع المادة 05 من نفس القرار.

⁴ - راجع المادة 06 من نفس القرار.

المطلب الثاني: قيود قانونية متعلقة بتصرف مالك العقار الفلاحي

تعتبر الشفعة وسيلة من وسائل اكتساب الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى سواء من طرف الإدارة أو الأشخاص الذين منحهم القانون هذا الحق متى بيع العقار الفلاحي.

الفرع الأول: قيد ممارسة حق الشفعة

قام المشرع بتعريف الشفعة على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص¹. وما يميز قيد ممارسة الشفعة هي خصائص حق الشفعة لكونها غير قابلة لتجزئة وانّها متصلة بشخص الشفيع، كما أن الشفعة لا ترد إلا على العقارات دون المنقولات².

أولاً: مبدأ عدم تجزئة حق الشفعة

ولمّا كان الأخذ بالشفعة يستوجب عدم تجزئة العقار المشروف، وكتطبيق لهذا المبدأ استوجب الاعتداد بجملة من الاعتبارات أهمها:³

- يهدف مبدأ عدم التجزئة بوجود صفقة واحدة متكاملة وغير متفرقة يخشى من أن يؤدي الأخذ بالشفعة فيها إلى تفريقها على المشتري.
- يجب ألا يؤدي أعمال مبدأ عدم التجزئة إلى إجبار الشفيع على اخذ ما لا شفعة له فيه.

- ليس من شأن أعمال هذا المبدأ حرمان الشفيع في الأصل من الشفعة طالما يلتزم في شفيعته بحدودها المقررة.

- إنّ مبدأ عدم تجزئة الشفعة مقررة لمصلحة الشفيع، والأمر متروك له؛ التمسك به إذا شاء، وإذا لم يشاء أدى إلى الأخذ بالشفعة إلى التجزئة وتفريق الصفقة على المشتري.

¹ - راجع المادة 794 من ق م.

² - أبو سعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002، ص 155.

³ - كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، دار الفكر العربي، القاهرة، ط 03، 1994، ص 515.

- إذا كان من شأن الأخذ بالشفعة تجزئة المبيع وخاصة إذا شفع الشفيع في بعض العقارات المباعة دون البعض الآخر الذي لا شفعة له فيه، فليس هناك مانع من التراضي بين الشفيع والمشتري على أخذ الشفيع كل العقارات المباعة.

ثانياً: اتصال الشفعة بشخص الشفيع

إن قيد الشفعة الحكمة منه هي عدم تضرر الشفيع من الشريك الجديد (المشتري) بحيث يبقى تقييد هذا الضرر على عاتق الشفيع فإن رأى من مصلحته مارس حقه في الشفعة وإن خلاف ذلك تخلف عن ممارسته لهذا الحق. لذلك فإن الشفيع قائم على اعتبار الشخص بحيث تتعلل بشخص الشفيع وترتب على كونها كذلك الاعتبارات التالية¹:

- يجوز للشفيع التنازل عن حقه في الأخذ بالشفعة، وهذا ما نصت عليه المادة 807 فقرة 01 من ق م: لا يمارس حق الشفعة في الأحوال الآتية: إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع.

- والتنازل قد يكون صريحاً كما قد يكون ضمناً.

أ- التنازل الصريح: يكون بالكتابة الرسمية أو العرفية، كما قد يكون شفهيّة.

ب- التنازل الضمني: ويكون في حال صدر من الشفيع أي عمل يفهم من خلاله أنه قد تنازل عن ممارسته لحقه في الشفعة.

والفرق بينهما هو أن التنازل الصريح يتحقق ويحدث إثره سوءاً أعلم قبل أو بعد البيع، أما التنازل الضمني فإنه لا يسقط حق الشفيع في الشفعة إلا إذا علم بالبيع.

التنازل يصح صراحة أو ضمناً في الأخذ بالشفعة حتى يوم صدور الحكم بثبوت الشفعة، ويجوز للشفيع بعد ان يطلب الأخذ بالشفعة أن يتنازل عنها ولا تتحقق في جانبه

¹ - أبو سعود رمضان، مرجع سابق، ص 163.

المسؤولية اتجاه المشفوع منه، كما يجوز للشفيع بعد أن يتنازل عن حقه في الأخذ بالشفعة أن يعيد طلب الشفعة عند حدوث بيع جديد للعقار المشفوع فيه.¹

الفرع الثاني: قيد ممارسة حق الشفعة المدنية والإدارية للأراضي الفلاحية

تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص، وما يميز قيد ممارسة الشفعة هي خصائص حق الشفعة لكونها غير قابلة لتجزئة وانها متصلة بشخص الشفيع، كما أن الشفعة لا ترد إلا على العقارات دون المنقولات.²

أولاً- تمديد حق الشفعة المدنية للملاك المجاورين:

نصت المادة 57 من قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: «يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من ق م إلى الملاك المجاورين، في إطار أحكام المادة 55 أعلاه، وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة».³

من خلال نص المواد يتضح ان المشرع قيد مالك الأرض الفلاحية عند بيعها بقيد يتمثل في تمديد حق الشفعة المدنية إلى الملاك المجاورين وفقاً للترتيب المنصوص عليه في المادة 795 من ق م مالك الرقبة -الشريك في الشيوخ-صاحب حق الانتفاع، ثم يأتي في آخر مرتبة حق ممارسة الشفعة للملاك المجاورين، كما تشجع الدولة بواسطة الوسائل التقنية والمالية على عصنة المستثمرات الفلاحية من خلال تبادل القطع الأرضية بالتراضي كيفما كان صنفها القانوني بغيت تجميعها.

ثانياً: قيد ممارسة حق الشفعة الإدارية:

في حالة ما قرر مالك العقار الفلاحي بيع عقاره قام المشرع بوضع قيد يتمثل في إن البائع والمشتري للأرض الفلاحية بأن المعاملات الناقلة للملكية التي تنصب على العقار الفلاحي تنجز على شكل عقود رسمية تخضع لعملية الشهر العقاري طبقاً للمواد

¹ - أبو سعود رمضان، المرجع السابق، ص 166.

² - المرجع نفسه، ص 155.

³ - راجع المواد 57.58 من القانون رقم 90-25، ق ت ع.

324 مكرر 1 و793 من م ق وبطبيعة الحال ألا تلحق هذه المعاملات أي ضرر بقابلية الأرض للاستثماري أو تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية¹.

تجيز المادة 55 من ق ت ع، للهيئة العمومية، ممارسة حق الشفعة عندما تبرم معاملات عقارية تنصب على أراضي فلاحية من شأنها أن تلحق أضرار بقابليتها للاستغلال أو تحويل طبيعتها الفلاحية².

كما قيد المشرع المالك عند بيع الأرض الفلاحية بإمكانية ممارسة الهيئة العمومية حق الشفعة الإدارية، وفي هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة، أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من ق م³. يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره أداة تابعة للدولة، ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية باعتباره الهيئة العمومية التي تمارس حق الشفعة الإدارية⁴.

وبممارسة هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من ق م، كما وأن المشرع قد حصر ثلاث حالات، لا يمكن فيها للشخص استعمال حقه في الشفعة والتي نص عليها في المادة 798 من ق م⁵.

¹ - راجع المادة 55 من ق ت ع، والمادة 08 من ق ت ع.

² - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 176.

³ - راجع المادة 52 فقرة 03 من ق ت ع.

⁴ - راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

⁵ - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص ص 176-177.

المبحث الثاني: قيود مراعاة للمصلحة الخاصة

القيود القانونية المستقلة والمقررة على العقار الفلاحي تتميز منها قيود قانونية كقيود وضع الحدود بين أرضين فلاحيتين وحق المرور لمالك الأرض المحصورة وقيود متعلقة بمرور المياه.

فهذه القيود القانونية ترمي إلى تحقيق المصلحة الخاصة، فهي تنقرر لصالح الأفراد فيما بينهم وتؤدي إلى تحقيق المصلحة العامة بطريقة غير مباشرة، ومن أمثلتها التي ترمي إلى رعاية مصالح الجوار، ما ذكرنا سابقاً وتتعلق بالري والصرف والحدود والمرور.

ففي حالة التعارض بين حق الملكية العقارية الخاصة مع حق المصلحة العقارية الخاصة فإن المصلحة الخاصة هي الأولى بالحماية من مصلحة المالك، فهي التي تقدم على حق الملكية العقارية الخاصة مع تعويض المالك في حالة الأضرار تعويض عادلاً. ونتطرق في هذا المبحث إلى القيود الخاصة بوضوح الحدود وحق المرور والقيود الخاصة بمرور المياه.

المطلب الأول: قيود متعلقة بحالات التلاصق.

عالج المشرع حالات تلاصق الأراضي الفلاحية بأن فرض عليها مجموعة من القيود تمثلت في قيد وضع الحدود الفاصلة بين أرضين متجاورتين، وحق المرور لمالك الأرض المحصورة عن الطريق العام على العقار المجاور له.

الفرع الأول: قيد وضع الحدود

قيد التحديد هو قيد يفرض بقوة القانون مادام التلاصق قائم، ووضع الحدود هي: عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين أرضين متلاصقتين أو تحديده بعلامات مادية أخرى¹، هذه العلامات المادية الظاهرة تبين معلم الحد بين الملكيتين المتجاورتين ليظهر حد كل منهما على وجه التحديد، وتعيين الشيء المملوك تقتضيه طبيعة حق الملكية باعتباره حقا عينيا يرد علا شيء معين بذاته².

والاصل هو ان يتفق المالكان على تحديد الخط الفاصل بين ارضين متلاصقتين بضع علامات مادية وتتم عملية التحديد بالاشتراك بين الطرفين.

أما الاستثناء فقد نصت عليه المادة 703 من ق م ق ح المالك يجبر جاره لوضع الحدود لأملكهما المتلاصقة وتكون نفقة التحديد مشتركة بينهما. كما تضمنت أحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أن تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة، والمالكون، والجيران)³.

¹ - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 164.

² - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 137.

³ - المادة 9 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل ومنتم، الصادر في ج ر، ع 92 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975.

كل تغيير لحدود الملكية ولاسيما على إثر تجميعها أو تقسيمها أو تجزئتها أو اقتسامها، يجب أن يثبت بمحضر تحديد ويرفق به مخطط منظم¹.

الحالة الأولى التحديد الاتفاقي: في هذه الحالة يتم التحديد باتفاق المالكين على وضع الحدود بالتراضي ويحرر محضر تعيين حدود الملكيات من طرف مصالح المسح الاراضي بحضور جميع المعنيين².

بعد عملية تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في محضر يوقع من طرف ذوي الشأن ويتم التأشير عليه وشهره بالمحافظة العقارية، ويعتبر المحضر التحديد الذي يوقعه المالكان عقدا فيما بينهما، ويكون ملزم لهما لا يطعنان فيه إلا فيما يطعن به العقد³.

الحالة الثانية: تحديد الحدود قضائيا: في حالة عدم الاتفاق يجوز للجار المالك اجبر جاره على وضع حدود ملكيته أمام القضاء، بدعوى تحديد العقار بين المتلاصقين إذا كانت خالية من النزاع في المكية كعدم الاتفاق على مساحة كل منهما، ووظيفة القاضي في هذا الدعوى تنحصر في تطبيق سندات الملكية ووضع علامات مادية للحدود، وعند صدور الحكم المعين للحدود الأرض يسجل ويشهر بالحفاظة العقارية⁴. أما تحويط الملك فلا يعد تحويط الملك قيد ولا يحق للجار أن يجبر جاره على إحاطة ملكه إعمالا لنص المادة 708 من ق م⁵.

الفرع الثاني: حق المرور لمالك الأرض المحصورة

يتمثل في كونه قيد يفرض بقوة القانون على مالك العقار مراعات للمصلحة مالك العقار المحصور عن الطريق العام هذا القيد نص عليه ق م: نصت المادة 693 منه

¹ - المادة 18 من المرسوم رقم 76-62 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

² - راجع المادة 09 من الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

³ - وزارة عواطف، مرجع سابق، ص 138.

⁴ - المادة 38 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25-03-1976، معدل ومتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر في ج ر، ع 30 المؤرخة في 13 أفريل 1976.

⁵ - راجع المادة 703 من ق م.

على: يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الاضرار التي يمكن ان تحدث من جراء ذلك¹. وقد قرر المشرع حق المرور لتمكين ربط الأرض مع الطريق العام، شريطة ان تكون هناك ارض محصورة عن الطريق العام².

ومنع صاحبها من حق المرور يؤدي إلى تعطيل استغلالها³.

إلا أن المشرع حين قام بوضع هذا القيد على مالك العقار المجاور للإراض المحصورة قد اشترط على من له حق المرور مجموعة من الشروط تثبت له حق المرور القانوني وهو ما سنتطرق اليه: نصت عليها المادة 695 من ق م: لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام ان يطلب حق المرور على أرض الغير، إذا كان الحصر ناتج عن إرادته هو. وليس له أن يطالب أيضا بحق المرور إذا كان يتمتع إما بحق المرور على وجه الاتفاق والاباحة، مادام حق المرور الاتفاقي لم ينقض بعض وحق الاباحة لم يزل⁴.

أولا شروط ثبوت حق المرور: لثبوت حق المرور كما ذكرنا سابقا يجب توفر مجموعة من الشروط.

(1) - شرط الانحباس عن الطريق العام انحباس كلي أو جزئي :

لا يثبت هذا الحق إلا لصالح الأرض المحصورة عن الطريق العام، ومعنى ذلك ان الأرض المحصورة تكون محبوسة ومحاطة من جميع الجوانب بأراضي الجيران بحيث لا يكون لها أي منفذ الى الطريق العام⁵، وتعتبر الأرض محبوسة عن الطريق العام حتى

¹ - راجع المادة 693 من ق م.

² - وزارة عواطف، مرجع سابق، ص 119.

³ - أبو سعود رمضان، مرجع سابق، ص 479.

⁴ - راجع المادة 695 من ق م.

⁵ - أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 754.

ولو كان لها ممر لكن غير كافي أي أن للأرض ممر يصلها بالطريق العام لكن بنفقة باهضة ومشقة كبيرة¹، وكفاية الممر من عدمه مسألة موضوعية تخضع لجهة القضائية المختصة وعادة ما يعين القاضي خبير، وعلى ضوء تقرير الخبرة والوقائع المعروضة، يتم تعيين الموضع الذي يتم فيها مباشرة الحق مراعيًا في ذلك المسافة بين العقار والطريق العام الذي يلحق أقل الأضرار على الملاك المجاورين.²

(2) - ألا يكون الانحباس ناشئًا عن فعل المالك :

حق المرور هو قيد قانوني يشترط أيضًا لثبوته ألا يكون الانحباس راجعًا إلى فعل مالك الأرض المحبوسة، ويستوي في ذلك أن يكون هذا العمل عملاً قانونية أو ماديًا³، مثلًا ذلك كما لو أن ملك العقار قام بتجزئة عقاره بتصرف قانوني وباع الجزء المحاذي

لطريق العام من أرضه وانحبس الجزء الثاني، في هذه الحالة لا يحق له طلب حق المرور إلا على الجزء الذي انفصل عن عقاره ولا يحق له أن يطلبه على الأراضي المجاورة⁴، وقد يتحقق الانحباس بالفعل المادي كما لو أن المالك يقوم بالبناء فوق المنفذ الوحيد الذي يوصل أرضه إلى الطريق العام، في هذه الحالة يتحقق الانحباس ولا يحق له أن يطلب حق المرور على أرض غيره.⁵

(3) - ألا يكون هناك حق مرور اتفاقي أو على سبيل الإباحة:

نصت المادة 695فقرة 02 من ق م: ليس له أن يطلب أيضًا حق المرور إذا كان يتمتع إما بحق المرور على وجه الاتفاق وإما بحق المرور على وجه الإباحة، مادام

¹ - أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 756.

² - راجع المادة 696 من ق م.

³ - المادة 697 من ق م.

⁴ - العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني * الحقوق العينية * الحقوق العينية الأصلية * الحقوق العينية التبعية * حق الملكية * الحقوق المنفردة عن حق الملكية * دراسة موازنة، ط 11، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2014، ص 240.

⁵ - أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 755.

المرور الاتفاقي لم ينقض بعد وحق الاباحة لم يزل. وعليه فهناك من يرى أن حق المرور الاتفاقي يكون على سبيل التسامح مكرمة من الجار والتي يحق له فيها العدول عنها في أي وقت مما يفتح مجال لنزاع.¹

4- ملائمة حق المرور للملاك المجاورين : نصت عليها المادة 696 من ق م

يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار والطريق العام ملائمة والتي تحقق أقل ضرر بالملاك المجاورين.

من خلال المادة لا يكون لمن له الحق في المرور اختيار الجار الذي يطلب حق المرور على أرضه، بل يكون الاختيار حسب العقار الأقرب مسافة منه إلى الطريق العام والأقل ضررا، مثلا كاختيار ممر في أرض فضاء بدلا من أرض زراعية.²

ثانيا: آثار ثبوت قيد حق المرور

حق المرور حق قانوني قائم ويضل حتى ولو لم يتم تعيينه مادام العقار المحصور

موجود وبترتب على ثبات حق المرور آثار تتمثل فيما يلي:

1- **التعويض** : وهو ما نصت عليه المادة 693 من ق م : يحق لمالك الأرض المحصورة ان يطالب بحق المرور على الأراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعملها على الوجه المألوف، مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك.

وعليه فان المشرع قيد صاحب حق الارتفاق بتقديم تعويض يتناسب مع ما قد يتعرض له صاحب العقار المرتفق على أرضه من اضرار من أجل توازن الحقوق والواجبات ولكي يحمي حقوق أصحاب الأراضي المجاورة.³

وهو ما نصت عليه المادة 701 من ق م في حالة استحق مالك العقار المرتفق به تعويضا فإنه يمكن ان يحتوي ذلك التعويض على مبلغ مالي يسدد دفعة وحدة او على

¹ - أبو سعود رمضان، مرجع سابق، ص 682.

² - زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 127.

³ - المرجع نفسه ، ص 128.

أقساط متساوية تتناسب مع الضرر الناجم من استعمال الممر، كما يسقط حقه في المطالبة بالتعويض إذا سكت حتى حصل صاحب الأرض المحصورة بالاستعمال والحيازة على حق المرور بالتقادم لمدة خمسة عشر سنة.

(2) - آثار عدم تعيين ارتفاع المرور

إذا لم يتم تعيين الممر لا اتفاقيا ولا بحكم قضائي وبأشرف صاحب الأرض المحصورة المرور فعلا في الأرض المجاورة يحق لمالك هذه الأرض ان يعترض بان يطلب تقرير المرور في ارض أخرى يكون فيها المرور أخف ضررا.¹

وفي حالة لم يعترض مالك الأرض المجاورة وتمت خمسة عشر سنة ومالك الأرض المحصورة يمارس حق المرور استقر حقه في الموضع الذي يمر فيه واعتبره المشرع بمثابة سند ملكية للارتفاع ويصبح تابع للعقار الذي أنشأ من اجله إذا كان ارتفاع المرور تقرر بالحيازة ولا يزول حتى بتوقف الحصر الذي كان السبب الأصلي فيه عارض او نهائي، وارتفاع المرور في حالة العقار المحصور يترتب دعوى الحيازة ولو كان غير متواصل لصاحب العقار المحصور من حيث القاعدة وكيفية الارتفاع.²

(3) - انقضاء حق المرور القانوني

منطقيا عند زوال أسباب الحصر يزول حق المرور إلا أن المشرع أبقي على هذا الحق حتى ولو زال سبب وجوده، وقد يزول الحصر إما عن طريق اتحاد الذمة كشاء مالك العقار المحصور للعقار الذي تقرر عليه حق المرور عليه أو أرض متصلة به ومتصلة بالطريق العام وإما بإنشاء طريق عام بجوار الأرض المحصورة، وبقاء حق المرور رغم زوال الحصر نصت عليه المادة 699 من قانون المدني بحيث يصبح الممر تابع للعقار الذي أنشئ من اجله له سند ملكية الارتفاع ولا يزول بتوقف الحصر الذي كان سبب الأصلي فيه.³

¹ - المرجع السابق، ص 132.

² - المرجع نفسه، ص 133.

³ -راجع المادة 699 من ق م.

المطلب الثاني: القيود الخاصة بموارد المياه

تحتل موارد المياه أهمية بالغة لما يلعبه الماء من دور أساسي في الحياة ووهي أساس العمال الفلاحي والزراعي، ولم يغفل المشرع عن ذلك فعمد الى تنظيم هذه الثروة المائية في مقدمة القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة من خلال نص المادة 692 من القانون المدني: "وتعتبر جميع موارد المياه ملك للجماعة الوطنية"¹ وكذا القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه.

الفرع الأول: حق المجرى

يعتبر حق المجرى وحق الشرب او السقي ومن الحقوق التي نص عليها القانون واعتبرها من القيود التي تحد سلطة المالك في استعمال حقه حتى لا يضر جاره.

أولاً: حق المجرى: يقصد به حق مالك الأرض البعيدة عن مورد المياه في أن تمر بأرض غيره المياه الكافية لري ارضه المنفصلة عن المورد² نصت المادة 140 من قانون رقم 83-17 المتعلق بالمياه "يستفيد كل شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون العام او الخاص يكون حائز لامتياز حق مرور المياه مهما كانت طبيعتها عبر قناة باطنية في العقارات الوسيطة، ويتم هذا المرور في الظروف الأكثر عقلانية والأقل اضرار شريطة دفع تعويض مناسب ومسبق ". وكذا نصت المادة 142 من نفس القانون على: "يجوز لكل مالك او ستعمل يريد ان يستهلك المياه السطحية التي يحق له التصرف فيها ان يقيم المنشآت اللازمة لا خذ المياه، على ملكية المحاذي له المقابل، شريطة دفع تعويض مناسب ومسبق، تستثنى من هذا الارتفاق البنيات والفناء والأحواش التابعة للمساكن"³.

¹ - المادة 692 فقرة 02 من ق م .

² - وزارة عواطف، مرجع سابق، ص111.

³ - المادة 142 و40 القانون رقم 83-17 المتعلق بالمياه المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-12 المؤرخ في

04أوت2005، الصادر في ج ر، ع 60 المؤرخ في 04سبتمبر 2005.

أولاً: شروط ثبوت حق المجرى: يجب توفر الشروط التالية:

ان تكون الأرض بعيدة عن مورد الماء. ويقصد بالبعد انعدام الاتصال المباشر بين الأرض وبين المورد بسبب وجود الراضي أخرى تفصل بينهما، يتقرر هذا حق المجرى حين لا تكون هناك وسيلة أخرى لوصول مياه الري عن طريقها، فإذا كانت لديه وسيلة أخرى للري كأن يستطيع ري أرضه راي كافيا بواسطة بئر او مرور آخر حصل عليه بالاتفاق مع جيرانه الاخرين، فليس ثمة حاجة الى حق المجرى في أرض الجار، إذ هو في غنى عنه بالوسائل الأخرى بشرط أن تكون هذه الوسائل كافية لري أرضه ريا كافيا¹. يجب ان يتم هذا المرور في الظروف الأكثر عقلانية والاقبل اضرار، يجب على المنتفع أي مالك الأرض المقرر له هذا الحق دفع تعويض مناسب ومسبق الى مالك الأرض المقرر عليها هذا القيد، وتحديد مقداره ترك للطرفين، فان اختلفا تولت المحكمة المختصة تحديده².

كما يحق لصاحب الأرض المرتفق بها في الاستفادة من الانشاءات المقامة في أرضه حتى يرو بها أرضه على ان يساهم بنصف تكاليف الإنجاز والصيانة وفي هذه الحالة لا يستحق التعويض حسب نص المادة 43،³ وفي حالة ما طلب الاستعمال المشترك بعض الانتهاء من الانشاءات على صاحب الطلب ان يتحمل بمفرده المصاريف الزائدة المترتبة عن التغييرات التي من المحتمل إدخالها الى المنشآت.

ثانياً: آثار ثبوت هذا القيد:

حق المجرى قد يكون ملكا لصاحب الأرض التي اخترقها، وقد يكون ملك لصاحب الأرض التي تسقى منه، كما قد تكون ملك مشترك بينهما أو بينهما وبين الاخرين⁴.

¹ - زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 113.

² - العبيدي على هادي، مرجع سابق، ص 242.

³ - زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 14.

⁴ - المرجع نفسه.

الفرع الثاني: قيد حق الصرف

هذا القيد يتمثل في إعطاء مالك الأرض المجاورة البعيدة عن المصرف العام الحق في استعمال المصرف الخاص المملوك لصاحب العقار الفلاحي بعد ان يستوفي المالك حاجته.¹ وحق المسيل هو حق مرور المياه غير الصالحة أو الزائدة عن الحاجة بمرورها على ارض الغير، وعليه فقيد المسيل قيد قانوني مفروض على ملكية عقار لمصلحة عقار آخر.² نصت المادة 40 من قانون رقم 83-17 المتضمن قانون المياه يستفيد كل شخص طبيعي او كل شخص معنوي خاضع للقانون العام او الخاص يكون حائزا لامتياز من حق مرور المياه مهما كانت طبيعتها عبر قناة باطنية في العقارات الوسيطة، ويتم هذا المرور في الظروف الأكثر عقلانية والاقل اضرار شريطة دفع تعويض مناسب ومسبق.

وقد نصت المادة 41 من قانون المياه سالف الذكر على انه "يجوز لمالكي او مستعملي العقارات الوسيطة الخاضعة لحق الارتفاق المبين المادة 40 اعلاه، ان يستفيدوا من الاشغال المنجزة برسم الارتفاق المذكور، قصد تصريف المياه الداخلية في عقاراتهم والخارجة منها، وفي هذه الحالة يتحملون دفع: دفع نسبة من قيمة الاشغال التي يستفيدون للمساهمة في صيانة المنشآت التي أصبحت مشتركة".³ وعليه فإن حق المسيل هو المقابل لحق المجري، إذ يهدف حق المجري الى استمداد المياه الصالحة لري الأرض، وحق المسيل يسخر لاستبعاد المياه عن الأرض.⁴

¹ - المرجع السابق، ص 115.

² - العبيدي علي هادي، مرجع سابق، ص 243.

³ - المادة 40 و 41 من القانون المتضمن قانون المياه.

⁴ - زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 116.

خلاصة الفصل

يتميز العقار الفلاحي بخصوصيته في أهميته الاقتصادية والاجتماعية لذلك فإن المشرع عمد إلى ضبطه وتنظيمه بواسطة مجموعة من القوانين المستقلة الخاصة بالعقار الفلاحي هذه القوانين المستقلة كقانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي نصت على قيود يخضع لها العقار الفلاحي، وما يستشف من هذه القيود أنها جاءت بنوعين من القيود أولهما قيود مراعاة للمصلحة العامة بحيث قيد مالك العقار الفلاحي بواجب استغلال عقاره وإلا أعتبر متعسفا فيتم إجباره على استغلاله وقد يصل الأمر إلى بيع عقاره الفلاحي وقيد على تصرفه بحيث مدد المشرع حق الشفعة المدنية للمجاور للأرض الفلاحية، كما ألزم مالك العقار الفلاحي بعدم تغيير وجهة أرضه الفلاحية. أما النوع الثاني من القيود وهي قيود مراعات المصلحة الخاصة بحيث تجبر المالك على تعيين حدود أرضه جبرا، كما تمكن للمالك الأرض المحصورة عن الطريق العام حقه في المرور على عقارات غيره حتى يزول الحصر كما نصت القيود على الموارد المائية التي هي أساس العمل الفلاحي، بحيث منح حق المجرى الذي من خلاله يمكن لمالك الأرض الحق في الانتفاع من المجرى. هذا القيد يمكن لصاحب الأرض المجاورة من ري أرضه ريا كافيا، كما يحق له صرف الزائد عن حاجته من المياه في المصارف المجاورة لأرضه. هذه القيود هي بمثابة التزامات على مالك العقار الفلاحي وحقوق قانونية للمجاورين له.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي وبعدما استقرت الدولة الجزائرية على أن مشكلة العقار الفلاحي تكمن في مشكلة الملكية الخاصة مما أدى بالمشرع الجزائري إلى رد الاعتبار لها، إلا أن هذا الحق لم يكن مطلق بل كان ضمن ضوابط وقيود مفروضة على صاحب العقار الفلاحي اتخذت شكلين أولهما القيود المشتركة المنصبة على العقار الفلاحي ولكنها قيود ترد على حق الملكية بوجه عام وهي تلك القيود المشتركة القانونية والمقررة لكل من المصلحة العامة والمصلحة الخاصة للعقار الفلاحي ونجد أن المشرع قد قام بضبطها على شكل قيود ترد بصفة عامة على حق الملكية الخاصة.

وبذلك يشترك العقار الفلاحي مع باقي العقارات في هذه القيود فهو لم يتطرق لذلك وإنّ المشرع حين ضبط هذه القيود لم يضبطها على العقار الفلاحي بوجه الخصوص من خلال القانون المدني، وقانون الضرائب وإنّما أوردتها بشكل عام على حق الملكية العقارية ونص القانون المدني على قيود مقررة من المصلحة العامة تمثلت في قيود نازعة للملكية كنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة، وقيد الاستلاء في الظروف الاستثنائية، كما أنه فرض بموجب قوانين خاصة كقانون المياه وقانون المتعلق بالكهرباء والغاز وقانون الضرائب، مجموعة من القيود عرفت بالارتفاقات الإدارية. هذه الأخيرة، تثقل الملكية إلا أنّها لا تنزعها وقيود مقررة للمصلحة الخاصة تمثلت في مراعاة الجوار، وقيد عدم التعسف في استعمال حق الملكية كما أنّ قانون الإجراءات المدنية والإدارية أقرّ بنزع الملكية العقارية للمدين المالك لصالح الدائن الحائز لها، ثمّ عالج المشرع الجزائري العقار الفلاحي بشكل خاص وبقيود مستقلة عن باقي القيود التي وردت عليه بشكل عام في حق الملكية من خلال القوانين الخاصة به.

كقانون التوجيه العقاري 90-25. والقانون المتعلق بالأوقاف 01-07. وقانون التوجيه الفلاحي 08-16، التي راعت بموجبهم المصلحة العامة من خلال قيد وجوب استغلال العقار الفلاحي وعدم التفریط فيه، باعتباره ثروة وطنية وجب الحفاظ عليها، وقيد

عدم تحويل وجهته الفلاحية أو البناء عليها، وحفاظا على طابعه الفلاحي والزراعي فإنّ المشرع مدد حق ممارسة الشفّعة المدنية للملاك المجاورين وذلك رغبة منه في تجميع الأراضي الزراعية. وأوكل لهيئة خاصة تسمى الدوان الوطني للأراضي الزراعية ممارسة حق الشفّعة الإدارية باسم الدولة وبحسابها. كذلك أعهدت له بمهمة الاهتمام بالعقار الفلاحي وحمايته بمختلف الوسائل القانونية اللازمة لذلك.

ونصت مختلف هذه القوانين على حماية المصلحة الخاصة من خلال فرضها لقيود وضع وتحديد الحدود بين الأملاك العقارية الفلاحية، وأجبرت الملاك على وضعهم لحدود عقاراتهم وتكون نفقة التّحديد مشتركة بين المالكين. وتقرر لمالك العقار الفلاحي المحصور عن الطريق العام حق المرور في الأراضي المجاورة. والمشرع قام أيضا بفرض قيود مراعات المصلحة الخاصة بموارد المياه، والتي تعتبر أساس القيام بالعمل الفلاحي من خلال قيد حق المجرى الذي يفرض للأراضي الفلاحية البعيدة عن موارد المياه بسماع له بجريان المياه على الأراضي الفلاحية المجاورة له من أجل ري أرضه ربا كافيا، وخلاف لهذا القيد نجده نص على قيد حق الصرف أو المسيل، وهو قيد يفرض على الأرض المجاورة بسماع للمالك الأرض بتصريف المياه الزائدة عن حاجته في المصارف المجاورة له.

من خلال هذه الدراسة نتوصل إلى:

- أن المشرع حين قام بفرض القيود على حق الملكية بشكل عام نجده في كثير من الأحيان، اقر للإدارة قيود تعد خطيرة على حق الملكية المكفول دستوريا، وعلى المشرع التقيد بالحق المكرس دستوريا، واستبعاد بعض القوانين التي تتعارض مع هذا الحق الدستوري، فنجد أنّه لا يزال متأثرا بمجموعة من القيود الاشتراكية.

- يلاحظ أيضا على هاته القيود التي ترد على العقار الفلاحي أنها قيود متناثرة في مختلف القوانين، بحيث يصعب على الدارسين والباحثين له، الإلمام بجميع أحكامه.

المقترحات والتوصيات:

- يجب في نظرنا تنظيم العقار الفلاحي في تقنين خاص وجديد يجمع جميع الأحكام المتعلقة به مما يسهل عملية الاطلاع والمعرفة للباحثين وكذا المستثمرين والمزارعين الذي يعنيههم هذا الأمر بالخصوص. الأمر الذي قد يؤدي إلى ثورة زراعية حقيقية، وهو الأمر الذي تسعى إليه الدولة الجزائرية منذ سنوات ولم تفلح فيه.
- الحرص على تجسيد عملية المسح العقاري فعليا على ارض الواقع.
- الاستعانة بالتكنولوجيا في تحديد ورسم الأملاك العقارات الفلاحية.

{تمت بفضل الله}

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

النصوص القانونية:

01- الدستور :

1 : دستور 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-422 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه باستفتاء 01 نوفمبر 2020، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع82، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020.

02 : النصوص التشريعية

01 : القوانين

1- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع21، المؤرخ في 28 أبريل 1991.

2- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع55، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995.

3- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 21 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع83، المؤرخ في 15 ديسمبر 2002.

4- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 يتعلق بالأوقاف، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع83، المؤرخ في 15 ديسمبر 2002.

5 - قانون رقم 2000-03 المؤرخ في 05 أوت 2000، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 48 المؤرخ في 06 أوت 2000.

6- القانون رقم 01-02 المؤرخ في 06 فيفري 2002، يتعلق بإرتفاقات الكهرباء والغاز، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 08، المؤرخ في 06 فيفري 2002.

7 - القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، معدل ومتمم، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 60 المؤرخ في 04 سبتمبر 2005.

8- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 21 المؤرخ في 23 أبريل 2008.

9- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 46، المؤرخ في 18 أوت 2010.

02 : الأوامر :

1 - الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 31، المؤرخ في 13 ماي 2007.

2- الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 92 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975.

3 - الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة، والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم بموجب المادة 13 من قانون المالية التكميلي

لسنة 2015، الصادر في لجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 72، المؤرخ في 31 ديسمبر 2015.

03 : المراسيم التنفيذية :

1- المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 30، المؤرخ في 13 أبريل 1976.

2- المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 30، المؤرخ في 13 أبريل 1976.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير وخص التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29. الصادرة في ج ر، عدد 26 المؤرخ في 01 جوان 1991.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يعدل ويتمم القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الصادر في ج ر، ع 51، المؤرخ في 01 أوت 1993.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 61، المؤرخ في 25 أكتوبر 2009.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 83 المؤرخ في 18 ديسمبر 1997.

7 - المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 84، المؤرخ في 21 ديسمبر 1997.

8- المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 48، المؤرخ في 10 جويلية 2005.

9 - المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 11، المؤرخ في 26 فيفري 2012.

03 : القرارات الوزارية :

1 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 86، للمؤرخ في 06 ديسمبر 1992، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 26 المؤرخ في 01 جويلية 1991.

المؤلفات والكتب:

أ- الكتب العامة:

- 1- أبو سعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002.
- 2- أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، ج08، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 2000.
- 3- الطماوي محمد سلمان، الوجيز في القانون الإداري، بدون طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة.
- 4- العبيدي علي الهادي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية والحقوق العينية الاصلية، الحقوق العينية التبعية حق الملكية، الحقوق المتفرعة عن حقوق الملكية، دراسة موازنة ط 11، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2014.
- 5- بوضياف عمار، القرار الإداري، ط1. جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 6- ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترجمة للمحكمة العادلة، الجزائر 2009.
- 7- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- 8- فاضلي ادريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 9- فيلالي علي، الالتزامات (الفعل المستحق للتعويض) ، ط 02، موفيم للنشر، الجزائر، 2010.
- 10- كبرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، دار الفكر العربي، القاهرة، ط 03، 1994.

ب- الكتب المتخصصة:

- 1- بن طيبة صونيا، الاستلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، بدون ط، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2014.
- 3- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار. ط جديدة، مزودة بأحدث النصوص الى غاية 2014، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 4 - خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مدعم بقرارات، ط03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2017.
- 5- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 6- شامة إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 7- شمش رشيد، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دراسة مقارنة بين القانون الوظيفي والشريعة الإسلامية، بدون ط، دار الخلدونية، الجزائر.
- 8- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للتوزيع والنشر، الجزائر.
- 9- علوي عمار، العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.

البحوث الجامعية:

أ) مذكرات الماجستير:

- 1- بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة الماجستير في الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2002.
- 2 - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، دفعة 2007/2008.
- 3 - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2005/2006.

ب) مذكرات الماستر:

- 1- أولاد العيد عباس، القيود الواردة على العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية-جامعة عمار ثلجي-الأغواط، 2014/2015.

المقالات العلمية:

- 1 -بن حمو لطيفة- حوادي عصام، قيود الجوار بسبب تلاصق الأملاك العقارية، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 02، 2019.
- 2 - طواولة أمينة، إجراءات نزع الملكية في عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة وهران 2 "محمد بن احمد"، الجزائر، م07، ع01، ل 2020.

القرارات القضائية:

- 1 - قرار الغرفة العقارية الحكمة العليا الصادر تحت رقم 443620، المؤرخ في 2008/03/12، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2008 .

فهرس المحتويات

أ.....:مقدمة

الفصل الأول: القيود المشتركة المنصبة على العقار الفلاحي

- المبحث الأول: قيود قانونية مقررة للمصلحة العامة.....6
- المطلب الأول: قيود قانونية ترد على الملكية العقارية.....7
- الفرع الأول: نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة7
- الفرع الثاني: التأميم والاستيلاء 14
- المطلب الثاني: قيود قانونية ترد على سلطة مالك العقار..... 18
- الفرع الأول: الرخص والشهادات العمرانية والرسم العقاري 18
- الفرع الثاني: الارتفاقات الإدارية..... 20
- المبحث الثاني: قيود قانونية مقررة للمصلحة الخاصة..... 24
- المطلب الأول: قيود مراعاة للجوار..... 24
- الفرع الأول: قيد عدم التعسف في استعمال حق الملكية 25
- الفرع الثاني: قيد مضار الجوار غير المألوفة 26
- المطلب الثاني: الحجز على الملكية العقارية الخاصة لفائدة فئة معينة..... 28
- الفرع الأول: مرحلة الحجز التحفظي على العقار..... 28
- الفرع الثاني: مرحلة الحجز التنفيذي على العقار..... 31
- 32خلاصة الفصل

الفصل الثاني: القيود المستقلة الواردة على العقار الفلاحي

- المبحث الأول: قيود مراعاة للمصلحة العامة.....35
- المطلب الأول: قيود قانونية متعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية..... 35
- الفرع الأول: قيد وجوب استغلال الأراضي الفلاحية..... 35
- الفرع الثاني: إقامة منشآت التجهيزات أو بنايات ذات الاستعمال السكني على الأرض الفلاحية . 42
- المطلب الثاني: قيود قانونية متعلقة بتصرف مالك العقار الفلاحي..... 46
- الفرع الأول: قيد ممارسة حق الشفعة 46
- الفرع الثاني: قيد ممارسة حق الشفعة المدنية والإدارية للأراضي الفلاحية..... 48
- المبحث الثاني: قيود مراعاة للمصلحة الخاصة..... 50

51	المطلب الأول: قيود متعلقة بحالات التلاصق
51	الفرع الأول: قيد وضع الحدود.....
52	الفرع الثاني: حق المرور لمالك الأرض المحصورة.....
57	المطلب الثاني: القيود الخاصة بموارد المياه.....
57	الفرع الأول: حق المجرى.....
59	الفرع الثاني: قيد حق الصرف.....
60	خلاصة الفصل.....
61	خاتمة
61	قائمة المصادر والمراجع.....
61	فهرس المحتويات.....
61	ملخص الدراسة.....

ملخص الدراسة

ملخص:

تعتبر القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي تكليف يفرضه القانون على مالك العقار الهادف منه تحقيق مصلحة عامة كانت أو خاصة، وتصنف هذه القيود الى قيود مشتركة مقررة ومراعية للمصلحة العامة وهي التي تقيد خاصية دوام الحق على العقار فتحرم بذلك مالك العقار من عقاره أو تفرض عليه قيودا تحقيقا لمبدأ التكافل والتضامن الاجتماعي وذلك باعتباره أولي وأسمى من مصلحة المالك. بالإضافة إلى القيود المشتركة، هناك قيود مستقلة تهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة للأفراد والتي تختص بتنظيم حسن الجوار وحلا للمشاكل التي قد تثار بسبب حالات التلاصق بين العقارات الفلاحية. وعليه فيمكن القول بان القيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي هي الضوابط الأمثل من أجل استغلال العقار الفلاحي، والمساهم الفعالة في مسار التنمية الاقتصادية.

الكلمات المفتاحية: قيود قانونية، عقار فلاحية، ملكية عقارية، قيود مشتركة، قيود مستقلة.

Abstract:

Legal restrictions on agricultural real estate are considered a duty imposed by law on the owner of real estate with the aim of achieving a public or private interest. These restrictions are categorized into common restrictions that are scheduled and considerate in the public interest and it is what restricts the property of perpetuation of the right to the property, so it is prohibited the owner of the property his property or impose restrictions on it in order to achieve the principle of solidarity and social solidarity, this is because it is first and higher in the interests of the owner. In addition to common restrictions, there are independent restrictions aimed at achieving the private interest of individuals which specializes in regulating good neighbourliness and solving problems that may be affected due cases of adhesion between agricultural property. Therefore, it can be said that the legal restrictions on agricultural land are the best controls for the exploitation of agricultural land, and an effective contributor to economic development.

Key-words: Legal restrictions, Real estate, Property, Common restrictions, independent restrictions.