

# ارتباط المصلحة العامة بالملكية العقارية الخاصة

## في التشريع الجزائري

الأستاذ: بوضياف مصطفى

جامعة المدينة - الجزائر

### ملخص

الملكية العقارية الخاصة لم تعد حقا مطلقا بل أصبحت مقيدة ومشروطة بالأهداف الإجتماعية والسياسية والإقتصادية و الخدماتية والمالية والثقافية التاريخية والأثرية ، وأصبح لزاما على المالك أن يستعمل ملكيته استعمالا مشروعاً بمعنى عدم مساس ملكيته الخاصة بالأهداف المنوه عنها أعلاه ، ومن ثم أجاز المشرع للقضاء فرض رقابته على استعمالات الملكية ، وهي في الحقيقة طريقة بالغة الفعالية لتأكيد نسبيتها والحد من إطلاقها ، وعلى الملك أن يراعي فيما ينبغي أن يراعيه أثناء التمتع بملكته أقل الطرق إضرارا بالغير ، ويجب عليه مراعاة مصلحة الغير الجماعية والفردية إلى جانب مصلحته الخاصة.

### Résumé

La propriété privée n'est plus un droit absolu, mais limitée et sous réserve d'ordre social, politique, économique et financier, historique et archéologique.

Il est nécessaire que le propriétaire utilise sa propriété foncière et respect les objectifs mentionnés dessus. Le législateur impose le contrôle sur les usages des propriétaires, qui est en fin un moyen très efficace pour confirmer la relativité de la propriété foncière privée.

Le propriétaire doit prendre en compte des moyens les moins dommageable pour les autres propriétaires, pendant la jouissance (article 674 et 690 code civil). Donc la propriété foncière privée sert l'intérêt public.

### مقدمة:

التشريعات العالمية على اختلافها أقرت حق الملكية الخاصة ، وشرعت له من المؤيدات ما يثبتته ويحميه ويصونه ، ومع ذلك قيدته بما لا يضر الغير ، فردا كان أو جماعة ، فحق الخاصة والعامة محافظ عليه تشريعا وفقها وقضاء.

يمكن القول أن حق الملكية العقارية الخاصة وإن كان في طبيعته فرديا إلا أنه يتسم بالجماعية في نفس الوقت ، أما الفردية فلأنه ليس بذاته وظيفه بل هو ميزة تخول صاحبها الاستئثار بثمراته من جانب و من جانب آخر اعتراف بالفرد ومكانته وكرامته [1] ، وأما ميزة الجماعية فتبدو في تقييد هذا الحق بمنع اتخاذه وسيلة للإضرار بالغير سواء أكان الغير فردا أو جماعة.

على أن تكريس وتجسيد الملكية الخاصة في هيكل النظام العام للدولة يقتضي تقريرها والاعتراف بها ضمن تشريعات الدولة ، كما يتطلب توفير ضمانات وأدوات لحمايتها في نفس الوقت التي تحاط الملكية

الخاصة بقيود في شتى مجالات الحياة بتعقيدها وكثرتها إلى حد اللازم التصريح بشأنه أنها لم ترد على سبيل الحصر؛ المالك مقيد بأن لا يكون استعماله مخالفا للقانون<sup>[2]</sup>، ولقد كتب في هذا الفقهاء وأفاضوا لمعرفة الأسس التي تتبني عليها هذه الالتزامات ، والتعرف على مصادرها التاريخية وعلى ضوء المبادئ القانونية الخاضعة لعوامل التطور وانتهاها إلى إقرار شرعيتها، ولقد شهد الفقه في بدايات الملكية العقارية الخاصة تطرفا تعلق بإطلاق حق الملكية وتقديسه مع عدم المساس به ، ثم استقر في النهاية على اعتبار الملكية حقا ذي وظيفة اجتماعية<sup>[3]</sup>، ولم يقتصر الأخذ بهذه النظرية على بلاد بعينها ، بل أصبحت كثير من الأمم التي تتغنى بالمذهب الفردي تفرض قيودا على المالك ، ولم يعد إشباع الفرد المالك لحاجياته كما كان في الماضي القريب، وانفسح مجال هام ضمن الملكية الخاصة لإشباع الحاجات الإجتماعية ، والقول بأن الملكية حق ذو وظيفة اجتماعية يختلف في صياغته ومدلوله عن القول بأن الملكية وظيفة اجتماعية.

إن كثيرا من الفقه انتهى إلى أن المالك ليس موظفا في نظام يدعى الملكية ولو كان كذلك فمعنى الملكية ينتهي تماما ويندثر مع اندثار الوظيفة نفسها ، مع ما هو ثابت من المعاني الذاتية للتملك باعتباره غريزة فطرية ، وفيه مجال رحب واسع لإشباع المصالح الشخصية البحتة للمالك ، والحقيقة التي لا يختلف عليها اثنان هو أن المالك يسعى لتحقيق مصالحه الشخصية أكثر مما يسعى لتحقيق مصالح الجماعة ، لذلك وجب القول أن الملكية حق ذو وظيفة اجتماعية حافزة لا تهدر سيادة المالك بل تعززها ، توفق بين المبادرة الفردية المستمدة من تلك السيادة وبين مطالب الجماعة ، لذلك فإن هذ التنسيق الرائع بين مصلحة الفرد المالك ومصلحة الجماعة أو الأمة أو المجموعة يتجلى في القيود التي يفرضها المشرع على الملكية الخاصة خدمة للمصلحة العامة.

وبناء على ما تقدم سأتناول في هذه الدراسة القيود المفروضة على الملكية الخاصة والتي تهدف أساسا إلى الصالح العام الاقتصادي والاجتماعي.

وعلى ضوء التقديم نفسه أطرح الإشكالية التالية : ما هي المبررات التشريعية والواقعية التي تبيح للمشرع تقييد الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة ، وماهي أنواع هذه المصلحة التي يمكن أن ترتبط بها ، و نتائج ذلك؟

للإجابة على هذه الإشكالية وغيرها ارتأيت تناول موضوع البحث وفق الخطة التالية:

#### **المبحث الأول: مفهوم المصلحة العامة وأحكامها**

المطلب الأول: مفهوم المصلحة العامة وتمييزها عما يشابهها من مفاهيم

المطلب الثاني: أحكام المصلحة العامة

#### **المبحث الثاني: تطبيقات ارتباط المصلحة العامة بالملكية العقارية الخاصة**

المطلب الأول: المصلحة العامة الفلاحية والغابية والمائية.

المطلب الثاني: المصلحة العامة المرتبطة بالمحروقات والمناجم ونقل الكهرباء وتوزيع الغاز.

المبحث الأول: مفهوم المصلحة العامة وأحكامها.

يرتبط مفهوم المصلحة العامة بمفهوم الدولة الذي برز وظهر بوجودها ، حيث كانت الدولة تقتصر وإلى غاية القرن الثامن عشر على القيام بوظائف الأمن والجيش أي الدولة الحارسة إلا أن هذا الدور قد توسع ليشمل عدة مجالات.

وبعد أزمة (1927) الاقتصادية اتضح أن تدخل الدولة يجب أن يكون في حدود تسمح باستقرار اقتصادي وسياسي، وترك المجال مفتوح للمبادرة الحرة والمنافسة. **المطلب الأول: مفهوم المصلحة العامة وتمييزها عما يشابهها من مفاهيم**

للمصلحة العامة معان متعددة بتعدد الأفكار والايديولوجيات التي تتبني عليها الأنظمة السياسية والقانونية ، كما تشتهه بكثير من المفاهيم كالنظام العام والآداب العامة لذلك كان من الضروري تحديد مفهومها وتمييزها عما يشبهها من مفاهيم.

#### **الفرع الأول: مفهوم المصلحة العامة وتطورها**

المصلحة العامة تحمل الكثير من المعاني التي لا يمكن فصلها عن الزمن أو الوقت الذي تنشأ فيه أو يمكن القول بها أو التحجج بغيرها ، وقد عرفت الكثير من التغير في أحكامها بفعل الزمان والمكان ، كما أن للدين والعقيدة الفعل الفاعل في تحديد معنى المصلحة العامة وتمييزها عما يشابهها من أنظمة.

#### **أولاً: المصلحة العامة عند القدامى**

كان المصطلح المتعارف عليه قديماً والذي اتخذ حجماً واسعاً من الشيوخ والانتشار في أوساط القدامى هو الخير العام، ونجد هذه العبارة لدى (أرسطو)، وهي تتجاوز كثيراً مع الفكرة الأساسية الفلسفية الأخلاقية التي يتوخى بموجبها كل تصرف إنساني هدفاً معيناً، ويستمد قيمته من قيمة الهدف المنشود، بحيث يكون صالحاً بقدر يتوخى الخير<sup>[4]</sup>.

حتى أن القديس (توم الأكويني) تبنى الفكرة ووضعها في صلب فلسفته القانونية ولم يستثمرها فيما بعد فلاسفة القانون رغم أنهم مرتبطون بشكل وثيق بالقانون الطبيعي، أو الذين لا يتطرقون إلى مذهب العلة النهائية إلا في ضوء المنفعة، ولكن يبدو أنها أثّرت بشكل شبه مستمر من قبل رجال القانون، ولم يلجأ إليها قط أنصار المذهب الفردي الذي كان سائداً في القرن التاسع عشر ، ولكن الملاحظ هو عودة ظهور الفكرة أو العبارة، وانتشارها عقب الحرب العالمية الأولى في الأحاديث العامة التي يستعملها بشكل خاص رجال السياسة . ولقد تبنت عدة تشريعات عالمية مصطلح الخير العام ومن بينها التشريع المغربي.

#### **ثانياً: المصلحة العامة حديثاً**

إن الأحداث المعاصرة جعلت المصلحة العامة موضع شك من قبل الكثيرين، إذ بدت لهم وكأنها تشق طريقها نحو الدكتاتورية، بالاهتمام الذي أخذت تبديه بمصالح المجتمع المعترضة لمصالح الفرد ،ومع ذلك يرى أنصار هذه الفكرة أنها لا تستطيع وحدها أن تحدد الهدف النهائي للقانون في تأليف مقتضيات الحياة في المجتمع والاحترام الواجب تجاه الفرد<sup>[5]</sup>، على أنه يجب محاولة تحديد مضمونها إلى حد ما وقد أدى ما تقدم ذكره إلى ملاحظة أن القانون يحاول بادئ ذي بدء تسهيل إقامة العلاقات الاجتماعية وازديادها. ومن هنا فإن

فكرة المصلحة العامة تثير جميع المآخذ التي وجهت إلى الدكتاتورية فيما تتحلى به من قدرة، وإنه لممكن حتما الإدعاء بأن نمو الحياة الاجتماعية سيفيد الجميع من حيث النتيجة.

إن هدف المصلحة العامة يتمتع بأولوية مطلقة، وبقيمة ذات غاية قصوى، فلا يمكن منع المجتمع من تضحية الأفراد ، خصوصا إذا كان تطور الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية لا يمكن تليبيتها بدون تطعيم القانون بوجه عام، والقانون المدني بوجه خاص بعبارات عامة مرنة مثل النظام العام والمصلحة العامة و مبدأ حسن النية، والعدالة، والوظيفة الاجتماعية، كما أنها تمتن هذا الربط وتقيد الجماعة بالتضييق على الفرد، وتقيد الفرد نفسه في إطار الجماعة من خلال التضييق على فرد آخر وهنا يكون الأمر نتيجة جدل منتج انتهجه المشرع.

### الفرع الثاني: تمييز المصلحة العامة عما يشابهها من مفاهيم

يبدو للوهلة الأولى تقارب المصلحة العامة بالنظام العام والآداب العامة لكن كل مصطلح له مدلوله من الناحية الفقهية والتشريعية.

### أولا: المصلحة العامة والنظام العام

لقد تبين لنا سابقا معنى المصلحة العامة من خلال التطور التاريخي وثبت أن معناها مرتبط بمؤداها مع التركيز على وسع مدلولها ومرونته ، أما النظام العام فهو الأساس السياسي والاجتماعي والاقتصادي والخلقي الذي يقوم عليه كيان المجتمع في الدولة، وهو المشكل للقواعد المعتمدة أساسا للقانون فيها. إن فكرة النظام العام نسبية تتغير من دولة لأخرى وأحيانا في الدولة الواحدة وتتسع في عنصر معين وتضيق في آخر، كما أن دائرة النظام العام تضيق حيث يسود المذهب الفردي، بينما تتسع حيث تسود المذاهب الاجتماعية.

والنظام العام يقع عبء تحديده على القاضي تحت رقابة المحكمة العليا، وهو يجمع بين صفة القاضي وصفة المشرع تجاوزا، إلا أن الواجب المفروض هو وقوف تصوره عند تصور الجماعة بأسرها، كما يجب عليه أن يتحرز من إحلال آرائه الخاصة في العدل الاجتماعي محل آراء المجتمع، إذ الواجب يقتضيه أن يطبق مذهباً عاماً لا مذهباً شخصياً خاصاً به [6] ، وقد أخذ المشرع الجزائري بالنظام العام كمعيار معنوي للترقية بين القواعد الآمرة والقواعد المكملة، جاء في نص المادة (136) من القانون المدني: إذا لم يكن للالتزام سبب أو كان سببه مخالفا للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلا.

### ثانيا: المصلحة العامة والآداب العامة

إن القوانين الآمرة هي القوانين المتصلة بالنظام العام والآداب العامة ، والآداب العامة طبقا للفقه الحديث هي جزء من أخلاق المجتمع والتي يعتبرها المشرع أساسا للتنظيم القانوني في المجتمع وهي نتيجة المعتقدات الموروثة والعرف ، وفكرة الآداب العامة غير محددة، وعلى القانون أن يستوحيا مما تواضع عليه المجتمع، والآداب نسبية تختلف باختلاف المكان والزمان [7].

و يرى الفقيه الفرنسي ريبير: " أن الآداب هي مجموع قواعد الأخلاق وبذلك ترفع كل قواعد الأخلاق إلى مرتبة القواعد القانونية الآمرة " .

وقد سار القضاء على إبطال الاتفاقات التي تهدف إلى إيجاد علاقات جنسية غير مشروعة، وكذلك الاتفاقات المتعلقة باستغلال بيوت الدعارة وأندية القمار ولو كانت هذه المحال مرخصا لها من جهة الإدارة، لأن هذا الترخيص وإن نفي عنها مخالفتها للنظام العام فهو لا ينفى عنها مخالفتها للأداب العامة [8].

### المطلب الثاني: أحكام المصلحة العامة

إن المجتمع فيه تهديدات خطيرة بقدر ما تنطوي على المكر والخداع فإذا كانت السلطة تمثل الفئة أو الطبقة المتعالية، فالإغراء يسير في اعتبار مصالح هذه أو تلك بمثابة مصالح المجتمع بكامله ، وعلى هذا فأنصار المصلحة العامة قليلون، ولا يتأتى الدفاع عنها إلا إذا حددنا لها مدى جديدا، يتجاوز مراحل تطورها الأولى، فإذا صيغ القانون باسم المجتمع فهو يتوخى إفادة الحياة الاجتماعية نفسها.

### الفرع الأول: أساس المصلحة العامة

ينبغي التأكيد هنا على عدم إغفال أن الحياة الاجتماعية التي لا يمكن اعتبارها في المفهوم الذي هو أكثر انتشارا، هدفا في ذاتها، فالفرد يتمتع بقيمة أسمى ، وهذا التفسير الذي كان يطلق عليه ، ومن هنا وجب أن يجد انطلاقه في الحياة الاجتماعية، وعليه لزم الأمر أن يأخذ القانون بعين الاعتبار غائية المجتمع، بغض النظر عما يتصف به في أحيان كثيرة.

فإذا كان المجتمع يحقق مكاسب كبيرة لعدد واسع من المواطنين وإنما ليس على حساب اضطهاد الآخرين، فلا يبق الأمر متعلقا بالمصلحة العامة وحدها، لأن المجتمع لا يشمل جميع الناس ، والمؤكد أن القانون لا يطالب إلا بالحد الكافي لإقامة العلاقات الاجتماعية، وبذلك فهو لا يفرض إلا ما هو في مصلحة الجميع. إن الأمر الذي جعل الدولة أكثر تحيزا إلى المواطن عند الخطر، بات يعرض صيانة الفرد من خطر الدفاع عن المجتمع، وبالتالي ينتظر الجميع من السلطة أنها تخدم حاجات القضايا الاجتماعية ذات المصلحة العامة.

### الفرع الثاني: مشروعية المصلحة العامة

إن المصلحة العامة مطلب مشروع في كافة الأمم، ولدى مختلف التشريعات على اختلاف مناهلها ومشاربها ، وهذا يعني مشروعية المصلحة العامة نفسها، حتى وإن حادت تطبيقاتها بسبب القائمين عليها ، هذا يعني أنني سأبحث مسألة السند الفقهي والتشريعي والقضائي الذي يدعم المصلحة العامة ويثبتها، ويحفظ كيانها.

### أولا: مشروعية المصلحة العامة فقها

لا يكاد يختلف الفقه على أصل هذا المعنى من زعماء وأنصار المذاهب الفقهية المختلفة بالتركيز على أسس العدالة والارتياح في العقل الإنساني [9]، وكذا المذاهب الواقعية التي يتزعمها أنصار المذهب التاريخي وتأكيدهم على تطور الأوضاع واحتياج الفرد للكافة، كما في حاجة الكافة للفرد، كما يرى ذلك أصحاب مذهب الغاية الاجتماعية، وأساسهم في ذلك الكفاح والنضال والتأكيد على إرادة الإنسان في الحفاظ على المجتمع [10].

### ثالثا: مشروعية المصلحة العامة تشريعا

إن المصلحة العامة حظيت بالاهتمام من التشريع بمختلف درجاته بداية من الدستور إلى غاية أدق تفصيل تنظيمي ، ولا مجال هنا لتعدادها لأنها كثيرة ، لذلك سوف نتناول أهم وأبرز تطبيقاتها في المبحث الثاني من الدراسة.

### ثانيا: مشروعية المصلحة العامة قضاء

لقد تواترت أحكام القضاء إضافة إلى الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا على تثبيت معنى المصلحة العامة ، وتقديرها دون إمكانية إحصاء المرات التي حظيت فيها بالمحافظة عليها وسوف يأتي الدور على أهمية القضاء في حماية المصلحة العامة من خلال باقي هذه الدراسة.

### المبحث الثاني: تطبيقات ارتباط المصلحة العامة بحق الملكية العقارية الخاصة

لا يمكننا البتة تلمس المصلحة العامة دون الوقوف على المجالات التي تكون محلا لإعمالها ، وما أكثرها ، تتعدد بتعدد أنظمة وأنماط الحياة الاجتماعية والإقتصادية المشكلة من كثير من القطاعات ذات الصلة وأهمها ؛ الفلاحة والغابات وقطاع المياه ،<sup>[11]</sup> وقطاع الطاقة بمختلف أشكاله كالمحروقات والمناجم ، وكنقل الكهرباء وتوزيع الغاز.

### المطلب الأول: المصلحة العامة الفلاحية

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر أنماطا عديدة من التنظيمات القانونية التي جسدت أسلوب الاستغلال الفلاحي، فصدرت عدة نصوص تشريعية بدايتها كان نظام التسيير الذاتي، ثم الثورة الزراعية وصولا إلى قانون المستثمرات الفلاحية انتهاء بقانون التوجيه العقاري والتوجيه الفلاحي.

ولكن أهم التطورات المتعلقة بالفلاحة جاءت في الأمر (73/71) المتعلق بالثورة الزراعية ، وكذا ما جاء في أحكام القانون (25/90) المتعلق بالتوجيه العقاري.

### الفرع الأول: في ظل الأمر المتعلق بالثورة الزراعية

إن المشرع قد أنشأ قيودا وفرضها على مالك الأرض الفلاحية أهمها: وجوب استعمال الأرض من طرف مالكا استثناء للمبدأ الذي جاء به الأمر وهو " الأرض لمن يخدمها "، وعليه فالمبدأ كان مجرد شعار يتغنى به رواد الثورة الزراعية، وكتقليد لبعض الدول الاشتراكية في ذلك الوقت كالصين ، وركز الأمر على وجوب استعمال الأرض بصفة مباشرة، وعليه لا يجوز للمالك أن يعهد بخدمتها إلى غيره وإلا وقع تحت طائلة التأميم الذي تحدثنا عنه سابقا<sup>[12]</sup>.

### الفرع الثاني: في ظل قانون التوجيه العقاري

إن عدم استغلال الأرض الفلاحية وفقا لنص المادة (48)<sup>[13]</sup> من هذا القانون يعد فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للقيمة الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بها النوع من الأراضي، كما أن استغلال الأرض الفلاحية أصبح واجبا على المالك، لا حقا له ، وهذه النتيجة تؤكد المادة (51) من قانون التوجيه العقاري التي تنص على ما يلي : "إذا ثبت عدم استثمار لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة تقوم الهيئة العمومية

المخولة لهذا الغرض بما يأتي: وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف ، أو عرض الأرض للتأجير، أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة". هذا جاء بمفهوم جديد مغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق، إذ أنها اعتبرت عدم استثمار الأرض تعسفا في استعمال الحق، ونحن نعلم أن النظرية العامة للتعسف في استعمال الحق أساسه نية الإضرار بالغير، أو الحصول على فائدة غير مشروعة، أو إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الذي يسببه للغير<sup>[14]</sup>، والواضح أن موقف المشرع الجديد أملتة الوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية<sup>[15]</sup>، وهنا نشور الملاحظة بأن المشرع افترض في الفلاح سوء النية والكل يعلم أن سوء النية أمر واجب الإثبات، وحسن النية هو الأمر المفترض.

إن الأمر لا يتعلق البتة بفكرة تقييد حق الملكية، لأن القيد هو ما كان داخلا في التنظيم العام العادي المألوف فيها، ثم أن تكفل الدولة بمقتضى المؤسسة المحدثة<sup>[16]</sup>، بيعها أو تأجيرها، أقرب إلى نزع الملكية منه إلى تنظيمها وتقييدها.

إن المشرع وفي هذا الإطار نص على جملة من الإجراءات حدد بها طريقة تدخل الدولة لإجبار المالك على خدمة أرضه، وعلى هذا تعد أرضا غير مستغلة قي نظر مفهوم قانون التوجيه العقاري كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين وعدم الاستثمار هذا تعايينه هيئة معتمدة تسمى: " لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية"<sup>[17]</sup>.

### المطلب الثاني: المصلحة العامة المرتبطة بالثروة الغابية و الثروة المائية

لقد تزايد الاهتمام بالنشاط الاقتصادي كثيرا، ذلك كون التحديات الحديثة مبنية على القدرة الاقتصادية كون أن الدول ليس بإمكانها تطوير اقتصادها دون الاعتماد على الثروات الطبيعية ، وأن الأنشطة الاقتصادية تتبني على المادة الخام، والثابت في علم الاقتصاد أن المعادلة الاقتصادية تبدأ من المادة الأولية، كما أن المشرع الوطني وإيماننا منه بضرورة كفل هذه المادة لتحقيق النمو الاقتصادي بادر إلى تنظيم قطاعي الثروة الغابية والمائية.

### الفرع الأول: أحكام المصلحة العامة المرتبطة بالثروة الغابية

#### أولا: المفهوم الاقتصادي والتشريعي للغابات

إن الغابة ثروة طبيعية واقتصادية هامة وهي فوق ذلك وطنية وقومية، ومنطلق ذلك واجب احترام الشجرة على الجميع<sup>[18]</sup>، و المحافظة على الثروة الغابية بمفهوم التشريع تكمن أساسا في حفظ الكيان القائم كمرحلة أولية قبل التفكير في تنميتها وتطويرها، بناء على أن التنمية الوطنية لا يمكن أن تتم بعيدا عن التراكم الغابي بأنواعه سواء: الغابات، الأراضي ذات الطابع الغابي، التكوينات الغابية الأخرى.

إن الثروة الغابية بمفهومها المتنوع تشكل حجرة أساس في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للأمة<sup>[19]</sup>. كما تندرج هذه الثروات في إطار التخطيط الوطني وتنسيق التكامل الاقتصادي والاجتماعي.

وقد جاء قانون التوجيه العقاري ليعطي مفهوما مخصصا للثروة الغابية وأدرجها ضمن قوام الأملاك العقارية بموجب المادة (3) منه<sup>[20]</sup> ، ويعرف قانون التوجيه العقاري الغابات بناء على تقسيماتها على أنها:

كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها (300) شجرة في الهكتار الواحد في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة، و(100) شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها إلى ما فوق (10) هكتارات متصلة<sup>[21]</sup>، أما الأرض ذات الوجهة الغابية فهي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق ، وتشكل هذه الأراضي الأحرش والخمائل وتدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية، والتكوينات المخشوشية أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية<sup>[22]</sup>.

### ثانيا: قيود المصلحة العامة على الأملاك المجاورة للغابات

إن وضع قواعد خاصة لتكفل الحماية الضرورية للغابات لا يمكن أن تستقيم دون وضع قيود قانونية على الملاك المجاورين للأملاك الغابية على أساس أنهم مالكون، وبموجب سلطتهم في التملك فقد يؤذن هذه الأملاك، من هذا الباب نفذ المشرع ليقيدهم في ممارسة بعض الأنشطة حال انتفاعهم بملكياتهم والتصرف فيها. وتطبيقا لهذه القيود وردت بعض النصوص القانونية في قانون الغابات لتفصيلها ومن ذلك منع الملاك الذين يرغبون في بناء أو إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة الخشب أو المواد المشتقة منه بالقرب من الأملاك الغابية على بعد يقل عن (500) متر، أما إذا أراد الشخص المالك إقامة ذلك على بعد أقل من (500) متر فيضطره القانون لاستصدار رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات طبقا للتنظيم الجاري به العمل<sup>[23]</sup>. كما يمنع نفس القانون إقامة أي منشأة قد يتسبب نشاطها في اندلاع الحرائق داخل الأملاك الغابية ببعد (01) كلم، إذا أراد الشخص المالك إقامة ذلك فلا بد له استصدار رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات<sup>[24]</sup>، وإضافة إلى هذه القيود يمنع القانون الملاك من إقامة أية خيمة أو كوخ أو حظيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية وعلى بعد أقل من (500) متر، فإن أراد المالك القيام بهذه الأنشطة فعليه استصدار رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>[25]</sup>.

أما المادة 30 فتمنع إقامة مصانع للخشب داخل الأملاك الغابية أو على بعد يقل عن (02) كلم ومتى أراد المالك إنشاء مصنع على ملكه المجاور للأملاك الغابية عليه الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات، وطبقا للتنظيم الجاري به العمل ، أما المادة 32 من نفس القانون فنجدها تخضع كل عمليات البناء والأشغال التي تمت قبل صدور القانون 12/84، بوجوب إعلان المالك عن أنفسهم ضمن أجل مدته سنة واحدة لدى الوزارة المكلفة بالغابات التي تحيطهم علما بالإجراءات المتعلقة بحماية الثروة الغابية.

### الفرع الثاني: أحكام المصلحة العامة المتعلقة بالثروة المائية

#### أولا: مفهوم المياه

اهتم المشرع الجزائري كثيرا بقطاع المياه فنظمه بالقانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005<sup>[26]</sup> ، وجاء هذا القانون لأجل تحديد المبادئ والقواعد المطبقة لاستعمال الموارد المائية وتسييرها و تتميتها كونها ملكا للمجموعة الوطنية<sup>[27]</sup>.

وكذلك جاءت أحكام هذا القانون لأجل التزود بالمياه عن طريق حشدها وتوزيعها بالكمية الكافية والنوعية المطلوبة ، و ذلك قصد تلبية الحاجيات الخاصة بالسكان ، وتروية المواشي وتغطية طلب النشاطات

الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى المستعملة للمياه ، إضافة إلى ما سبق ذكره جاء قانون المياه للحفاظ على الأوساط المائية من أخطار التلوث عن طريق جمع المياه القذرة المنزلية والصناعية وتصفيتهما، وكذا مياه الأمطار والسيلان في المناطق الحضرية ، والبحث عن الموارد المائية السطحية والباطنية وتقييمها ، وكذا مراقبة وضعيتها من الناحية الكمية والنوعية و تامين المياه غير العادية مهما كانت طبيعتها لتحسين المخزون المائي والتحكم في الفيضانات من خلال عملية ضبط مسرى جريان المياه السطحية قصد التقليل من الفيضانات المضرة وحماية الأشخاص والأماكن في المناطق الحضرية والمناطق الأخرى المعرضة للفيضانات [28].

### ثانيا: أصناف الارتفاقات المتعلقة بالمصلحة العامة للمياه وآثارها

ولأجل كل ما سبق بيانه أقر المشرع مجموعة من القيود القانونية المقررة على الملكيات الخاصة خدمة للمصلحة العامة المرتبطة بتوفير وتسيير المياه وتلبية الحاجات الوطنية من خلال إحداث ارتفاقات مختلفة وصنفها إلى ثلاثة أصناف.

#### 1/- الارتفاقات المتعلقة بالأماكن العمومية الطبيعية للمياه

المشرع حدد الأماكن العمومية الطبيعية للمياه وعين حدودها وذكرها على سبيل الحصر وهي الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط ، كما أقر المشرع المبدأ العام لإجازة التدخل لحماية المصلحة العامة المرتبطة بإدارة الأماكن العمومية الطبيعية للمياه من خلال نص المادة (09) من قانون المياه : "يترتب عن كل إجراء يضر بالغير ناتج عن إدارة الأماكن العمومية الطبيعية للمياه تعويض يتم تحديده مثلما هو الحال في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية" [29].

ومن بين ما أقره المشرع من ارتفاقات المصلحة العامة الخاصة بالماء بموجب القانون هو ارتفاع الحافة الحرة على طول ضفاف الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط التي لا يمكن تحديد واستعمال منطقة الحافة الحرة فيها لأسباب طبوغرافية ، أو لتدفق المياه ، و إذا ما ترتب ارتفاع الحافة الحرة فإن ذلك سينتج عنه ما يلي:

يمنع كل مالك من بناء و إقامة بناء جديد ويمنع كذلك من كل غرس أو تشييد سياج ثابت ، وحظر كل تصرف يضر بصيانة الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط ، كما يجوز للإدارة أن تلجأ إلى كل عمل يهدف إلى اقتناء الأراضي اللازمة في حالة ما إذا كان ارتفاع الحافة الحرة المنشأ بموجب أحكام المادة (11) من قانون المياه غير كاف لإقامة ممر للاستغلال في ظروف ثابتة .

#### 2/- الارتفاقات المتعلقة بالأماكن العمومية الاصطناعية للمياه

أجاز القانون الاستفادة من الملكية العقارية الخاصة خدمة للمصلحة العامة المتعلقة بالأماكن العمومية الاصطناعية للمياه وهي كالتالي:

#### أ/- تحديد ارتفاقات الأماكن العمومية الاصطناعية للمياه

- المنشآت والهياكل المنجزة قصد البحث عن الموارد المائية ومعاينتها وتقسيمها الكمي والنوعي، ومنشآت حشد الموارد المائية الجوفية والسطحية وتحويلها ومحطات المعالجة والخزانات ومنشآت نقل المياه وتوزيعه عبر

شبكات القنوات والأنابيب ، وكذا مرفقاتها المخصصة للاستعمال العمومي قصد تزويد التجمعات الحضرية والريفية بالمياه و صرف مياه مساحات السقي.

- مجمعات المياه القذرة ومياه الأمطار ومحطات التصفية وكذا مرفقاتها المخصصة للاستعمال العمومي لتطهير التجمعات الحضرية الريفية [30].

و لأجل حماية المصلحة العامة المرتبة بمكونات الأملاك العمومية الاصطناعية للمياه أقر المشرع استفادة الدولة الجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ، وكذا أصحاب الامتياز، والمفوض لهم الخدمة العمومية الذين ينجزون منشآت تابعة للأملاك العمومية الاصطناعية للمياه من ارتفاعات الاستيلاء أو الشغل المؤقت أو الإقامة على الممتلكات المجاورة [31].

على أن تكون مناطق الاستيلاء الضرورية لإقامة المنشآت والهيكـل ذات المنفعة العمومية حسب الحالة إما موضوع شغل مؤقت ، أو موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، وفي حالة الشغل المؤقت يحق للمالكين المعنيين التعويض الكامل عن الضرر الناجم [32].

المشرع فرض قيد المرور على الملاك المجاورين بقنوات التحويل وقنوات جر المياه ، كما فرض نفس القيد على الملاك المجاورين لمجمعات مياه التطهير الفلاحي ، وقيد المرور في الحالتين يلزم الملاك بالسماح لمستخدمي الإدارة وعتادها بالمرور على أملاكهم الخاصة كما يلزمهم بنفس القيد لمصلحة المقاولين المكلفين بصيانة القنوات . [33].

**ب). الإرتفاقات المرتبطة بنظامي الرخصة وامتياز استعمال الموارد المائية** المشرع حدد ارتفاعات لمصلحة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون العام أو القانون الخاص الحائزين على رخصة أو امتياز استعمال الموارد المائية من حق مرور المياه ، بما في ذلك صرف مياه الأراضي عبر قنوات باطنية في الأراضي الوسيطة باستثناء المساحات والحدائق والأحواش المجاورة للسكنات ، ويجب أن يتم هذا المرور في ظروف عقلانية ، وأقل ضررا لاستغلال العقارات التي تم المرور بها ، شريطة تعويض مسبق وعادل [34].

كما قيد المشرع كل مالك بمنع كل بناء جديد وكل تشييد لسياج ثابت أو كل غرس للأشجار داخل المناطق الخاضعة لارتفاع المرور أو التفريغ كما هو منصوص عليه في قانون المياه ، في ذات الصدد منح المشرع مزية لمالك العقار الخاضع لارتفاع التفريغ أن يلزم المستفيد من الارتفاع اقتناء الأرض محل الارتفاع في أي وقت.

### **المطلب الثاني: المصلحة العامة المتعلقة بالمحروقات والماناج**

لا يخف على أحد أن المحروقات هي عصب الحياة الاقتصادية، و هي المادة الأساسية لتنشيط الصناعة و الزراعة والنقل وغير ذلك من النشاطات ، ولهذا تجد الحكومات سواء التي تشرف على البلاد التي تتميز بأنها منتجة للنفط أو التي تشرف على البلاد المستوردة للنفط ، وكتاهما تسعى لإحاطة هذا القطاع الهام بمنظومات تشريعية بالغة الدقة.

والمشروع الجزائري أولى منذ الاستقلال أهمية قصوى لقطاع المحروقات ومن ذلك ما أقره القانون رقم 07/05 المؤرخ في 28 أبريل 2005 والمتعلق بالمحروقات معدل بالأمر 10/06 الصادر في 29/07/2006 ، كما أصدر المشروع الجزائري نصوصا متعلقة بالمناجم أهمها القانون 10/01 المؤرخ في 03/07/2001 .

### الفرع الأول: المحروقات والمواد المنجمية مصلحة عامة واجبة الحماية

المشروع الجزائري عند إصداره للقانون 07/05 كان يسعى إلى تحديد النظام القانوني وبدقة لنشاطات البحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها عبر الأنابيب وتكريرها وتحويل وتسويق وتخزين وتوزيع المنتجات البترولية، وكذا الهياكل والمنشآت التي تسمح بممارسة هذه النشاطات [35].

المشروع كان صائبا حينما ربط بين مواد المحروقات والتي عرفها في القانون رقم 07/05 بما يلي: "المحروقات السائلة والغازية والصلبة لاسيما الرمال النضيدة والنضيد الزفتي، وتشمل كذلك النفط الخام وسوائل الغاز الطبيعي وغاز البترول المميع" [36]، وبين المواد المنجمية المذكورة في قانون المناجم 10/01.

والدليل على الربط التشريعي بين مواد المحروقات المنوه عنها بالقانون 07/05 ، وبين قطاع المناجم المنظم بالقانون 10/01 هو ما أتى على ذكره المشروع في قانون المحروقات 07/05 بموجب نص المادة (1/07) التي تنص على ما يلي: "يمكن التحصل على عقد بحث واستغلال أو استغلال فقط ، أو التحصل على امتياز لنقل المحروقات بواسطة الأنابيب الاستفادة من الحقوق التالية:

"حيازة الأراضي والحقوق الملحقة ، وحق الارتفاق الممنوحة طبقا لأحكام القانون 10/01 المؤرخ في 11 ربيع الثاني 1422 هـ الموافق لـ 03 جويلية 2001 المتضمن قانون المناجم والتشريع المرتبط به" ، كما نصت الفقرة (04) من المادة (07) من القانون 07/05 على ما يلي: "نزع الملكية طبقا للقانون 11/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق لـ 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم بالمادة (65) من قانون المالية لسنة 2005 ."

وبناء على ما سبق يتضح لنا أن المشروع قد جعل للمواد المنجمية تشريعا خاصا على غرار المحروقات ، ولكن ولسمات مشتركة بينهما؛ أهمها أنهما ثروتان وطنيتان خاصتان بالمجموعة الوطنية تقعان تحت الأرض وتتشركان في كثير من الخواص الفيزيائية والجيولوجية ماضياً وحاضراً ومستقبلاً ، ومتشابهتان في طرق البحث والتنقيب والاستغلال ؛ لذلك خصها المشروع بطريقة واحدة في التعامل مع الملكية الخاصة أو أصحاب الحقوق العينية الملاصقة أو المجاورة لمناطق أو أماكن الاستغلال.

وأحال الاتفاقات الخاصة بالمحروقات على قانون المناجم لأجل تطبيق نفس الأحكام المشتركة على النوعين في الاستغلال، وبذلك يكون المشروع قد أحسن صنعا و يمكن إضافة إلى ما سبق القول أن الثروة المعدنية تعتبر مقوما هاما من مقومات اقتصاد البلاد لذا فقد أولاهها المشروع الجزائري أهمية بارزة تضمنتها أحكام القانون 10/01 سالف الذكر، وعرف المشروع الثروة المعدنية من خلال نص المادتين الرابعة و الخامسة على التوالي في المادة الرابعة: "تتكون الثروة المعدنية كما هي محددة في المادة السادسة أدناه بفعل الطبيعة، وتتدرج قانوناً ضمن الأملاك العمومية بمجرد ثبوت وجودها"، أما المادة الخامسة فنصت على ما يلي: "الثروة

المعدنية هي ثروة طبيعية مستنفذة وغير متجددة وتخضع للمحافظة عليها لأحكام هذا القانون ونصوصه التطبيقية لاسيما المادة الأولى (الفقرة الثانية) أعلاه".

إن الاستغلال المتعلق بالمحروقات والمواد المنجمية يستتبع حيازة الأرض محل الاستغلال وحقوقها الملحقة ، وكذا ضرورة استفادة صاحب السند المنجمي في حدود القانون من الارتفاقات القانونية للاستغلال وعليه يمكن التطرق لحالات تقييد الملكية خدمة للاستغلال المنجمي المتعلق في كل الأحوال بالمصلحة العامة الإقتصادية كما يلي:

### أولاً: حيازة الأراضي والحقوق الملحقة للاستغلال المنجمي

المشرع أقر لصاحب السند المنجمي ضمن شروط القانون حيازة الأراضي الضرورية لتنفيذ أشغال الاستكشاف والاستغلال والأنشطة المرتبطة بها ، ولتنفيذ أشغال سكنات للمستخدمين المعينين للقيام بالأشغال المرتبطة بالسند المنجمي ولتنفيذ الأشغال الخاصة بالهياكل الضرورية لإنجاز العمليات المرتبطة خاصة لنقل العتاد والتجهيزات والمنتجات المستخرجة ، وأشغال الحفر السطحي والأشغال التي تتطلبها كل التموينات<sup>[37]</sup>، كما يمكن لصاحب السند المنجمي أن يباشر مفاوضات مع ملاك الأراضي المجاورة والملاصقة والتي يمكن أن تمتد إلى الأرض محل الاستغلال المنجمي بشرط أن تكون مطلوبة واقعا لأجل الأهداف الموضوعة تشريعا ضمن أحكام المادة (134) من القانون 10/01 المتعلق بالمناجم.

يمكن كما سبق القول للملاك ولأصحاب الحقوق العينية الاتفاق مع صاحب السند المنجمي إبرام عقد أو عدة عقود رضائية وفقا للأحكام العامة للتعاقد في القانون المدني، وذلك لأجل حيازة الأراضي والحقوق الملحقة تحقيقا لمقتضيات المادة (134) سالف الذكر ، والعقد الذي يبيح لصاحب السند المنجمي الاستفادة من حيازة أراضي الغير والحقوق الملحقة هو عقد يرتب التزامات تعاقدية متبادلة بين الأطراف المختلفة<sup>[38]</sup>، و يسمح لصاحب السند المنجمي من الاستفادة من حيازة الأرض والحقوق المحددة في المادة 133<sup>[39]</sup> من نفس القانون الذي يعطي الحق لأصحاب الأملاك والحقوق العينية في التعويضات التي تغطي كل الأضرار التي لحقت بهم يدفعها لهم المستغل للثروة المنجمية، و تحدد قيمتها بالتراضي بين الأطراف المعنية وفي حالة عدم التراضي يعرض الخلاف على الجهة القضائية.

لا يجوز قانونا القيام بأية أعمال استغلال في أرض خاصة والمقصود بها ملكية خاصة دون توفر الشروط المنصوص عليها سابقا في المادتين (135) و(136)<sup>[40]</sup>. بينما يجوز منح حيازة الأراضي مجانا إذا كانت تابعة للأملك الوطنية المخصصة أو المملوكة لأشخاص خاضعة للقانون الخاص إذا كان موضوعها التنقيب والاستكشاف المنجميين ، والتي لا ينجم عنها ضرر<sup>[41]</sup>.

### ثانياً: الارتفاقات الخاصة بالاستغلال المنجمي

المشرع وحفاظا منه على حسن سير الإستغلال المنجمي وإمكانية اصطدام صاحب السند المنجمي بملكيات عقارية خاصة تفرق عملياته ، أقر حزمة من النصوص لمواجهة هذه الحالة ، فالمبدأ أنه يمكن أن يستفيد صاحب السند المنجمي من الارتفاقات القانونية للدخول و المرور والقنوات الضرورية لتجهيزاته أو سير الاستغلال المنجمي<sup>[42]</sup>، كما أن الأصل في الاستفادة من الارتفاقات لصاحب السند المنجمي هو مباشرة

مفاوضات بالتراضي للوصول إلى اتفاق مع المعنيين، إلا أنه وفي حالة الحصر وعدم حصول هذا الاتفاق يمكن إجبار مالك الأرض على السماح لصاحب السند الاستفادة من هذه الارتفاقات على الأرض أو الأراضي المجاورة للمحيط الممنوح دائما لصاحب السند من مرور و دخول<sup>[43]</sup>.

### الفرع الثالث: المصلحة العامة المتعلقة بنقل الكهرباء وتوزيع الغاز

نظم المشرع الجزائري قطاع الكهرباء والغاز بموجب القانون 01/02 المؤرخ في 2002/02/05 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات ، وجاء هذا القانون بهدف تحديد القواعد المطبقة على النشاطات المتعلقة بإنتاج الكهرباء ونقلها وتوزيعها و تسويقها ونقل الغاز وتوزيعه وتسويقه بواسطة القنوات و هذه النشاطات كلها تتم طبقا للقواعد التجارية يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويون خاضعون للقانون العام أو الخاص ويمارسونها في إطار المرفق العام<sup>[44]</sup>.

وتبدو أهمية هذا القطاع من خلال المادة(03):"يعتبر توزيع الكهرباء والغاز نشاطا للمرفق العام ، ويهدف المرفق العام إلى ضمان التموين بالكهرباء والغاز عبر مجموع التراب الوطني في أحسن شروط الأمن والجودة والسعر .

### أولا: قيود المصلحة العامة المرتبطة بارتفاقات الكهرباء و الغاز

قيود المصلحة العامة المتصلة بارتفاقات نقل الكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات تتم في صورتين:حماية المصلحة العامة بالارتفاقات والحقوق الملحقة وتقييد الملكية بالحيازة من طرف المتعامل المستفيد وفيما يلي تفصيل ذلك:

#### 1/- حماية المصلحة العامة بالارتفاقات والحقوق الملحقة

إن تقييد الملكية العقارية الخاصة بارتفاقات و حقوق ملحقة عليها ناشئة بموجب القانون ، والقانون وضع النص والحكم العام لمشروعية تدخل المتعامل للاستفادة من هذه المزايا على الأملاك الخاصة إذا تعلق الأمر بالنشاطات التالية:إنتاج الكهرباء ونقلها وتوزيعها وكذلك نقل الغاز و توزيعه وتسويقه بواسطة القنوات<sup>[45]</sup>. وبالتالي كل متعامل يقوم بالنشاطات سالف الذكر يمكنه أن يستفيد عموما مما يلي:رخصة خاصة بشبكة الطرق ، الحيازة المؤقتة للأراضي، الارتفاقات ذات المنفعة العمومية ، تخصيص الأراضي واقتناؤها عن طرق التنازل .<sup>[46]</sup>.

#### 2/- تقييد الملكية بالحيازة من طرف المتعامل المستفيد

المشرع يؤكد ضمن أحكام القانون سالف الذكر بأنه إذا تبين للمتعامل المستفيد من النشاطات المذكورة في المادة الأولى منه أنه لا بد من التدخل في الأملاك الخاصة لتوفير الحاجيات الضرورية التي يحتاجها ، وكان ذلك يستدعي بالضرورة حيازة الأرض كاملة ، أو جزءا منها فإنه يقدم طلبا إلى الوالي المختص لإصدار قرار بالحيازة المؤقتة للأراضي ، طبعا هنا الوالي لا يتخذ القرار بناء على الطلب فقط بل لا بد عليه أن يفتح تحقيقا عموما يشعر من خلاله المالكين وأصحاب الحقوق العينية والمخصص لهم<sup>[47]</sup>، وذوي الحقوق الآخرين<sup>[48]</sup>، أو المصالح المعنية ونتيجة لهذا الإشعار الإلزامي الذي فرضه المشرع يحق لهؤلاء تقديم ملاحظاتهم أو طعونهم لدى المحكمة الإدارية المختصة في أجل لا يتجاوز شهرين<sup>[49]</sup> ابتداء من تاريخ تبليغهم القرار .

إن الاستفادة من الحيابة المؤقتة يترتب عليها تقديم تعويضات يتحملها دائما المتعامل وتغطي جميع الأضرار الملحقة طبقا لنص المادة (155) من قانون الكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات ، كما يمكن لأصحاب الأملاك العقارية أو أصحاب الحقوق العينية و المخصص لهم أو ذوي الحقوق الآخرين أن يبرموا اتفاقا وديا مع المتعامل المستفيد أو المصالح المعنية بالنشاطات المذكورة في المادة الأولى من القانون 01/02 سالف الذكر.

المشرع أقر بحكم نص المادة (2/157) من نفس القانون أنه في حالة حيازة الأراضي التابعة للخواص يعطى أصحابها أو ذوي الحقوق الحق في تعويض سنوي طبقا للتشريع المعمول به، ومقتضى هذا الكلام هو أن المتعامل يضع يده على الأراضي الخاصة متى كان محتاجا إليها بمدة لا تقل عن سنة قابلة للتجديد إلى غاية انتهاء المشروع ومن ثم زوال سبب الحيازة المؤقتة ، ومن الطبيعي أن تكون التعويضات سنوية وفقا للحاجة السنوية للمشروع ، وبالرغم من كل ما سبقت الإشارة إليه فإن المشرع أقر حكما خاصا مفاده أنه إذا ترتب على الحيازة حرمان مالك الأرض وأصحاب الحقوق العينية والمخصص لهم ، أو ذوي الحقوق الآخرين من الانتفاع بالأرض طوال مدة تفوق سنتين ، أو عندما تصبح الأرض المحازة غير صالحة للإستغلال يمكن للمعنيين ما يلي: إما الحصول على تعويض إضافي ، وإما بيع الأرض للمتعامل المعني ؛ وفي هذه الحالة يقدر ثمن الأرض المباعة بهذه الكيفية بقيمتها قبل الحيازة عند الشراء أو تحويل حق الإستعمال<sup>[50]</sup>.

#### خاتمة

لقد ثبت لنا من هذه الدراسة ارتباط تقرير القيود بتطور حق الملكية، لأن الثابت أن الملكية في تطور متزايد ومستمر، وأي قيد مفروض الآن على حق الملكية قد يزول لاحقا، وبالإمكان إزاحته وتقرير آخر بدله، في نفس الوقت الذي يمكن تقرير قيد جديد ، لكن تجدر الإشارة أننا لم نتطرق للقيود القانونية جميعا، ليس من قبيل تناسيها أو عدم أهميتها، بل من جانب كثرتها وانتشارها وعدم إمكان الإحاطة بها فهي متنوعة ومتناثرة. والثابت هنا أن المشرع لم يقيد الملكية إلا بعدما منحها الحماية اللازمة سواء في القانون المدني أو قانون العقوبات بل وتعدى ذلك لتكريسها في كثير من القوانين الخاصة وبالتالي استمد حقه في التقييد من واجبه في الحماية ؛ وبالنتيجة فالقيد المفروض على الملكية يتأسس على القانون بمفهومه الواسع، وحق الملكية بسلطاته يتأسس على القانون أيضا.

وما دام القانون متكفلا بهما معا فلا مانع من القول بأن القيود تخدم المصلحة العامة فعلا، وتساعد في التنمية المستدامة للمجتمع ، وتسهم في التطور الاقتصادي والتقدم الاجتماعي.

#### الهوامش والمراجع

- [01] أنظر: د/عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية ، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت ، لبنان ، ص 13.
- أنظر د/ أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السابع ، حق الملكية ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، طبعة بدون تاريخ ، ص 493.
- أنظر د/حسن كيرة ، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية ، أحكامها ومصادرها ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، مصر، الطبعة الثالثة، 1994 ، ص 60

[02]- أنظر د/رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، مصر ، طبعة 1997، ص33.

- أنظر القرار الصادر عن المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، الصادر في 19/10/1988 ، رقم 54887، المجلة القضائية 1991، العدد الأول ، ص 11-13.

- أنظر القرار الصادر عن المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، الصادر بتاريخ 15/11/1989 ، رقم 55985 ، المجلة القضائية ، المرجع السابق ، ص 27-28.

[03]- أنظر: د/ منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص 112.

- أنظر: د/فتحي الدريني ، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده ونظرية التعسف في استعمال الحق بين الشريعة والقانون ، مطبعة جامعة دمشق ، سورية ، الطبعة الأولى ، 1967 ، ص 310.

- Noureddine Terki: La responsabilité civile, institute des sciences juridiques et administratives, cours, 1981.

[04]- أنظر: د/ فاضلي إدريس نظام الملكية ودي وظيفتها الاجتماعية في القانون المدني (رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق ، معهد الحقوق والعلوم الإدارية ، الجزائر، 1974)، ص19.

- Mazeaud : leçons de droit civil, obligations, théorie generale, tome2, 2eme édition, édition Montchrestien, paris, 1978, p451

[05]- أنظر د/هنري باتيفول، فلسفة القانون، ترجمة الدكتور سموحي فوق العادة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، طبعة بدون تاريخ ، الجزائر، ص98-99.

[06]- أنظر د/هنري باتيفول، نفس المرجع، ص100.

[07]- أنظر د/محمد حسنين، الوجيز في نظرية القانون، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، طبعة 1986، ص37-39.

[08]- ومثله عقد التأمين الذي كان يعتبر في القديم مخالفا للأداب ومضاربة على حياة إنسان، وكذلك الوساطة في الزواج باطلة لمخالفتها الآداب العامة.

[09]- أنظر د/ محمد حسنين، المرجع السابق، ص42،40.

[10]- أنظر د/هنري باتيفول، المرجع السابق، ص65.

[11]- تبقى هذه الفكرة فلسفية مثالية، ونظرية إلى حد بعيد، ورغم أنها مستساعة وجد منطقية.

- jacqueline Morand :droit de l'environnement ,dévriiler « que sais je »,puf,1993.p58.

[12]-التأميم لا يصدر إلا في شكل قانون خاص.

[13]-التي تنص على ما يلي: " يشكل عدم استثمار الراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي".

[14]-أنظر نص المادة 41 من القانون المدني.

[15]-أنظر أ/ زروقي ليلي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الطبعة الأولى 2000، الجزائر، الديوان

الوطني للأشغال التربوية، ص 11-31.

[16]-تم إنشاء هذه الهيئة المسماة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في

1996/02/24. الصادر بالجريدة الرسمية العدد 15 بتاريخ 1996/02/28.

[17]- هذه اللجنة تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 484/97 مؤرخ في 1997/12/15 ، الجريدة الرسمية 83

الصادر بتاريخ 1997/12/17.

- [18]- أنظر نص المادة 2 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات الصادر في 23/06/1984، جريدة الرسمية، العدد 26 مؤرخة في 26/06/1984.
- [19]- أنظر نص المادة 3 من قانون الغابات 12/84
- [20]- يشتمل القوام التقني في الأملاك العقارية، زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية، على ما يلي...الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجه الغابية..."
- [21]- أنظر نص المادة 13 من قانون التوجيه العقاري.
- [22]- أنظر نص المادة 14 من نفس القانون.
- [23]- أنظر نص المادة 27 من نفس القانون.
- [24]- أنظر: منصور مجاجي ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، ص 140.
- [25]- أنظر نص المادة 28 من نفس القانون.
- [26]- معدل بالقانون رقم 03/08 الصادر في 23/01/2008، الجريدة الرسمية عدد 04.
- [27]- أنظر: بوضياف مصطفى ، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة سعد دحلب بالبليدة ، 2001، ص 89.
- [28]- المادة الأولى من القانون 12/05 المتعلق بالمياه.
- [29]- المادة 2 من نفس القانون.
- [30]- التأميم لا بد أن يصدر في شكل قانون خاص.
- [31]- المادة 16 من نفس القانون.
- [32]- المادة 21 من نفس القانون.
- [33]- المادة 22 من نفس القانون.
- [34]- المادة 23 من نفس القانون.
- [35]- المادة 1/94 من نفس القانون.
- [36]- المادة الأولى من القانون 07/05 المتعلق بالمحروقات ، الجريدة الرسمية عدد 50 ، ص 4-5.
- [37]- المادة 5 من نفس القانون.
- [38]- المادة 134 من القانون 10/01 المتعلق بالمناجم.
- [39]- المادة 135 من نفس القانون.
- [40]- تنص المادة 133 أعلاه على حيازة الأرض و ارتفاعات الدخول والمرور والقنوات ووضع الأرض تحت التصرف واكتسابها عن طريق التنازل ونزع الملكية.
- [41]- المادة 137 من نفس القانون.
- [42]- المادة 138 من نفس القانون.
- [43]- المادة 140 من نفس القانون.
- [44]- المادة 141 من نفس القانون.
- [45]- المادة 4/141 من نفس القانون.
- [46]- المادة 4/141 من نفس القانون.
- [47]- المادة 1/142 من نفس القانون.
- [48]- المادة 2/142 من نفس لقانون.
- [49]- المادة 1/142 من نفس القانون.
- [50]- المادة 1/144 من نفس القانون.