



جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

القيود الواردة على حق ملكية العقار الفلاحي

إشراف الدكتور:

طارق مخلوف

إعداد الطالبة:

منال سواحي

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
فيصل الوافي	أستاذ محاضر - أ-	جامعة العربي التبسي	رئيسا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر - أ-	جامعة العربي التبسي	مشرفا ومقررا
الهام بخوش	أستاذ محاضر - أ-	جامعة العربي التبسي	مناقشا

السنة الجامعية: 2022-2023

لا تتحمل الكلية أي مسؤولية عن
ما يرد من المذكرة من آراء



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى: "والارض مددناها.
والقينا فيها رواسي وانبتنا فيها من كل
شيء موزون(19) وجعلنا لكم فيها
معاش ومن لستم له برازقين"

صدق الله العظيم

شكرتكم

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والصلاة والسلام

على رسوله الكريم وعلى اله وصحبه اجمعين.

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في اتمام هذا البحث

العلمي، والذي اهدانا الصحة والعافية والعزيمة.

كما نتقدم بجزيل الشكر والامتنان للأستاذ الفاضل

مخلف طارق " لقبوله الاشراف على هذه الدراسة

وعلى كل ما قدمه لنا من نصائح وتوجيهات ومعلومات

قيمة ساهمت في اثراء موضوعنا

كما نتقدم بجزيل الشكر الى اعضاء لجنة المناقشة الموقرة

على تفضلهم وتكرمهم لمناقشة هذا العمل المتواضع



الإهداء

الحمد لله رب العالمين تبارك وتعالى له الكمال وحده...
والصلاة والسلام على رسول الله سيدنا محمد نبيه ورسوله الامين.
بداية الى رمز النبل والاخلاق والحنان "ابي الغالي.."
الى من حملتني وهنا على وهن وسهرت على رعايتي منبع الحب والحنان
اطال الله في عمرها "امي الغالية..."
راجية من الله ان يلبسهم لباس الصحة والعافية.
الى اخواتي "ايمان" "تقوى" "يسرى" وكل افراد عائلتي صغيرهم وكبيرهم
...
الى جميع الذين افادونا بتوجيهاتهم وقدموا لنا يد المساعدة ولو بكلمة
لأجل اتمام هذا العمل...
اهدي ثمرة جهدي اليهم جميعا...
شكرا..



قائمة المختصرات

قائمة المختصرات

(1) ق.م.ج : القانون المدني الجزائري

(2) ص: الصفحة

(3) د.ط: دون طبعة

(4) ت.ج: التشريع الجزائري

(5) ع: العدد

(6) ج: الجزء

(7) د.س.ن: دون سنة نشر

مقدمة

ان العقار الفلاحي يعتبر الركيزة الاساسية في تطوير التنمية الاقتصادية ومقوما فعالا للاستثمار وذلك كون الفلاحة ثروة مستمرة ومهولة، وتعد مصدرا رئيسيا لتوفير الامن الغذائي وتحقيق الاكتفاء الذاتي الذي تسعى اليه كل الدول.

حيث ان المشرع بالرغم من النصوص القانونية والقيود التي تحيط بالعقار الفلاحي الا انه لم يصنع تعريفا محددًا لهذا الاخير، وانما حدد كليات تنظيم وتسيير وحماية العقار الفلاحي في مختلف جوانبه نظرا للدور الفعال الذي تلعبه الاراضي الفلاحية بالنسبة للدولة وكذا تحقيق الحاجيات الاساسية والضرورية بالنسبة للأفراد والمجتمع على حد سواء.

وعلى ضوء ذلك نسلط الضوء في هذه الدراسة على القيود القانونية الواردة على الملكية الفلاحية وما شهدته من تطورات وتنظيمات من خلال جملة من القوانين ، فكان اول قانون هو قانون الثورة الزراعية 71_73 المؤرخ في 1971/11/08 والذي يتضمن عملية المسح الريفي والتحقيق العقاري على الاملاك الفلاحية العقارية التابعة للخواص، ثم تلاه قانون التوجيه 90_25 المؤرخ في 1990/11/18 والذي شمل ابراز قوام الاراضي الفلاحية وابرار تصنيفاتها والتي من ضمنها الاراضي الخصبة والاراضي الخصبة جدا، ثم مرورا بقانون 08_16 المؤرخ في 2008/08/03 والذي يهدف الى تحديد عناصر توجيه الفلاحة والمساهمة في تطويرها و تحسين الامن الغذائي و مستوى الانتاج الزراعي للبلاد، ثم قانون 10_03 والصادر في 2010/08/15 والذي يحدد شروط وكليات استغلال الاراضي الفلاحية والعقوبات و الجزاءات المترتبة على المستثمر عند الاخلال بالتزاماته.

تكمن اهمية دراسة موضوع "القيود القانونية الواردة على حق ملكية العقار الفلاحي"

في

الاهمية النظرية للموضوع وتتبع في الاهتمام البالغ الذي اولاه المشرع الجزائري بالعقار الفلاحي، واحاطته بعدة قوانين ومراسيم وقيود بهدف حمايته والمحافظة على وجهته الفلاحية وتحسين القدرة الانتاجية، وكذلك الاهمية العملية التي ادت الى اختيار هذا الموضوع هو

محاولة تسليط الضوء على القيود الفلاحية التي تتمثل في قيود خاصة واخرى عامة والاهتمام الذي ابداه المشرع بهذا القطاع، مما يجعل هذا الموضوع بالغ الاهمية ، وكونه داخل التخصص القانون العقاري والذي يعد مجال تخصصي ويعتبر دعما في المسار الدراسي ، اما عن اسباب دوافع اختيار الموضوع يكمن في اسباب شخصية واخرى موضوعية ،الاسباب الشخصية تتمثل في الرغبة في دراسة جوانب العقار الفلاحي بصفة مفصلة ، وكذا الرغبة في الالمام والاحاطة بالقيود التي تتعلق بالأراضي الفلاحية وكيفية تسييرها من قبل المشرع الجزائري.

اما بالنسبة للأسباب الموضوعية والتي تظهر في المكانة الاستراتيجية التي يحظى بها العقار الفلاحي، بالإضافة الى كونه ثروة اساسية يساهم بشكل كبير و فعال في النهوض بالاقتصاد الوطني ، وكذلك مدى اهمية تطبيق النصوص القانونية التي تقيد حق الاستعمال والاستغلال في الاراضي الفلاحية والتي تنظم وتسير العقار الفلاحي من أجل ضمان استقرار الملاك والحائزين وكذا حماية اراضيهم.

ومنه استنادا لما سبق ذكره يمكننا طرح الاشكالية التالية:

الى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تفعيل الضوابط والقيود القانونية الواردة على العقار الفلاحي؟

مما تتفرع الاشكالية الرئيسية الى اسئلة فرعية:

_كيف عالج المشرع القيود القانونية المتعلقة بالمصلحة الخاصة؟

_كيف عالج المشرع القيود القانونية المتعلقة بالمصلحة العامة؟

_فيما تتمثل العقوبات الجزائية التي تقع على المستثمر عند اخلاله بواجباته؟

و للإجابة على الاشكالية المطروحة اتخذنا المنهج الوصفي التحليلي الذي يعتبر في نظرنا المنهج المناسب والمتبع للدراسة وذلك نظرا لوصفنا لهذه القيود القانونية مع تحليل بعض

النصوص القانونية والتنظيمية الشاملة للعقار الفلاحي وكذا الضوابط الموجودة في القانون المدني. والدافع الرئيسي وراء هذه الدراسة تكمن في عدة اهداف من ابرزها

_ محاولة شرح اهم القيود المتعلقة بالعقار الفلاحي، حيث درسنا بعضها وليس كلها فمحاولة الالمام بجميع القيود ليس بالأمر السهل والهين.

_ ابراز الدور الكبير الذي تشكله القيود في تسيير وحماية الاراضي الفلاحية.

_ اعطاء نظرة ولو بشكل سطحي حول القيود التي حددها ونظمها المشرع الجزائري على الاملاك العقارية وبالتحديد الاراضي الفلاحية.

من ابرز و أهم الدراسات السابقة التي اعتمدنا عليها في بحثنا تمثلت في مجموعة من الدراسات العامة واخرى خاصة من بينها:

_ روابح سعد ، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، سنة 2016

_ احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(حق الملكية) ، ج08، دار حياء التراث العربي، بيروت لبنان، 2000

ومن البديهي مواجهة بعض من الصعوبات خلال مسار البحث وتمثلت في صعوبة حصر جميع القوانين وخاصة الالمام باخر التعديلات القانونية وكذا صعوبة التواصل مع المؤسسات والمديريات المتخصصة بهذا المجال ، وعند معالجتنا لهذا الموضوع ارتأينا الى تقسيمه من خلال خطة متسلسلة ثنائية الفصل، حيث خصصنا الفصل الاول الى القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار، اما الفصل الثاني القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية.

الفصل الأول:

القيود القانونية المنصبة على سلطة
مالك العقار

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

يعتبر موضوع العقار الفلاحي من المواضيع البالغة الأهمية ذلك لكونها مصدرا أساسيا ومهما في اقتصاد الدول، لهذا نظمت دولة الجزائر الملكية الفلاحية عن طريق فرض قيود قانونية خاصة واردة على الملاك الفلاحيين قصد تحقيق المصلحة الخاصة. ولهذا فإن المشرع الجزائري عمد إلى إصدار العديد من النصوص القانونية والتشريعية، قصد حماية أراضي الملاك وكذا استغلال وتسيير أملاكهم بالطريقة الأمثل والانسب من خلال فرض ضوابط تقيّد سلطة المالك في تصرفه على العقار الفلاحي وهو ما تطرقنا إليه من خلال هذا الفصل.

ومنه ارتأينا إلى تقسيم الفصل الأول المتضمن القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار إلى:

المبحث الأول: قيد الارتفاقات القانونية

المبحث الثاني: القيود المتعلقة بالتلاصق في الجوار

المبحث الاول: قيد الارتفاقات القانونية

ان المشرع قصد تحقيق المنفعة الخاصة وضع ضوابط قانونية تقيد خاصية الحق على العقار وتفرض قيودا على صاحب الارض تحقيقا لمبدأ الامن والنظام بين الفلاحين ورعاية مصالح الجيران وكذلك عدم الحاق الاضرار بالأرض الفلاحية التي تمس قابليتها للاستثمار، والحد من المشاكل والمنازعات التي تثور بين الملاك المجاورين.

ومنه فقد تعددت وتنوعت هذه القيود سواء عامة او خاصة وسنرى فيما يأتي في كيفية تنوعها، فالخاصة ترد على سلطة مالك العقار، كالقيود التي تتعلق بحق المرور القانوني او القيود الواقعة على مورد المياه كحق المجرى او المسيل وغيرها من العقود التي سنتطرق اليها في بحثنا، حيث تم تقسيم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب حيث تناولنا في هذا المبحث:

- المطلب الاول قيد المرور القانوني
- المطلب الثاني قيد حق المجرى
- المطلب الثالث قيد حق المسيل

المطلب الاول : قيد المرور القانوني

من القيود الارتفاقية المفروضة على مالك الارض هو حق المرور لصاحب الارض المحبوسة عن الطريق العام ومنه يتضح من ذلك حسب ما عرفه الدكتور نبيل ابراهيم سعد ان حق المرور في حالة الانحباس هو حق تقرر لمالك الارض المحبوسة وذلك عن الطريق العام يخول له الحصول على ممر في الاراضي المجاورة للوصول للطريق¹، وقد جاءت المادة 693 ق.م.ج انه: "يجوز لمالك الارض المحبوسة التي ليس لها اي ممر يصلها بالطريق

¹/ نبيل ابراهيم سعد ، الحقوق العينية الاصلية احكامها ، مصادرها ، د ط ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ،

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

العام او كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور ان يطلب حق المرور على الاملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الاضرار التي يمكن ان تحدث جراء ذلك".¹

وحسب المادة 701 من ق.م.ج قد يكون حق المرور اتفاقيا بين الاطراف اي صاحب الارض المحصورة وبين صاحب الارض المجاورة في انشاء طريق او ممر او ان يكون عن طريق القضاء وانشاء هذا الطريق بقوة القانون مقابل تعويض عادل ومسبق .ومنه العبرة من هذا الحق هو انه يخول لصاحب الارض الفلاحية من استعمال واستغلال ارضه ومدى ضرورة وحاجيته للمرور لتسهيل عليه هذا الحق²، وبالتالي لقيام حق المرور يلزم شروط فرضها المشرع وسنتكلم عن هذه الشروط ثم احكامه ثم انقضائه . .

الفرع الاول : شروط حق المرور

اشترط المشرع الجزائري عدة شروط يمكن تبيينها من خلال النصوص القانونية ومراجعة المواد 694,695,696,697 من ق.م.ج ويمكن ذكر هذه الشروط الى ما يأتي

اولا : اذا كان الممر لا يؤدي الى الطريق العام الا بنفقات باهظة :

حسب ما صرحه المشرع فالمادة 694 من القانون المدني: "يعتبر الممر على الطريق العام غير كاف او غير ممكن اذا كان ذلك يكلف مشاق كبيرة لا يمكن تسويتها ببذل اعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار"³

ويعتبر الممر عكس ذلك كافيا اذا كانت الاضرار عارضة يمكن ازالتها بنفقات قليلة او اذا وجد الممر على وجه الاباحة مادام لم يمنع استعماله ومنه يكفي ان يكون هذا الانحباس جزئيا كما لو وجد، ولكنه غير كاف لأنه لا يؤدي الى الطريق السريع الا بنفقات باهضة او مشقة كبيرة، وعليه فاذا كان العقار قد شيد فوقه مصنعا مثلا او كان الممر لا يكفي الا لمرور

¹/ راجع المادة 693 من الامر 58_75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05_07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الصادر في ج ر، ع31، المؤرخ في 13 ماي.

²/ انظر المادة 701 من ق.م.ج

³/ المادة 694، ق.م.ج

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

الأشخاص فلا تستطيع ولا تكفي للعربات ان تمر فيه وكان لهذا المصنع بحاجة الى عربات لنقل المنتجات فانه في هذه الحالة الممر يعتبر غير كافيا، واذا كانت هذه العربات تستطيع العبور فالممر دون نفقات باهظة او مشقة فان الارض هنا لا تعتبر محبوسة.¹

ثانيا : يجب ان يكون حق المرور ضروريا لاستغلال العقار :

يخول القانون حق المرور لصاحب الارض المحصورة لتسيير العقار واستغلاله ، وهذا الحق يجب ان يكون ضروريا اي عند الضرورة القصوى ومن هذا فان المرور يضيق او يتسع حسب حاجة الارض وما يتناسب معها.²

ومنه حسب المادة 693 ق.م.ج في هذا السياق ان صاحب الارض يكون له الحق في المرور في الاراضي المجاورة حسب مدى احتياجاته الضرورية لاستغلاله ارضه استغلالا مناسباً.³

ومادام ان العبرة بحاجات استعماله العقار واستغلاله فقد تتغير حاجات الارض المحصورة فتتسع ، وبعد ان كان الممر المعطى لها كافيا يصبح غير كاف ، وعندئذ يجب توسيع الممر بما يتناسب مع الحاجات المستجدة ، بل قد يقتضي الامر استبدال ممر اخر بالممر القديم يكون مناسباً لما استجد من حاجات الارض المحصورة وذلك كله نظير تعويض جديد.⁴

واستنتجا لما سبق هذا الشرط ملزم لقيام وثبوت حق المرور كونه قيذا يتقرر الا وقت احتياج مالك العقار المحصور له وذلك لتسهيل تسييره للعقار الفلاحي حسب النطاق المحدود له .

¹ / رمضان ابو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية احكامها ومصادرها ، د.ط، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، 2003، ص 49

² / مقالاتي منى، النظام القانوني بحق الارتفاق في ت.ج ، د.ط، دار الجامعة الجديدة ،الاسكندرية ، 2014 ، ص102

³ / المادة 693 من ق.م.ج

⁴ / مقالاتي منى، المرجع السابق، ص46

ثالثاً: يجب ان يكون التعويض عادلاً لمالك الارض المجاورة :

إذا تم ثبوت حق المرور في الارض المجاورة وذلك من اجل عبور مالك الارض المحصورة فهنا قد تلحق اضرار بالجار المرتفق به وعليه يتم تقدير هذا الضرر ويتم دفع تعويض عادل ومناسب على حسب حجم هذا الضرر الذي اصاب ارضه نتيجة هذا الحق ومقابل الانتفاع وقد يكون اما اتفاقياً بين الاطراف او اما قد تقرره المحكمة قضائياً¹.

ومن زاوية اخرى يمكن ان يكون التعويض في شكل مبلغ كامل او في شكل اقساط تدفع في اوقات وفترات معينة ، وذلك حسب ما صرح به المشرع في المادة

701 من القانون المدني الجزائري على انه : "إذا استحق صاحب العقار المرتفق به تعويضاً ، فإنه يمكن ان يحتوي ذلك التعويض على مبلغ مالي يسدد دفعة واحدة او على اقساط متساوية تتناسب مع الضرر الناجم من استعمال الممر " ، ومن هذا المنطلق يجب ان يكون التعويض بقدر الضرر الذي التي قد يتسبب لمالك الارض المجاورة من جراء تثقل ارضه بحق المرور وبمقدار الفائدة التي عادت الى صاحب الارض المحصورة جراء هذا الحق².

وإذا لم يتم تقدير التعويض اتفاقاً او قضاءً وقام صاحب الارض المحبوسة بالمرور في ارض جاره وظل على هذا الحال مدة خمسة عشر عاماً فان دعوى الجار في المطالبة بالتعويض تسقط بالتقادم³.

وذلك حسب ما اوردته المادة 700 من ق.م.ج "لا يجوز لمالك العقار المرتفق به ان يطلب التعويض إذا سكت حتى حصل صاحب الارض المحصورة بالاستعمال والحياسة على حق المرور بالتقادم لمدة خمسة عشر سنة"⁴.

¹/ محمد حسين منصور ، الحقوق العينية الاصلية ، د.ط ، دار الجامعية ، الاسكندرية ، 2003 ، ص 46

²/ المادة 701 ، ق.م.ج

³/ رمضان ابو السعود ، المرجع السابق ، ص 59

⁴/ المادة 700 من ق.م.ج

الفرع الثاني: احكام حق المرور

وتماشيا مع ما تم ذكره اذا توافرت الشروط التي رأيناها و ذكرناها ثبت حق المرور وذلك من خلال قوة القانون ،وكما استنتجنا انه اذا لم يتم الاتفاق مع صاحب الارض المجاورة فيمكن اللجوء الى المحكمة ويتم تعيين الممر بطريقة قانونية مقابل تعويض الجار عما لحقه من ضرر ، ومنه سندرس هذه الاحكام فيما يأتي :

اولا : اذا الحصر قائما يثبت المرور بقوة القانون :

يرتب القانون حق المرور على حالة واقعية هي حصر العقار، وعليه فان هذا الحق يثبت بقوة القانون بمجرد قيام حالة الحصر، ويظل باقيا مادام الحصر قائما ، ومقتضى هذا ان الحق يوجد قبل تعيين الممر وطريقة المرور وقبل تقدير التعويض الواجب¹. وبناء على ذلك فان صاحب الارض المحصورة اذا عين المرور من تلقاء نفسه او بالاتفاق مع ارض الجار فان ذلك لا يوقعه تحت عقوبة تأديبية او تحت طائلة قانون العقوبات لان هذا الحق حقه قانونيا حتى وان عين طريقا للمرور غير الذي عينته المحكمة، وانما ايضا يحق للجار في المطالبة بالتعويض على قدر الضرر الذي الحق به او حرمانه من الانتفاع بارضه بسبب ارتفاع المرور الذي متواجد على ارضه سواءا كان ذلك بالاتفاق او عن طريق القضاء.²

ثانيا : الاشخاص المعنيين بحق المرور

يحق لكل مالك ارض محصورة هذا الحق بالمرور بطبيعة الحال حسب ما شرعه القانون المدني في المادة 693 السالف الذكر، لكن الفقه لا يقف عند هذا الظاهر ويعطى هذا الحق لكل من له حق عيني على العقار يخوله استعماله واستغلاله ، طالما ان ممارسة هذا الحق تتطلب الاتصال بالطريق العام ولذلك فان هذا الحق يثبت للمنتفع وصاحب حق الاستعمال او

¹ /مقلا تي منى ، المرجع السابق ، ص104

² /نبيل سعد ابراهيم ، المرجع السابق ، ص61

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

السكنى او المحتكر بالقدر اللازم لمباشرة هذه الحقوق على الوجه المألوف ويلاحظ بادئ ذي بدء ان حق المرور لا يحق لأصحاب الحقوق الشخصية او لا يثبت الحق ايضا للذين يقومون بأعمال انشائية او ترميمية.¹

وتأسيسا على ذلك فان كل مالك عقار يستغل او يستعمل عقاره يخول له هذا الحق وكذلك الشخص الذي يكون بحاجة الى هذا المرور قصد تحقيق مصلحة مشروعة اخرى وايضا لا يثبت هذا الحق للجمهور حتى ولو كانت ارض الجار واقعة على الطريق العام ويصبح الطريق صعبا ومتعدرا.²

ثالثا: تعيين المرور بالتقادم

واستنادا لما سبق اذا توافرت الشروط اللازمة لقيام حق المرور ، فانه يثبت بقوة القانون ، ويبقى قائما هذا الحق في حالة الحصر كان موجودا ومن زاوية اخرى نجد ان مسالة التقادم تثار وقت تعيين الممر وطريقة مروره على ارض الجار حسب ما صرح به المشرع وحسب ما نصت عليه المادة 698 من ق.م.ج ، نجد ان المشرع حدد مدة التقادم ب خمسة عشرة سنة فاذا اكتملت هذه المدة فلا يجب على صاحب الارض المحصورة تغيير موضع المرور او تحويله ولا يجوز نقلها من طرف صاحب الارض المجاورة دون اذن من صاحب الارض المحصورة.³

وفي هذا المقام ذا سكت صاحب العقار التي يمارس المرور فيها ، ويتبين ان سكوته يدل على رضاه فذلك يعني ان حق المرور تم عن طريق الاتفاق الضمني واذا استخلصنا من هذا السكوت عدم الرضا او الاعتراض فقد يمكن ان يطلب من صاحب الارض المحصورة

¹/ نبيل سعد ابراهيم، المرجع السابق ، ص 67

²/ نبيل سعد ابراهيم ، نفس المرجع، ص61

³/ المادة 698 من ق.م.ج

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

تغيير مسار المرور وان يتم ضبطه على منطقة مجاورة تكون اقل ضررا فيها، وذلك حسب المواد 699,700,702 من القانون السالف الذكر.¹

الفرع الثالث: انقضاء حق المرور

حسب ما اوضحه المشرع الجزائري في المادة 699 ق.م.ج فان انقضاء حق المرور لا يتم بزوال الحصر بل اذا كان يستعمل من طرف صاحب الارض المحصورة لمدة 15 سنة فانه يعتبر لديه سند ملكية للارتفاق، وذلك حسب المادة 868 ق.م.ج والتي تقول: " ينشا حق الارتفاق من الموقع الطبيعي للأمكنة او يكسب بعقد شرعي او بالميراث الا انه لا يكتسب بالتقادم الا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور".²

اولا: اسباب زوال الحصر :

يزول انحصار الارض عن الطريق العام بالأسباب التي ينتهي بها حق الارتفاق ويزول حق المرور القانوني بسبب:

_ نزع الملكية الارض المجاورة للمنفعة العامة وتحويلها الى طريق عام وذلك لأجل المصلحة العامة.

_ تجزئة الارض المحصورة كان تصبح بعض الاجزاء غير محصورة نتيجة قسمتها بين الشركاء.

_ انعدام الفائدة من الحق، كان تقوم البلدية بإنشاء طريق عام وذلك محاذيا للأرض المحصورة.

_ استلاء مؤقت للأرض المجاورة.³

¹ / المواد 702، 700، 699 من نفس القانون

² / المادتين 868، 699 من ق.م.ج

³ / خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2007.2008، ص 146

ثانيا: بقاء حق المرور رغم زوال الحصر

وذلك حسب ما صرح به المشرع فالمادة 699 من ق.م.ج ، ان حق المرور ينقلب الى سند ملكية للارتفاق اذا استفاد من الممر لمدة 15 سنة دون انقطاع او وقف فيكتسب هذه الملكية بالتقادم وبيترتب على مالك الارض المجاورة عدم الاعتراض وقبول هذا الحق الذي يمنعه من استغلال عقاره ، وذلك لان حق المرور القانوني مقيد بمدة معينة وهي عدم مرور 15 سنة.¹

المطلب الثاني: قيد حق المجرى

من القيود الارتفاقية الواردة ايضا على مالك العقار القيود الخاصة المتعلقة بموارد المياه كحق المجرى وهذه القيود قانونية مفروضة لتحقيق المنفعة الخاصة وذلك فانه يفرضها المشرع بطرق قانونية من خلال نصوص قانونية سنتطرق اليها في بحثنا .

وحسب ما عرف محمد حسين منصور لحق المجرى انه يتمثل حق المجرى في احقية مالك الارض البعيدة عن مورد المياه في ان تمر بارض جاره المياه الكافية لري ارضه ، اي انه بصدد حق لمالك الارض على ارض الجار قانونيا، لذا فهو قيد مقرر على الملكية لمصلحة خاصة ولأجل تحقيق مصلحة الملاك المجاورين وتحقيق رغبتهم واحتياجاتهم ، فالجار يستطيع ان يشق مجرى للمياه في ارض جاره وحتى يصل الى مورد المياه وذلك لري مزروعاته.²

وذلك حسب المادة 96 من قانون رقم 12_05 مؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 04 غشت سنة 2005 المتعلق بالمياه والذي جاء في صدد المادة على انه "يجوز لكل شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون العام او الخاص حائز على رخصة او امتياز

¹ انظر المادة 699 من ق.م.ج

² محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص35

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

استعمال الموارد المائية ان يقيم المنشآت اللازمة لأخذ المياه في ملكية الجار المقابل شريطة تعويض عادل ومسبق¹.

وعليه بعد ان تطرقنا الى تعريف حق المجرى سندرس في الفرع الاول شروط حق المجرى اي كيف يتم ثبوت هذا الحق والفرع الثاني احكامه.

الفرع الاول: شروط حق المجرى

حق المجرى هو حق يطلبه مالك الارض في حالة عدم وصول المياه لأرضه كونها بعيدة عن مورد المياه فاذا ثبت هذا الحق فلا يمكن لملاك الاراضي التي تجري فيها هذه المياه منعه².

ولكي يثبت حق المجرى يجب توفر شروط معينة وهي كالتالي:

اولا: ان تكون الارض الفلاحية بعيدة عن مورد المياه

والمقصود بالبعد هنا عدم وجود اتصال بين الارض وبين مورد المياه وبمعنى اخر ان تكون بعيدة جدا عن مورد المياه لدرجة وجود صعوبة في ايجاد مورد مياه قريب وبالتالي قد تكون الارض قريبة من المورد لكن مع ذلك ينطبق الشرط ، ومن البديهي ان يطالب صاحب الارض البعيدة حقه في المجرى وذلك لري مزروعاته ، فهذا الحق يمكن ان يطالبه سواء بالتراضي واتفاقيا مع صاحب الارض المجاورة او قانونيا عن طريق رفع دعوى فالمحكمة وفي كلتا الحالتين يجب تعويضه مسبقا وعادلا واقامة المنشآت اللازمة لأخذ المياه والتي تكفي احتياجاته³.

¹/ المادة 96 من قانون رقم 12_05 مؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 4 غشت سنة 2005 المتعلق بالمياه، معدل ومتمم، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع60.

²/ نبيل سعد ابراهيم ، المرجع السابق ، ص 67

³/ نبيل سعد ابراهيم ، نفس المرجع ، ص67

ثانيا: ان لم تتوفر المياه الكافية لري الارض الزراعية

اذا لم يجد مالك الارض المياه الكافية لري ارضه كمثلا لديه بئرا يستخرج منها المياه وهذه المياه لم تكفيه لري الزراعة على النحو المعتاد فان له الحق في المجرى لكي يحصل على المياه الكافية من الارض المجاورة فيمكنه اللجوء للمحكمة لثبوت هذا الحق عن طريق قوة القانون مع التعويض المسبق لمالك الارض المجاورة وبيان كيفية انشاء هذا المجرى، واذا اصاب اي مكروه او ضرر لمالك العقار المرتفق بالمجرى بسبب الانشاءات الواقعة على عقاره فانه يمكنه ان يطلب تعويض يكفيه لسد حاجيات هذا الضرر ووفقا للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية.¹

ثالثا: التعويض عن الاضرار الناتجة عن حق المجرى

يشترط لتوظيف هذا الحق موافقة مالك الارض المتحملة للحق الارتفاقي، مقابل تعويض عادل ومسبق نظرا لما ينشا عن هذا الحق من تقييد وتحديد لحق ملكية هؤلاء، ويفترض في تحديد كل من الارتفاق والتعويض رضا المالك.²

وفي هذا الإطار إذا كان المجرى يلزم ان يمر على ارض المالك وذلك لري الاراضي البعيدة عن مورد المياه.³

ويعوض له مقابل حرمان المالك من الانتفاع على قطعة الارض التي بها المجرى، وكذلك يتحمل نفقات انشاء هذا الحق وجميع تكاليف صيانته، ومنه اذا ما تم الدفع له مسبقا من قبل صاحب الارض البعيدة جاز له اللجوء الى القضاء وان يرفع دعوى لمنع التعرض ووقف الاعمال.⁴

^{1/} احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(حق الملكية) ، ج08، دار حياء التراث العربي، بيروت لبنان، 2000، ص 739

^{2/} سارة شيبات،" القيود الواردة على الملكية العقارية والمتعلقة بالموارد المائية" ، مجلة العلوم القانونية والسياسية ،جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ، الجزائر ، عدد 15 ، 2017 ، ص161.

^{3/} احمد عبد الرزاق السنهوري ، نفس المرجع، ص736

^{4/} احمد عبد الرزاق السنهوري ، نفس المرجع، ص736

رابعاً: يجب ان لا يؤدي بانتفاع صاحب الارض الى الاخلال الجسيم:

وحسب ما نص عليه المشرع فالمادة 99 من قانون المياه ان " يحق لكل مالك استخرجت مياه في ارضه اثر الاشغال الباطنية او التقييية ، المرور على ملكية الاراضي السفلى، حسب المسار الاكثر عقلانية والاقل ضرارا يحق لمالكي العقارات السفلى الاستفادة من تعويض في حالة حدوث ضرر ناجم عن تدفق هذه المياه".

وانطلاقاً من المادة اعلاه فان حق المجرى هو حق يطال به صاحب الارض البعيدة من الانتفاع بالمياه الكافية من ارض جاره، واذا ادى هذا الحق الى الضرر الجسيم وهذا الضرر يمس من حق صاحب الارض المجاورة في الانتفاع بارضه فهذا يمنع اقرار هذا الحق وهو حق المجرى وذلك لان صاحب الارض المجاورة اولى بارضه ، واما اذا كان الضرر عادي يمكن ان يعوض تعويضاً عادلاً ومسبقاً فلا يمنع هذا الحق ويطبق على الارض بقوة القانون.¹

الفرع الثاني: احكام حق المجرى

اذا ثبت حق المجرى حسب الشروط التي وفرناها فانه يخضع للقواعد العامة، ومن هذه القواعد ان يلتزم مالك العقار المرتفق اذا ما تقرر له حق المجرى وانشا مسقاة في ارض جاره ان يتعهدا بالتطهير والصيانة واجراء كل الاصلاحات اللازمة لتعميرة والا كان مسؤولاً عن الاضرار الناشئة في تقصيره في ذلك وفقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية.²

وعندئذ يشارك صاحب المجرى في نفقات وانشاء وصيانة المجرى كونه المنتفع الاكبر في المياه، وكذلك صيانة المنشآت الخاصة بهذه المياه واجبة عليه كما هو مقرر شرعاً في قانون المياه، وكذلك اصلاحها اذا انهارت او فسدت واقامة الاصلاحات اللازمة لها ومن لم يرد المشاركة في هذه النفقات وجب جبره واكراهه على الاتفاق ومن واجبات مالك العقار ان يمتنع عن كل ما يعيق من استعمال ارتفاع المجرى كان يتم ازالته مثلاً .

¹ المادة 99 من قانون المياه

² مقالاتي منى، المرجع السابق، ص12

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

او ان يتم ردمه لان هذا الحق يشاركه فيه صاحب الارض البعيدة مثله مثل مالك الارض المثقلة بهذا الارتفاق.¹

وحسب ما نصت عليه المادة 97 من قانون المياه فالفقرة الاولى: " يحق للجار الذي يطلب منه اقامة منشآت على ارضه ان يطالب بالاستعمال المشترك لهذه المنشأة على ان يساهم في تكاليف الانجاز والصيانة وفي هذه الحالة لا يستحق اي تعويض".²

المطلب الثالث: قيد حق المسيل

يقصد بحق المسيل او الصرف الحق في تصريف المياه الري الزائدة عن حاجة الارض الزراعية في مصارف معدة لذلك، ولما كان الصرف مقابلا للري تماما فانه اما ان يتم مباشرة واما ان يتم عن بطريقة غير مباشرة بتمرير المياه عبر ارض الجار كما هو الشأن في حق المجرى مقابل تعويض مقدم ومناسب.³

ومنه فحق المسيل يقابل حق المجرى، وحق المسيل ايضا قيда على ارض الجار حيث ان المسيل هو التخلص من المياه الغير الصالحة والزائدة عن الحاجة في ملك الغير اي الارض المجاورة مقابل تعويض عادل يشمل قيمة الاضرار التي تسببها هذه المياه على ارض الجار حيث ان المسيل هو التخلص من المياه الغير الصالحة والزائدة عن الحاجة في ملك الغير اي الارض المجاورة مقابل تعويض عادل ويشمل هذا التعويض قيمة الاضرار التي تسببها هذه المياه على ارض الجار، حيث ان هذه المياه تمر الى اقرب مصرف عمومي عبر المرور على الارض الفلاحية المجاورة.⁴

¹ /مقلا تي منى، المرجع نفسه، ص 12

² / المادة 97 من قانون المياه

³ / كيرة حسن ، الموجز في احكام القانون المدني ، الحقوق العينية الاصلية احكامها ومصادرها، دار الفكر العربي ، ط3 ،

1998 ص 101

⁴ / محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 39

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

كما نصت المادة 98 من قانون رقم 12\05 والتي تنص على ما يلي: " يحق لكل مالك استعمال مياه الامطار التي تسقط على ارضه والتصرف فيها ، ويتعين على مالك العقار السفلى ان يتلقى على ارضه المياه المتدفقة طبيعيا من العقار العلوي ولا سيما مياه الامطار او الثلوج او المنابع غير المجمععة ".¹

ومنه بعد ان تطرقنا الى تعريف حق المسيل سننتقل الى صور المسيل او الصرف فالفرع الاول واحكامه فالفرع الثاني .

الفرع الاول : شروط ثبوت حق المسيل

واستخلاصا لما سبق لقيام حق المسيل وثبوته يجب توفر شروط وهي كالتالي:

اولا: حق المسيل للمياه الطبيعية:

حسب المادة 98 من قانون المياه السالف الذكر، فان مالك العقار السفلى يمنع عليه منعا قاطعا ان يحبس المياه المتدفقة طبيعيا اي بحكم الطبيعة كالأمطار وغيرها ولا يمكنه ان يطلب تعويضا مقابل ذلك وفي هذه الحالة تسمى بالمسيل الطبيعي.²

والمقصود بالمسيل الطبيعي بمعنى المياه التي تسيل سيلا طبيعيا وتتحد بحكم الطبيعة ووضع الاماكن التي تتساقط عليها من الارض العالية الى الارض السفلى والمقصود بالطبيعي اي ان وضعية الانحدار لم تتدخل فيها يد الانسان وانما تحكمت فيها عوامل الطبيعة فلا يجوز مطلقا لصاحب الارض الواطئة ان يرفع سدا ليمنع هذا المسيل³ وفي مقابل ذلك يجب على مالك الارض العالية عدم القيام باي الاعمال قد تزيد من عبء مالك الارض السفلية وذلك بشكل قد يلحق بالأضرار على الارض الفلاحية السفلية

¹ / المادة 98 من قانون 12\05 المتعلق بالمياه.

² / المادة 98 من قانون المياه

³ / بودقرام سامية، الغات ربيحة ، " الارتفاقات المرتبطة باستعمال الموارد المائية" ، دراسة فقهية قانونية و تحليلية، مجلة طبينه للدراسات العلمية الاكاديمية ، جامعة الجزائر ، الجلد 4 ، العدد 02 ، 2021 ، ص 971

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

مما يؤدي ذلك الى تعرض مالك الارض العالية الى المسؤولية القانونية وكل اخلال بهذا الالتزام ينتج عنه قيام المسؤولية التقصيرية لصاحب العقار المثقل بحق المسيل لأنه في حالة عدم مرور المياه الزائدة عبر ارضه قد ينتج عنه فيضان في الاراضي المسقية وبالتالي تؤدي الى تلف المزروعات.¹

ثانيا: المياه الزائدة عن الحاجة والغير الصالحة

حسب ما تم استخلاصه من المادة 94 من قانون المياه، فان سيلان المياه على الارض السفلية قائما سواء كانت مياه طبيعية او مياه غير صالحة وذلك حسب المسار الاكثر عقلانية والاقبل ضرارا.² وعليه لعبور هذه المياه يشترط كالتالي:

_ ان تكون المياه الغير صالحة ناجمة عن ري الارض الزراعية وتكون صالحة للاستعمال.

_ ان تكون الارض الزراعية بعيدة عن المصرف العام، اي لا توجد لها اتصال مباشر به.

_ يجب على مالك الارض الزراعية ان يدفع تعويضا مناسباً الى مالك الارض المثقلة بحق المسيل.³

وحسب ما نصت عليه المادة 99 من قانون المياه ذكره انه في حالة حدوث ضرر كبير ناجم من المياه الغير صالحة المتدفقة من الارض الفلاحية العلوية فعلى مالك الارض تعويضه تعويضا عادلا ومسبقا وفي حالة عدم التعويض فيمكنه اللجوء الى القضاء والمطالبة بحقه الكامل.⁴

¹ / علي الهادي العبيدي ، الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية ، الطبعة الاولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الاردن ، 2008 ، ص 245

² / المادة 94 من قانون المياه

³ / علي الهادي العبيدي، المرجع السابق، ص 245

⁴ / المادة 99 من قانون المياه

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

كما اشترطت المادة 123 من قانون السالف الذكر انه "يجب على كل مالك لبناية تهيئة سقف بنايته كي تتدفق مياه الامطار على ارضه او على الطريق العمومي، ولا يجوز ان يجعلها تتدفق على عقاره".¹

اذ انه وضعت هذه المواد على كافة الملاك للأراضي والزامهم بوضع سقف على بنيانهم وبناء ميازيب الامطار حتى تتدفق مياه الامطار بعيدا عن اراضي الغير والمجاورين ووصولاً الى الطريق العام او عبر اراضيهم وذلك قصد حماية المزروعات وحماية الاراضي الفلاحية.²

الفرع الثاني : احكام حق المسيل

تماشياً مع ما تم استخلاصه من شروط لهذا القيد، نذهب الى احكام حق المسيل كالتالي:
_ لمالك الاراضي التي تجري فيها مياه المسيل ان ينتفعوا بالمنشآت الخاصة بتصريف مياه اراضيهم على ان يتحمل كل منهم نفقات اقامة المنشآت وتعديلها وصيانتها نسبة ما يعود عليه من فائدة حسب ما صرح به فالمادة 97 من قانون المياه.

_ لا يجوز لاحد اجراء مسيل ضار في ملك الغير او في الطريق العام او الخاص ويزال الضرر ولو كان قديماً.

_ يمنع منعاً باتاً لأصحاب المنشآت ان يغيروا مسار المسيل لأرض تابعة لمالك اخر دون اخذ الاذن والموافقة منه

_ يجب على مالك الارض المثقلة بحق المسيل ان يهيئ طريق المسيل الى ارضه مع مراعاة الانظمة الخاصة و لا يجوز له ان تتدفق او اسالة هذه المياه الى ارض غيره او ان يتعسف على ارض جاره بحجة حقه فالمسيل.³

¹ / المادة 123 من قانون المياه

² / سارة شيبات ، المقال السابق ، ص16

³ / يوسف محمد عبيدات ، المرجع السابق ، ص243

المبحث الثاني: القيود المتعلقة بالتلاصق في الجوار:

من الضوابط القانونية التي وضعها المشرع والتي ترد على صاحب الارض هي القيود التي تحقق الامن ومصالح الجيران، بحيث ان الحكمة من هذه القيود هو ان مالك العقار لا يتعسف على ارض جاره او ان يضره باي شكل من الاشكال ويمس امنه وكذلك مراعاة الحدود بينه وبين الجار .

وعليه فان المشرع لم يعطي الحرية المطلقة للمالك على ارضه وانما ضبطها بقيود قانونية خاصة يجب على المالك مراعاة هذه القيود واحترامها وعدم التقيد بها يؤدي الى عقوبات جزائية ، ومن بين هذه القيود ما يتعلق بوضع الحدود وتعيينها بخط فاصل بين ارضتين متلاصقتين قصد تفادي النزاعات بين اطراف المالكين .

وللتفصيل اكثر ارتأينا الى تقسيم المبحث الى ثلاث مطالب :

- المطلب الاول: قيد وضع الحدود
- المطلب الثاني: قيد المسافات القانونية
- المطلب الثالث: قيد مراعات الجوار

المطلب الاول: قيد وضع الحدود

ان القانون فرض على الملاك المتجاورين عدة قيود راينا بعضها فالسابق، حيث ان موضوع التلاصق يثير عدة اشكالات ومنازعات ، وعليه فان المشرع تكلم عن قيود وضع الحدود بين ملكيتين متلاصقتين فالقانون المدني الجزائري ونظمها ومنه قيد وضع الحدود يتحقق الا اذا كان هناك تلاصق بين عقارين والمقصود في هذه الحالة هو التلاصق بين الملكيات الخاصة، فاذا لم يكن هناك تلاصق واذا كان يفصل بين الملاك طريق عام او مجرى عام فلا يتحقق التلاصق ، وهذا بخلاف ما اذا كان يفصل بين الملاك المجاورين طريق خاص او مجرى خاص حيث هنا يتحقق التلاصق ، وبالتالي تثار مسألة وضع الحدود.¹

¹/ توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الاصلية ، د.ط، الدار الجامعية ، بيروت لبنان، 2001 ، ص160

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

وعليه فان وضع الحدود تتحقق بصورتين ، الصورة الاولى عن طريق التراضي بين المالكين والصورة الثانية عن طريق القضاء وبقوة القانون ، وهذا ما سنتطرق اليه فالفرع الاول صور وضع الحدود اما بالنسبة للفرع الثاني الحائط الفاصل بين ملكتين متلاصقتين .

الفرع الاول: صور وضع الحدود

يعرف وضع الحدود بانه عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين عقارين غير مبنيين واطهاره بعلامات مادية ظاهرة يتم من خلالها تبيان مالك كل عقار بحيث وضع الحدود اما ان يكون بالاتفاق الودي اي يكون الاتفاق بين الملاك بالتراضي و بدون وجود نزاعات بين المالكين المتجاورين ، واما في حالة تعذر ذلك جاز كل منهما ان يرفع دعوى قضائية على الطرف الاخر لإجباره تعيين الحدود قضائيا وبقوة القانون.¹

وذلك حسب ما نصت عليه المادة 703: " لكل مالك ان يجبر جاره على وضع الحدود لأملاكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما".²

اولا: تعيين الحدود بالتراضي

تكون طريقة وضع الحدود بالطريقة الرضائية في حالة اتفاق الجارين المتلاصقين، وهذا هو الاصل في وضع الحدود بين الملكيات المتلاصقة، وذلك بالرجوع الى المحاضر والمستندات التي بحوزة الملاك بمساعدة مهندسين وخبراء عقاريين، حيث يقوم الخبير العقاري بعد التحقق من صحة هذه المستندات في المعاينة وذلك عن طريق عملية مسح العقارين معا.³

¹/ لعشاش محمد ، محديد حميد ، احكام وضع الحدود واحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية ، جامعة الجزائر ، العدد 03، المجلد 04 ، 2021، ص 1174

² المادة 703 من ق.م.ج

³/ لعشاش محمد ، المقال السابق ، ص 1174

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

وهذا حسب المادة 9 الفقرة الاولى من الامر رقم 74_75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري : " تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الادارة والمالكون والجيران).¹

وعليه فان اجراءات تعيين ووضع الحدود يدون في محضر تقني ومصادق عليه من طرف المحكمة المختصة اي له اثر ملزم كالعقد تماما ويتم اذا بالحجية القانونية وعليه فانه غير قابل للطعن باعتباره سنداً منفاً من قبل القانون كما انه هذا المحضر مرجعاً يعتمد عليه في حالة اعادة تعيين الحدود اذا انطمت مجدداً.²

ثانياً : تعيين الحدود عن طريق القانون

في حالة اذا طلب احد الملاك وضع الحدود بينه وبين جاره ورفض هذا الاخير هذا الطلب فان وضع الحدود يتم جبراً عنه، اي عن طريق القضاء فيرفع المالك دعوى تعيين الحدود وبموجب هذه الدعوى يتم تعيين خبير من قبل القاضي المختص واذا اثبتت الخبرة ان على وجود ملكتين متلاصقتين يتم رسم الحدود بينهما جبراً وعليه في هذه الحالة لا يحق للمالك المدعى عليه الاعتراض على ذلك او حتى رفع دعوى قضائية ضده³ ، وذلك حسب المادة 7 من الامر 74_75 : " كل تغيير لحدود الملكية ولا سيما على اثر تجميعها او تقسيمها او تجزئتها او اقتسامها ، يجب ان يثبت بمحضر تحديد و يرفق به مخطط منظم"⁴.

الفرع الثاني: الحائط الفاصل بين أرضيتين متلاصقتين

الحائط الفاصل ويقصد به الحائط الواقف والواقف بين عقارين اما ان يكون مملوكاً للجارين معا او ان يكون مملوكاً ملكية خالصة لاحدهما وحده اي انه قد يكون حائطاً مشتركاً او غير

¹ المادة 09 من الامر رقم 74_75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية .

² لعشاش محمد ، المقال السابق ، ص 1176

³ سعيدان اسماء، "القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ق.ج" ، مجلة حوليات جامعة الجزائر1، العدد

3، المجلد الرابع ، 2019، ص 72

⁴ المادة 7 من الامر رقم 74_75

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

مشترك¹ وعليه لا تقوم هذه القرينة الا اذا كان هناك ارضان متلاصقان لمالكين مختلفين، وقد اقيم بين هذه الارضين حائط فاصل، فاذا كان الا بناءا اخر ملاصق للبناء الاول فان الحائط لا يكون مشتركا².

اولا: الحائط المشترك

يعتبر الحائط المشترك صورة من صور الملكية الشائعة وهو يختلف عن الحائط المملوك ملكية خاصة ويكون مشتركا من اليوم الذي اقيم فيه هذا الحائط او إذا اشترك الجاران في اقامته او اقامة أحدهما وسمح باشتراك الجار الاخر فيه بمقابل او بدون مقابل³. وذلك حسب ما نصت عليه المادة من القانون المدني 707: "يعد الحائط الذي يكون في وقت انشائه فاصلا بين بنائين مشتركا حتى مفرقهما هذا ما لم يقيم الدليل عكس ذلك"⁴. كما صرح المشرع على بعض القواعد اللازمة على كلا المالكين المشتركين فالحائط فالقانون المدني من خلال المواد 705,706,708، على ان يساهموا الشركاء في نفقة ترميمه واعادة بناءه في حالة ما اذا كان الحائط لم يعد صالحا للغرض الذي خصص له كما انه ليس على الجار ان يجبر جاره على تحويط ملكه او ان يجبره على التنازل في جزء من الحائط الا في حالات تم ذكرها فالمادة 697 ق.م.ج ، كما ان المشرع ايضا منع على المالك ان يهدم الحائط دون عذر قانون ان كان هذا يضر بالجار ويمس حقه فالانتفاع بالحائط كان يستتر ملكه به⁵.

¹ توفيق فحسن فرج ، المرجع السابق ، ص 160

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 991

³ محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص160

⁴ المادة 707 من ق.م.ج

⁵ المواد 708,706,705 من نفس القانون

1_ اثبات الاشتراك :

انطلاقا مما سلف يعتبر الحائط الفاصل مشتركا بين ارضيتين متلاصقتين مملوكا بين الجارين، وعليه لكي يثبت الاشتراك في الحائط يجب توفر شروط معينة:

(ا) ان يكون الحائط فاصلا بين بناءين متلاصقين، فاذا كان الحائط قد فصل بين بناء وبين ارض غير مبنية فلا تقوم القرينة، وكذا لا تقوم اذا كان الحائط يفصل بين ارضيتين متلاصقتين سواء اكان ارض فضاء او حديقة .

(ب) ان يكون الحائط قد فصل بين البناءين منذ انشائه، اذا كان احد المالكين بنى ملكه اولاً ثم لحقه المالك الاخر واستتفع من ملكه اي مستترا ببنائه الاول، فلا يجوز الاشتراك في الحائط الفاصل، لأنه ملك لصاحب المالك الاول.¹

2_ استعمال الحائط المشترك:

حسب ما نصت عليه المادة 704 ق.م.ج على استعمال الحائط المشترك بقولها: "لمالك الحائط المشترك ان يستعمله بحسب الغرض الذي اعد له، وان يضع فوقه عوارض ليسند عليها السقف دون ان يحمل الحائط فوق طاقته فاذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذي خصص له فان نفقة ترميمه واعادة بنائه تكون على الشركاء كل بنسبة حصته فيه"، ويتضح من خلال هذا النص انه هناك قيدين على حق كل شريك في الحائط المشترك وهما²:

القيود الاول: ان يكون استعمال كل شريك للحائط ان يكون متفقا مع الغرض الذي اعد له الحائط المشترك، كان يستتروا به ومن جهة اخرى اقامة عوارض فوق الحائط المشترك ليسند عليها كل شريك سقف بنائه فلا يجوز لكلتا المشتركين فالحائط ان يحملوه فوق طاقته مما يؤدي الى تلف وانهايار هذا الحائط.

¹ رمضان ابو السعود ، المرجع السابق، ص 123

² المادة 704 من ق.م.ج

القيود الثاني: لا يجوز للشريك ان يعرض الحائط للخطر او ان تعريضه للهلاك عند استعماله وكذا تعطيل شريكه في استعمال الحائط، لان ذلك قد يحمل الحائط فوق طاقته ويترتب عن ذلك اضرار تمس بالشريك المجاور.¹

واما بالنسبة للالتزامات الواقعة على الشريك المجاور فانه تكمن في ضرورة تجديد وصيانة الحائط اذا لم يعد قادرا على تأدية الغرض اذى اعد له، واما اذا تلف الحائط بسبب خطأ احد الشريكين، فان تكاليف الصيانة تقع عليه وحده.²

3_ تغطية الحائط المشترك:

اذا كان للمالك نية ومصصلحة جدية في تغطية الحائط المشترك وذلك في مقابل الا يلحق الضرر بشريكه وكذا تحمل الصيانة والنفقة وحده وان يحرص على جعل الحائط يتحمل زيادة العبء دون ان يتلفه او دون ان يفقد شيئاً عن متانته وذلك حسب ما صرحه المشرع واقر به فالمادة 705 من القانون المدني الجزائري.³

ويلاحظ ان هناك فرضتين في تغطية الحائط المشترك الا وهي ان يعليه الشريك دون ان يعيد بناءه، او ان يعيد بناءه حتى يتم تغطية من قبل الشريك وحده فان الجزء المعلى يبقى ملكا خالصا للشريك الذي قام بتعليته بشرط الا يضر التغطية بالشريك الاخر ما اذا تمت تغطية الحائط دون اعادة بناءه فهنا يقتضي الامر في مصلحة الشريكين معا لذا فنفقة التغطية تقع عليهما ويبقى الجزء المعلى مشتركا كما كان.⁴

¹/ بوجمعة حمد، "الحائط الفاصل والمشارك في القانون المدني الجزائري والفقهاء الاسلامي"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية،

جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد العاشر، 2018، ص 154

²/ بوجمعة حمد، المقال السابق، ص 154

³/ المادة 705 من ق.م.ج

⁴/ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 997

ثانيا: الحائط المملوك ملكية خالصة لاحد الجارين:

إذا كان الحائط غير مشترك بين الجارين فإنه يكون ملكا خالصا لاحد الجارين ويطلق عليه الحائط الفاصل، وهو ذلك الحائط الذي يفصل بين ملكين ولكن لا يكون مشتركا بل يكون ملكا لاحد الجارين فمثلا لو اقام احد الملاك حائطا بين ارضه وارض جاره وذلك في حدود عقاره وبنفقاته الخاصة، فان له الحق في استعماله واستغلاله والتصرف فيه ماديا وقانونيا دون منازع له.¹

كما نستخلص من المادة 708 من ق.م.ج على عدة قواعد واحكام بشأن الحائط الغير مشترك، وهي:

_ يمنع على الجار ان يجبر جاره على تحويط ملكه

_ يمنع على الجار ان يطلب من جاره على التنازل عن جزء من الحائط الذي يعد ملكا خالصا له.

_ يمنع على المالك ان يهدم الحائط دون اي عذر قانوني وخاصة اذا كان يضر بالجار الذي يستتر ملكه بالحائط.²

المطلب الثاني: قيد المسافات القانونية

ان المشرع الجزائري في القانون المدني وضع احكام اوجب فيها مراعاة مسافات معينة في احداث المطلات والمناور، وبما ان المالك حر في استعمال كل جزء من اجزاء ارضه كان يفتح فتحات في الحائط في العلو الذي يشاء الا انه المشرع قد احاط هذه الحرية بقيود قانونية قصد درء اسباب كثيرة منها المضايقات التي تنشأ بسبب هذه المطلات.³

¹/ بوجمعة حمد، المقال السابق، ص 158

²/ المادة 708، من ق.م.ج

³/ محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الاصلية _ حق الملكية _ ، د.ط ، منشورات جامعة حلب، جامعة دمشق، 2008 ، ص 324

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

وعليه طبقا للنصوص القانونية فان على المالك الزامية التقيد بهذه القيود المفروضة في هذا الخصوص، وفي هذا الصدد سنتطرق ونتعرف على مفهوم المطلات والمناور والاحكام الخاصة على هذه الفتحات.

الفرع الاول: المطلات

ان المشرع لم يعطي تعريفا محدد للمطلات، ولكن يمكن تعريفها على انها تلك الفتحات التي ينشئها مالك البناء والغرض منها ادخال الهواء والضوء وللنظر منها الى الخارج ويكون مثلها مثل النافذة والابراج والشرفات وغيرها، وعليه فان المطلات هي عبارة عن فتحات يحدثها مالك الارض في الحائط من اجل دخول الهواء والضوء والنور الى غرف المبنى سواء اكان مبنى او ارض زراعية كالنوافذ والشرفات

وذلك في حدود قد نص عليها المشرع في القانون المدني.¹

والمطل اما ان يكون مواجهها اي يمكن النظر الى ملك الجار بطريقة مباشرة دون الالتفات يمينا او يسارا ، واما ان يكون منحرفا اي بطريقة غير مباشرة وذلك من خلال الالتفات يمينا وشمالا وذلك حسب موقع الجار.²

اولا: انواع المطلات

هناك نوعان من المطلات التي ينشئها المالك في ملكه وهي مطلات مواجهة ومطلات منحرفة.

1_المطلات المنحرفة:

ويقصد بها تلك الفتحات التي لا تسمح بالنظر الى ملك الجار الا بالالتفات الى اليمين او الشمال او بالانحناء الى الخارج.³

¹/ لعشاش محمد، "حق المطل في القانون المدني الجزائري" ، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة اكلي محند اولحاج البويرة، الجزائر، العدد01، المجلد 11، 2022، ص 89

²/ خوادجية سميحة حنان، المذكرة السابقة ، ص123

³/ محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 325

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

ويعنى آخر هي تلك الفتحات التي تمكن من الاطلاع على الجار بطريقة غير مباشرة، فلا يمكنه رؤيته الا بالانحناء الى الخارج، ولهذا فان هذا النوع من المطلات تعد اقل خطورة من المطلات المواجهة ومنه نخضع هي الاخرى للتقييد كونهم مصدرا للمضايقات على الجار.¹ وعلى هذا الاساس نص المشرع في القانون المدني على ضرورة وجود مسافة لا تقل عن ستين سنتيمترا بين الجارين عند انشاء المطلات وذلك فالقانون المدني الجزائري حسب المادة 710 بقولها: "لا يجوز ان يكون لجار على جاره مطلا منحرف على مسافة تقل عن ستين سنتيمترا من حرف المطل، على ان هذا التحريم يبطل اذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام"، اما في حالة اذا كان هذا المطل يطل على الطريق العام فتبطل المسافة اي يمكن للجار عدم مراعاة هذه المسافة بشرط الا يطل على ملك الجار وانما على الطريق.²

2_ المطلات المواجهة:

المطل المواجه وهو الفتحة التي يمكن الاطلاع منها على ملك الجار بطريقة مباشرة او على خط عمودي مستقيم دون الحاجة الى الالتفات يمينا او يسارا، مما يسمح للجار ان يرى حرمة جاره و منزله و اهله واملأكه، مما يتسبب ذلك بالمضايقة والازعاج على الجار المواجه.³ لهذا قيد المشرع الجزائري الجار في المطل على انه يتم انشاء المطل على مسافة مترين حسب المادة 709 من ق.م.ج بقولها: "لا يجوز للجار ان يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس هذه المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل او من الحافة الخارجية للشرفة، او من النتوء".⁴

¹ لعشاش محمد، المقال السابق، ص 90

² المادة 710 ق.م.ج

³ بن حمود لطيفة، حوادق عصام، "قيود الجوار بسبب تلاصق الاملاك العقارية"، مجلة التعمير والبناء، جامعة الاخوة

منتوري، قسنطينة، العدد 02، المجلد 03، 2019، ص 76

⁴ المادة 709 من القانون السابق.

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

وعليه فان مجال تطبيق قيد المسافات فانه ينطبق على جميع العقارات المملوكة ملكية خاصة سواءا ان كانت هذه العقارات موجودة في الارياف والقرى او فالمدن او اذا كان مسكونا او غير مسكون ، كما ان هناك مطلات لا تخضع لقيد المسافة، ويمكن فتحها على ايه مسافة كانت على العقار المجاور للجار الا وهي الابواب ومداخل العقار فهذه لا تعتبر مطلات وانما موجودة للدخول والخروج الى العقار والمطلات التي لا تكشف من العقار المجاور المجاور الا حيطانا مسدودة وذلك في حالة ما لم يتم هدم تلك الحيطان ، والمطلات المواجهة للطريق العام ، هذه كلها لا تخضع لقيد المسافات القانونية¹.

ثانيا: احكام المطلات

من احكام المطلات ما يلي:

1_ خضوع المطلات الى المسافة القانونية:

استنادا لما سبق نستخلص ان المطل سواءا كان مواجهها او منحرفا يتقيد فتحه بمسافة محددة وهي مسافة مترين حيث ان هذه المسافة كافية لتفادي الضرر عن الجار، وعليه فان هذه المسافة هي قيد مجال تطبيقها عام اي انه يسري على المباني سواءا المدن او القرى او المباني الريفية.²

فالقيود القانونية هي قيود تمثل الوضع العادي للملكية ولهذا لا تزول بعدم الاستعمال وذلك كونها قيود دائمة ترد على حق الملكية ولا تكتسب هذه القيود بالتقادم المكسب لان الافادة منها تعتبر من المباحات.³

¹/ احمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص781

²/ ولد خصال محمد، "قيود الملكية العقارية الخاصة_ قيد المطلات والمناور وتطبيقاته المعاصرة_"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة العقيد اكلي محند البويرة، العدد الخامس، 2018، ص 381

³/ بن حمود لطيفة، المقال السابق، ص 79

2_ اكتساب المطلات بالتقادم:

ان التقادم هو سبب من اسباب كسب الملكية، ومنه عدم الاستعمال لا يلغي الملكية مهما طال الزمن وذلك لان من خصائص الملكية الدوام، وعليه فان القيود الواردة على حق الملكية كحق المطل مثلا هي قيود دائمة بدوام هذا الحق، وعليه فان حق المطل يكتسب بالتقادم المكسب بمرور 15 سنة كاملة من فتحه دون اعتراض الجار، هذا حسب ما نصت عليه المادة 709 فقرة 2 من ق.م.ج وذلك يتضح ان المطلات التي تقل عن مترين خلافا للقانون تعتبر من قبيل الارتفاقات التي يجوز اكتسابها بالتقادم، وشرط ان يكون هذا الارتفاق ظاهرا ومستمرا ومفتوحا على سبيل التسامح.¹

الفرع الثاني: المناور

من بين الفتحات ايضا التي ينشئها المالك في عقاره من بعد المطلات هي المناور وعليه سنتطرق في هذا الفرع الى تعريف المناور اولا ثم الى احكامه ثانيا.

اولا: تعريف المناور

المناور يقصد بها تلك الفتحات التي يكون الغرض منها مرور الهواء ونفاذ النور، بحيث تكون على ارتفاع لا يستطاع الاطلاع منها على ملك الغير او الجار ولهذا المناور لا تؤذي الجار وعليه فان المشرع لم يحدد في شأنها ولم يفرض اية مسافة كفتحات المطلات². والاصل انه لتهوية المالك بنائه وانارته نهارا يكون عن طريق انشاء لفتحات تكون مثلها مثل النوافذ ولذلك احيانا يكون على مالك البناء قد يجد انه يستحيل فتح المطلات والنوافذ وذلك لعدة اسباب من بينها بسبب موقع بنائه بالنسبة للجيران الملاصقين له من كل جهة ولهذا السبب قد يضطر الى انشاء مناور لأجل الهواء والنور³.

¹/ لعشاش محمد، المقال السابق، ص 95

²/ عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، د.ط، جامعة بيروت العربية، د.س.ن، ص 132

³/ ولد خصال محمد، المقال السابق، ص 388

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

ومن زاوية اخرى فان حق المالك في ان يفتح المناور دون التقيد بالمسافة امر مفروض فيه والمفروض الا يستعمل المالك هذه المناور في غير ما انشئت له. كان يسيئ في استخدامها او يطل بها على ملك الجار او ان يلقي مخلفاته منها فتسقط في ملك الجار فيحق للجار هنا ان يطالب بسدها.¹

ثانيا: احكام المناور

ان اساس التفرقة بين المناور والمطلات هو من حيث قيد الانتفاع وكذا الاحكام المستوفية للشروط القانونية، وعليه فانه من الشروط الضرورية والقانونية لاستفناء المناور هو ارتفاع مترين فاكثر من ارضية القاعة المراد انارتها ويكون معدا للضوء والهواء فقط دون استطاعة الاطلاع منه وفي هذه الحالة لا يمكن للجار ان يبقي المنور وانشاءه بالحجم الذي يراه مناسباً طولاً وعرضاً.²

وذلك طبقاً للمادة 711 من ق.م.ج والتي جاء فيها: "لا تشترط اية مسافة لفتح المناور، والتي تقام من ارتفاع مترين من ارض الغرفة التي يراد انارتها، ولا يقصد بها الا مرور الهواء ونفاذ النور، دون ان يمكن الاطلاع منها على العقار المجاور"³ وعليه فالمناور لا تكتسب بالتقادم حتى لو مرت عليها مدة خمسة عشر سنة او اكثر، فيجوز للجار حتى بعد انقضاء هذه المدة فانه يستطيع ان يقيم حائطاً في ملكه يسد به النور فلا يجوز لصاحب المنور ان يعارض ذلك بحجة انه اكتسب حق فتح المناور بالتقادم عن طريق الرخصة وذلك لان الرخصة لا تكتسب بالتقادم.⁴

¹ / عبد المنعم فرج الصده ، المرجع السابق ، ص 133

² / بن حمود لطيفة ، المقال السابق، ص 82

³ / المادة 711، ق.م.ج .

⁴ / ولد خصال محمد، المقال السابق، ص 390

وذلك حسب ما ورد في المادة 808 / 1 من ق.م.ج: "لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على انه مجرد رخصة او على عمل يتحملة على سبيل التسامح".¹

المطلب الثالث: قيد مراعاة الجوار

بما ان كل شخص له الحق في استعمال ملكه بالشكل الذي يناسبه ويريده دون اي تدخل من احد سواء من قبل الاخرين او من قبل السلطات العامة وذلك بشرط الا يتعسف او يضر بمصلحة الملاك المجاورين له في العقار وبشرط ان يحترم القوانين والانظمة والالتزام بالقيود التي فرضها المشرع، وعند قيام المالك باستعمال ملكه دون المضار بجاره او التعسف عليه² ومنه في هذا الصدد تم تقسيم هذا المطلب الى فرعين الفرع الاول مضار الجوار الغير مألوفة والفرع الثاني التعسف في استعمال الحق.

الفرع الاول: مضار الجوار الغير مألوفة

ان اساس الحرية المطلقة هو القدرة على قيام باي عمل او ادارة الملك من قبل المالك بمحض ارادته وخاصة في استعمال الملك بشكل خاص بشرط عدم الاضرار بالغير او المس بأمنهم، وعليه من الثابت اليوم تحميل المالك مسئولية الاضرار الفاحشة باي شكل من الاشكال والتعسف والمضارة في استعمال الحق الذي تلحق جيرانه نتيجة استعماله حق ملكيته.³ وعليه سنحاول التطرق الى تعريف مضار الجوار الغير مألوفة اولا ثم شروط المسؤولية عن مضار الجوار ثانيا واما بالنسبة لثالثا الجزاء المترتب على مضار الجوار الغير مألوفة.

اولا: تعريف مضار الجوار الغير مألوفة

لا نجد تعريفا في القانون المدني وكذا لم يعرف المشرع مضار الجوار ومع ذلك يمكن القول او يمكن تعريف الجوار هو تلاصق بين عقارين او اكثر لمالكين مختلفين، ولهذا يمكن

¹ المادة 808 فقرة الاولى، ق.م.ج.

² روايح سعد ، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، سنة 2016، ص 115

³ كيرة حسن ، المرجع السابق، ص 143

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

للجار ان يضر جاره باي نوع من الانواع الضرر، ويجمع الفقهاء على ان الضرر معناه المساس بالمصلحة المشروعة للشخص ويكون الضرر اما مادي او معنوي.¹

وقد يكون ضررا يصيب الجسم كان يصيب الجار بمرض معين بسبب استنشاقه الغازات الضارة او الادخنة السامة ، او ضرر يصيب مالك الجار مما يسبب له الحرمان من الانتفاع بارضه، وعليه فان الضرر قد يصل الى الحد الذي يكون فيه مألوفا ويمكن التسامح فيه او قد يكون غير مألوفا اي فاحش فيشملة التعويض، وهكذا فاذا لم يثبت وقوع ضرر فلا مسؤولية ولا تعويض، وعليه نستخلص ان الضرر ركن اساسي في قيام المسؤولية.²

وتحيلنا نظرية مضار الجوار في مفهومها التقليدي على الادخنة المنبعثة من المداخل والروائح الكريهة و الاصوات المزعجة وكل ما من شأنه ان يلحق ضرارا، وقد شهدت نظرية مضار الجوار الغير مألوفة في السنوات الاخيرة تطورا هاما، وذلك على سبيل المثال كان ما يقوم به احد المزارعين من تكديس للتبن بمقربة من جيرانه يشكل مضار جوار غير مألوفة نتيجة لإحتمال اشتعال النار فيه وبذلك يشكل احتمال حدوث حريق مما يضر هذا بالأراضي والملاك المجاورين وهذا ضرارا غير مألوفا يتوجب ازالته.³

ثانيا: شروط المسؤولية عن مضار الجوار الغير مألوفة

لقيام المسؤولية عن مضار الجوار وذلك باعتبار تحديدها انها من المسائل الجوهرية لقيام مسؤولية الجار حيث تتمثل فيما يلي:

¹ / زارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د.ط، الجزائر، 2009، ص 75

² / زارة عواطف، نفس المرجع ، ص 78

³ / انيس بن علي العدار، "نظرية مضار الجوار والمسؤولية عن الضرر البيئي"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثالث، المجلد 01، 2018، ص06

1_ وجود علاقة جوار:

حيث ان المسؤولية في المضار لا تقوم ما لم تكن هناك خصومة او نزاع بين شخصين ولقيام نزاع يجب ان تتوفر لديهم صفة الجار، والجدير بالذكر ان صفة الجار قد تمتد حتى لشاغل العقار حتى ولو لم يكن مالكا له، بحيث ان ما يقصد بالجوار هو الحيز الجغرافي الذي يتجاور فيه الاشخاص او أيا كانت طبيعتها، وسواء كانت متلاصقة او غير متلاصقة ويتحدد بالمدى الذي يمكن ان يصل اليه الضرر من الانشطة المجاورة.¹

2_ وقوع ضرر غير مألوف

حسب المادة 691 فقرة الثانية: "...وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير انه يجوز له ان يطلب ازالة هذه المضار اذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي ان يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة الى الآخرين والغرض الذي خصصت له".²

وعليه لتحقيق التعويض يجب وقوع ضرر غير مألوف للجار، وهو الضرر الذي يتجاوز الحد المعهود فيما يتحمله الجيران بحكم الجوار، او هو الضرر الذي يمثل اعتداء على الحق، وذلك ما يسمى بالضرر الفاحش³

ثالثا: الجزاء المترتب على مضار الجوار الغير مألوفة

من خلال ما نستنتجه من احكام المادة 691 من ق.م.ج فان الجزاء يأخذ صورتين الصورة الاولى التعويض النقدي والصورة الثانية التعويض العيني وفي حالة ما اذا كان التعويض غير كاف بالنظر للضرر الفاحش فيمكن الحكم بالتعويض النقدي والعيني معا.⁴

¹/ سليمي الهادي، "دعوى المسؤولية عن مضار الجوار غير مألوفة في القانون الجزائري"، مجلة العلوم السياسية والقانونية، العدد الاول، المجلد 06، 2015، ص 308

²/ المادة 691 من ق، م، ج .

³/ سليمي الهادي، نفس المقال، ص 309

⁴/ لعشاش محمد، "مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري وتطبيقاتها المعاصرة"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد الثالث، المجلد السادس، 2021، ص 1288

1_ التعويض النقدي:

المبدأ الأساسي هو لا تعويض في مضايقات الجوار ما لم يكن هناك ضرر غير مألوف، وهذه هي القاعدة الأساسية للمسؤولية التقصيرية، ومنه اذا تحقق ضرر غير مألوف للجار، ثم قام هذا الجار ببيع عقاره بسبب هذا الضرر، ففي هذه الحالة يحق للجار طلب التعويض العادل على حسب حجم الضرر، وتجدر الإشارة هنا الى ان المالك يجدر به دفع التعويض ذلك جزاء الاخلال، ولعدم التزامه بحدود الاستعمال المشروع لحق الملكية العقارية لحد الإضرار بالجار ضرارا غير مألوف وبذلك تتحقق المسؤولية التقصيرية، وفي حالة امتناع المالك عن التنفيذ بالتعويض جاز للجار المتضرر اللجوء للمحكمة لإزالة هذه الاضرار على نفقة المدين، كما يجوز فرض غرامات على كل وحدة زمنية لا يقوم فيها بإزالة الضرر الفاحش طبقا للقواعد العامة المقررة في القانون المدني.¹

2_ التعويض العيني:

ان التعويض العيني الذي يطلبه الجار المضروب يكون بطريقة تعديل الاستغلال كمثال وقف الاعمال البناء ليلا او اجراء تعديلات في موقع البناء الى الحكم بوقف جزء منه او كلياً، ولذلك للتعويض العيني صورتين²:

(ا)_ الزام المالك باتخاذ تدابير للحد من مضار الجوار:

ويكون ذلك بأخذ المالك الاحتياطات اللازمة للحد من ضرر الجار بحيث يعد هذا النوع من الضرر الى الحد المألوف، بحيث تقضي المحكمة بقرار منها على الحد من الضرر كان مثلا تلزم المالك على تغيير موضع ومكان مصدر الضرر او ابعاد الابخرة السامة عن المناطق او بالجوار القريب او بالحد من الضوضاء او العمل على ترتيبات اللازمة للحد من الادخنة الضارة بالعقارات المجاورة.³

¹/ لعشاش محمد، نفس المقال، ص 1290

²/ لعشاش محمد، المقال السابق، ص 1288

³/ لعشاش محمد، المقال نفسه، ص 1288

ب) - إزالة الضرر:

ويقصد بهذه الحالة هو إزالة السبب الذي يؤدي بالضرر كترميم أو اصلاح العقار المتضرر وعليه فان ازالة الوضع المخالف للقانون فهو من قبيل التنفيذ العيني لا التعويض العيني وعليه بمعنى اخر دفع السبب قبل وقوع الحدث الذي يؤدي الى انتاج الضرر و من يخشى وقوع الضرر الغير مشروع فيجب ان يطلب من القضاء ازالة السبب قبل حدوث الضرر.¹

الفرع الثاني: التعسف في استعمال الحق

إن مقابل كلمة التعسف في اللغة المضارة في استعمال الحق فالمضارة مأخوذة من الضرر وهو ضد النفع، الحق به مكروها ناتجا من استعمال الحق ، فالتعسف هو استعمال الانسان لملكه على وجه غير مشروع، وتترتب عنه الضرر بالغير.² وذلك حسب المادة 691 من ق.م.ج: " يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه الى حد يضر بملك الجار"، وعليه سنتناول صور التعسف اولا، ثم جزاء التعسف في استعمال الحق.³

اولا: صور التعسف

يوجد ثلاث صور للتعسف في استعمال الحق واذا تحققت صورة من الصور الثلاث اعتبر الشخص مسؤولا عن تعويض الأضرار التي تصيب الغير جراء تعسفه، حسب المادة 124 مكرر من القانون المدني فان حالات التي يتشكل فيها التعسف كما يلي⁴:

¹ / لعشاش محمد، المقال نفسه، ص 1288

² / بوليلة فضيلة، مضار الجوار غير مألوفة في القانون الوضعي والشريعة الاسلامية، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة الجزائر، 2018/2019، ص 173

³ / المادة 691 من ق.م.ج

⁴ / المادة 124 مكرر من نفس القانون

1_ ان يقع الفعل بقصد اضرار الغير

والضرر هو أكثر فعل يحقق التعسف فلو أن مالك العقار يستعمل ملكه بهدف إضرار الجار فهنا فعل تعسفي ويجب ان يكون هذا الفعل واضح وصريح اي ان نية الجار تكون مقصدها إيذاء الجار مما تترتب عليه وما يخلف عليه إلا إصابات بضرر فاحش مما يستوجب مسؤوليته ومحاكمته من قبل المحكمة وأما عبء الاثبات فيقع على المضرور طبقا للقواعد العامة للإثبات.¹

2_ نية الاضرار بالغير لقاء منفعة خاصة

ان المالك في هذه الحالة يقصد بالإضرار بالغير مقابل مصلحته الشخصية والمنفعة الضئيلة التي يحققها لنفسه، ولا بد من اثبات ان المصلحة هي التي ترمي صاحب الارض الى الاضرار بالجار ولا يهمه حجم الضرر البليغ الذي الحقه لقاء المصلحة المحدودة الالهية والتي يتظاهر بانه يسعى اليها. كما انه في هذا الوضع يؤدي الى الاخلال بالتوازن بين المصالح وهذا كثيرا ما يعتبر قرينة على تحقيق التعسف.²

3_ التعسف قصد تحقيق فائدة غير مشروعة:

في هذه الصورة تكون غاية المالك من استعماله لحق ملكيته تحقيق مصلحة غير مشروعة كمن يستخدم منزله لممارسة الدعارة وتكون هذه المصلحة معارضة مع النظام العام والآداب العامة مما يعتبر هذا الفعل تعسفيا يهدف الى الاضرار بالجار.³ كما ان الحق لا يمارس الا في نطاق المشروعية، ومن اجل تحقيق مصلحة مشروعة، اما اذا اراد صاحب الحق من وراء استعماله للحق، الحصول على مصلحة غير مشروعة، اعتبر عمله مخالفا للقانون، ومن اجل ذلك فان الحماية القانونية لا تنقرر الا للمصالح

¹/ زارة عواطف، المرجع السابق، ص 80

²/ زارة عواطف، المرجع السابق، ص 80

³/ خوادجية سميحة حنان، المذكرة السابقة، ص 98

الفصل الأول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار

المشروعة ، ولا يجوز استعمال حق الملكية العقارية في غير المصلحة التي شرع لأجلها القانون ، حيث يعتبر الفعل تعسفيا اذا استعمل في اهداف قصد الاضرار بالجار.¹

ثانيا: جزاء التعسف في استعمال الحق

يترتب على التعسف صورتين من الجزاء وهي الجزاء العيني والجزاء المالي، فالجزاء العيني ويقوم على وظيفة وقائية وهي دفع التعسف قبل حدوثه ووظيفة علاجية وتكون عن طريق اصلاح الضرر بعد وقوعه، فالجزاء الوقائي هو الدور الاساسي لمنع وقوع التعسف ولان دفع التعسف اجدى من رفعه ويترتب عنه عدم وقوع الضرر ومثالا على ذلك الحجر على السفية لمنعه من التبذير او الاسراف لان السفية لا يحسن ادارة امواله ودرءا للضرر وجب الحجر عليه.²

اما بالنسبة للجزاء العلاجي فهنا قد وقع الضرر ولا يمكن دفعه وعليه فاذا بنى المالك حائطا وهذا الحائط سبب الضرر للجار من خلال حجب الهواء والنور عليه، فيجب ان يزال هذا الحائط ليرفع الضرر.³

ومن زاوية اخرى الجزاء المالي ويقصد به جزاء تعويضي يقع في ذمة من تعسف في استعمال حقه واصاب جاره بضرر جسيم، وفي حالة اذا ما لم يزال او يدفع الضرر بقدر الامكان فيجب الحكم بالتعويض ويجب ان يكون التعويض ماليا كمثال من صرف المياه بعد سقيه ثم بسبب هذه المياه اتلف مزروعات التابعة لأرض جاره المجاورة، هنا كان عليه ضمان ما اتلفه والتعويض تقرره المحكمة بطريقة عادلة ومناسبة.⁴

¹ / منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، بائنة، 2014/ 2015 ، ص 28

² / رشيد شميثم ، التعسف في استعمال الملكية العقارية، د. ط، دار الخلدونية ، الجزائر، د. س. ن ، ص 196

³ / رشيد شميثم ، نفس المرجع، ص 197

⁴ / رشيد شميثم ، نفس المرجع، ص 198

خلاصة الفصل الأول:

ان الملكية العقارية الفلاحية تخضع لعدة قيود كغيرها من العقارات، بحيث ان المشرع نظم هذه القيود الى قيود عامة واخرى خاصة وهذه الاخيرة في نفس الصدد تهدف الى تحقيق المصلحة الخاصة والتي بذاتها تقيد سلطة مالك العقار على ملكه وذلك لأجل الحفاظ على امن ومصلحة الملاك المجاورين بحيث اقر لهم المشرع كل الحقوق القانونية التي من شأنها تنظيم علاقات الجوار بين الملاك وحمايتهم من التعسف والضرر الذي قد يلحقهم من استعمال المالك لحقه، وكذا تلبية حاجيتهم لتخول لهم استغلال ارضهم الفلاحية على الوجه المألوف ولتفادي المعوقات التي تواجه المالك المجاور عن طريق ابراز حلول عن طريق فرض قيود تتمثل في القيود الارتفاقات القانونية وتتجسد في حق المرور القانوني الذي يخول لصاحب الارض المحصورة بالمرور وقيود موارد المياه كحق المجرى وحق المسيل او قيود مراعاة المسافات القانونية في انشاء المطلات والمناور وغيرها، وهذه القيود والتي من شأنها تهدف الى تحقيق مبدأ التكافل الاجتماعي بين الفرد والمجتمع.

الفصل الثاني :

القيود القانونية المنصبة على الملكية
الفلاحية

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

من القيود القانونية التي نص عليها المشرع القيود العامة التي تقرر للمصلحة والمنفعة العامة وتصنف هذه القيود الى نوعين قيود تجريد حق الملكية من مالكيها وقيود استغلال الاراضي الفلاحية حيث ان المشرع ألزم المالك في استغلال الارض الفلاحية جبرا وعدم تحويل وجهته الفلاحية وذلك نظرا للأهمية البالغة التي رسدها المشرع في الاراضي الفلاحية ذلك لان هدفها تحقيق الامن الغذائي والاكتفاء الذاتي وتساهم في مسار التنمية الاقتصادية. وكذا قيود تقيد مالك العقار فتحرمه من عقاره كنزع الملكية للمنفعة العامة او الاستيلاء المؤقت حيث انه تفرض عليه قيودا تجرده من حقوقه في ملكه وذلك تحقيقا لمبدأ التكافل ومبدأ تحقيق المصلحة العامة . هذا ما سنحاول توضيحه اكثر من خلال تقسيم الفصل الى مبحثين:

المبحث الاول: قيد استغلال الاراضي الفلاحية

المبحث الثاني: قيد تجريد حق الملكية من مالكيها

المبحث الاول: قيد استغلال الاراضي الفلاحية

ان قيد وجوب استغلال الارض الفلاحية تتمثل في الزاميه استغلال هذه الارض من طرف مالكيها او حائزها وذلك سواء ان كان الاستغلال مباشرا او غير مباشر وعليه عدم التقيد بهذا القيد او عدم الالتزام به يترتب عليه جزاءات وعقوبات تصل الى حد فقدان الحق في امتلاك الارض وكذلك تترتب عنه نتائج كعرض الارض للتأجير او وضعها للبيع او حيز الاستثمار .

حيث ان المشرع قام بسن العديد من القوانين التي تنظم و تقيد الحق في استغلال العقار الفلاحي وتحدد كيفية الزام المالك في استثمار واستغلال عقاري وذلك نظرا للأهمية البالغة التي تتصف بها الاراضي الفلاحية.

منه قسمنا هذا المبحث الى ثلاث مطالب كالتالي:

- المطلب الاول: عدم استغلال الاراضي الفلاحية
- المطلب الثاني: انواع استغلال الاراضي الفلاحية
- المطلب الثالث: النتائج المترتبة عن عدم استغلال الاراضي الفلاحية

المطلب الاول: عدم استغلال الاراضي الفلاحية

نص المشرع على ضرورة استغلال الاراضي الفلاحية في نص المادة 48/ 02 من قانون التوجيه العقاري قانون رقم 90_25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والتي جاء في نص المادة "... وفي هذا الاطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر او غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية او حائزها وعلى كل شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة ذلك عموما"، بحيث نص المشرع في هذه المادة على ضرورة استغلال الارض الفلاحية باي نوع من انواع الاستغلال بحيث ان عدم استغلالها قد يشكل بالإخلال بالالتزامات و حقوق المستثمر صاحب الامتياز.¹

¹ المادة 48، قانون التوجيه العقاري قانون رقم 90_25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، الصادر فالجريدة الرسمية، ع

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

وعليه قد كلف ووضع المشرع الأجهزة المكلفة بمراقبة واثبات عدم استغلال الارض وفي حالة معاينة عدم استغلال الارض الفلاحية وعدم امتثال صاحبها تطبيق عليه عقوبات وجزاءات تصل الى حد بيعها جبرا عنه او استثمارها او عرضها للتأجير او قد تصل حتى الى تعويض الدولة مقابل نقص القيمة وتقلص القدرة الإنتاجية.¹

وعليه لنتعرف اكثر على مفهوم استغلال الاراضي الفلاحية قسمنا المطلب الى فرعين ، الاول مفهوم عدم استغلال الارض الفلاحية، والثاني لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية.

الفرع الاول: مفهوم عدم استغلال الارض الفلاحية

ان عدم استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة هو عدم قيام المالك باي مجهود يمكن ان تنتفع به المستثمرة الفلاحية في ممارسة نشاطها وبمعنى اخر تخلي المستفيد عن الاراضي الفلاحية، او ايجارها للغير او تعمد عدم استغلالها، او تحويل وجهتها الى استغلالات ونشاطات اخرى.²

وحسب المادة 49 والتي تقول: "تعد ارضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة ارضية فلاحية تثبت بشهرة علنية انها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الاقل"، ومنه حسب ما صرحه المشرع في هذه المادة فان الارض الفلاحية ان لم تستثمر لمدة عامين كاملين وبدون أي مبررات من طرف حائزها فإنها تصنف ضمن الاراضي الغير مستثمرة وغير مستغلة استغلالا فعليا.³

¹/ خوادجية سميحة، المذكرة السابقة، ص 130

²/ بركان فضيلة، عدم استغلال الاراضي الفلاحية دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير،

تخصص قانون العقاري والزراعي ، الجزائر البلدية، 2005، ص 13

³/ المادة 49 من قانون التوجيه العقاري 90_25

اولا: تعريف عدم استغلال الارض الفلاحية

من خلال تحليل المادة 49 المذكورة اعلاه نجد ان المشرع الجزائري قد عرف عدم استغلال الاراضي الفلاحية ونذكرهم كالاتي:

_ عدم الاستغلال يكون في اطار محدد الزمن وهو موسمين فلاحيين متتاليين وعليه فان مدة سنة قد لا تؤثر وتعتبر حالة عادية اذا امتدت هذه المدة الى سنتين كاملتين فقد تجعل من سلوك الفلاح غير مبرر وتترتب علينا نتائج جزائية وعقوبات تأديبية.

_ ان عدم الاستغلال يكون في اطار الاراضي الفلاحية الخاصة بمختلف تصنيفاتها.

_ عدم الاستغلال يشمل كل الأنشطة التي تتمثل في تغيير وجهتها والمس بطابعها الفلاحي اي كل ما يتعلق بالأنشطة الغير فلاحية.

_ الشرط الاساسي الذي الزمه المشرع للأراضي الفلاحية هي الاستغلال وعلى عكس ذلك يتحقق ويتأكد عدم الاستغلال¹.

وحسب المادة 18 من قانون رقم 87_19 المتضمن كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والتي جاء في نصها " يتعين على اعضاء المستثمرة الفلاحية استغلال كل الاراضي استغلالا امثل بصفة جماعية على الشيوخ ، والمحافظة على طابعا الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه ان يزيد في قيمتها"².

ومن زاوية اخرى نجد ان السبب الرئيسي لإلزامية استغلال الاراضي الفلاحية هو لأجل تحقيق الامن الغذائي وتحقيق الاكتفاء الذاتي الذي تسعى اليه كل السياسات الفلاحية للدول، فمالك الارض يقوم بزراعتها وخدمتها لأجل الاثراء لحساب المجتمع، والطبيعة القانونية للأرض

¹/ حسونة عبد الغني، "استغلال العقار الفلاحي الخاص في اطار نظام الحلول"، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر ، المجلد الاول، 2018، ص 119

²/ المادة 18 من القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، ع50.

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

الفلاحية الخاصة تتمثل في الانتاج الزراعي واشباع الحاجات الغذائية، ولهذا المشرع جعل استغلال الاراضي الفلاحية التزاما قانونيا تترتب على مخالفته جزاءات عقابية¹.

ثانيا: الاشخاص المعنيين بعدم الاستغلال

ان حق الملكية هو ذلك الحق الذي يخول لصاحبه من حق استعمال او استغلال او حق التصرف في ارضه وملكيته بإرادته الحرة في حدود القانون.

ومن خلال المادة 48 الفقرة 2 من قانون التوجيه العقاري الذي ذكر سابقا نجد ان عدم

الاستغلال للأراضي الفلاحية يصدر عن كل من :

- الملاك.
- صاحب حق عيني على الاراضي
- كل شخص طبيعي معنوي له الحيازة.²

كما نجد المشرع منح الاولوية للاستغلال وليس للملكية وذلك كون الوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية اهم عناصرها هو الاستغلال، حيث اصبح المالك مجرد موظف يهدف الى تحقيق المصلحة العامة للمجتمع في استغلال الاراضي الفلاحية.³

كما صرح وحدد المشرع ايضا الحالات التي تكون فيها امام حالة عدم الاستغلال عن طريق وضعه لمعايير معينة وهي:

1_ تحويل الاراضي الفلاحية عن وجهتها

حسب المادة 22 من قانون 8_16 يتضمن التوجيه الفلاحي والذي جاء في السياق " يجب الا تقضي التصرفات الواقعة على الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية الى تغيير وجهتها الفلاحية."⁴

¹/ بركان فضيلة، المذكرة السابقة، ص 24

²/ بركان فضيلة، المذكرة السابقة، ص 27

³/ بركان فضيلة، المذكرة السابقة، ص 31

⁴/ قانون 08_16 مؤرخ في اول شعبان عام 1429 الموافق 03 غشت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46.

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

واشترط المشرع في نص المادة عدم تحويل الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجه الفلاحية الى اراضي قابله للتعمير وذلك في حالات يجب وجود ترخيص صريح مسبق وفقا لأشكال والشروط التي تحددها الاحكام التشريعية ، وذلك حسب ما صرحته نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري: " القانون هو الذي يرخص بتحويل اي ارض فلاحية خصبه جدا او خصبه الى صنف الاراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك في المادة 21 اعلاه يحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب ان ترافق انجاز عملية تحويل حتما"¹

ومن ناحية اخرى أي تحويل للوجهة الفلاحية يعد اخلايا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز مما تترتب عليه جزاءات منها سلب حقه فالامتياز وجميع حقوقه فالأرض حسب ما اورده المادتين 26,29 من قانون 03_10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.²

2_الحاق المعاملات العقارية التي منصبة على الارض الفلاحية بالضرر لقابليتها للاستغلال

كون هذه المعاملات تنصب على الاراضي الفلاحية فهذا يعني انها معرضه للخطر بسبب قابليتها للاستغلال، ولهذا فان المشرع نظرا لأهمية هذه المعاملات فانه اشترط على احتواء هذه المعاملات في شروط شكلية واخرى موضوعية.³

(ا) _الشروط الشكلية:

ان المشرع فرض قيد في المعاملات وهي قيد اضافة الرسمية عندما يكون محل معامله بين الافراد بحيث لا تتعد وتعتبر باطلة اذا لم تتوفر فيها شرط الشكلية، وذلك للأهمية التي يكسيها العقار.⁴

¹ المادة 36 من قانون التوجيه العقاري.

² المادتين 26_29 من قانون رقم 03_10 مؤرخ في رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46.

³ بركان فضيلة، المذكرة السابقة، ص 32

⁴ بركان فضيلة، نفس المذكرة، ص 32

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

وذلك حسب ما نصت عليه المادة 55 من قانون التوجيه العقاري: "تتجزر المعاملات العقارية التي تنصب على الاراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب الا تلحق هذه المعاملات ضرارا بقابلية الاراضي للاستثمار ولا تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين اراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة احكام المادة 36 وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه".¹

ب)_ الشروط الموضوعية:

وعليه حسب ما نصت عليه المادة 55 المذكورة اعلاه من القانون السالف ذكره فانه يمنع الحاق الضرر بهذه المعاملات العقارية وعدم تأديتها الى تغيير وجهتها الفلاحية او كذا تجزئتها وذلك لان الاراضي الفلاحية لها مبدا واحد فقط وهو مبدا تحقيق الامن الغذائي فكل معاملة تؤدي الى الاخلال بطابع الاستغلال الفلاحي تعد باطلا بطلا مطلقا واي تغيير للوجهة الفلاحية عن طريق رخصه بموجب القانون، فهنا يجب ان يدفع تعويضا للدولة مقابل نقص القيمة ونقص متطلبات الوظيفة الاجتماعية وتقلص القدرة الإنتاجية².

الفرع الثاني: الهيئات المعنية باثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحي

ان الهيئات المعنية بالتدخل انشئت من قبل المشرع الجزائري وذلك لأجل حالات وقوع تعسف على الاراضي الفلاحية وعدم استغلال العقار الفلاحي، وذلك قصد الزام صاحب العقار بالاستغلال الانسب لعقاره، ولتحقيق الوظيفة الاجتماعية تم تجسيد ذلك من خلال اجهزة ادارية تراقب هذه الاراضي ومدى استغلالها من قبل المالك، وعند ثبوت عدم استغلال الاراضي الفلاحية يتم وقوع جزاءات تأديبية تصل الى حد تجريد المالك من ملكه.³

¹ / المادة 55 من قانون 90_25 التوجيه العقاري .

² / بركان فضيلة ، المقال السابق، ص 33

³ / حمادي امال، "الليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر"، مجلة القانون العقاري، العدد 14، 2021،

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

وعليه سنتطرق الى لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية اولاً، ثم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثانياً.

اولاً: لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية

حسب ما اشارت اليه المادة 50 من قانون التوجيه العقاري 90_25 والتي جاء فيها "عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه فالمادتين 48 و 49 اعلاه، تعينه هيئة معتمدة خاصة، يحدد تكوينها واجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم".¹

حيث اعطى المشرع الجزائري مهمة مراقبة استغلال الاراضي الفلاحية الى لجنة والتي تتشكل هذه اللجنة على مستوى كل ولاية وهي كالتالي:

_ مدير المصالح الفلاحية بالولاية، رئيساً

_ عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيساً

_ عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيساً

كما تعين هذه اللجنة بقرار من وزير الفلاحة والصيد البحري لمدة ثلاثة سنوات حسب ما اورده المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97_484 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية.²

وعليه فعمل اللجنة يقتصر على اثبات حالة عدم الاستغلال العقار الفلاحي الخاص، بحيث واجب اللجنة اتباع الاجراءات التالية:

_ فتح التحقيقات الضرورية بشأن الاراضي الفلاحية الخاصة الغير مستغلة، بحيث تقوم هذه اللجنة بالتحقيقات اللازمة على العقار الفلاحي الخاص، بحيث تعمل على اثبات الارض الفلاحية انها لم تستغل لمدة موسمين متتاليين.³

¹ / المادة 50 من قانون التوجيه العقاري 90_25.

² / المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97_484 مؤرخ في 15 شعبان عام 1418 الموافق 15 ديسمبر سنة 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 83.

³ / حمادي امال، المقال السابق، ص 102

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

_ بعد انتهاء من التحقيقات الميدانية، يتم تحرير محضر بخصوص واقعة عدم الاستغلال العقار الفلاحي وفي هذه الحالة نكون امام حالتين:

الحالة الاولى:

ان التحقيق الذي اقدمت عليه توصل الى نتيجة ايجابية، أي ان الارض الفلاحية مستغلة وان الادعاء والتحقيق الذي مطالب به مجرد ادعاءات ولا دليل يثبت انها غير مستغلة، فالمحضر يتم تحريره على ان الارض مستغلة ويتم حفظ الملف.¹

الحالة الثانية:

اذا تم التوصل الى نتيجة سلبية بعد اتمام التحقيقات، وكل الدلائل تشير الى عدم استغلال الاراضي الفلاحية، ففي هذه الحالة يتم تحرير محضر لدى المحضر القضائي بشأن عدم الاستغلال وتقوم اللجنة بإنذار المالك عن طريق اخطاره برسالة انذار مع وصل استلام² حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 484_97 التي جاء بقولها: "يجب ان ترسل الاعذارات في رسالة مضمنة موصى عليها مع وصل الاستلام"، والاجل يكون في حدود 06 اشهر من تاريخ التبليغ.³

وعند انتهاء هذه المدة ويبقى الحال كما هو ولم تستغل الارض فيتم اخطاره للمرة الثانية مع طلب التفسير والتوضيحات لعدم استغلال هذه الارض من المعني بالأمر أي مالكها، وفي حالة انتهاء المدة المحددة وهي مدة سنة كاملة تقوم اللجنة بإبلاغ الهيئة المعنية بالأمر وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك لتطبيق الاجراءات والتدابير المقررة واللازمة.⁴

¹/ حمادي امال، المذكرة السابقة، ص 103

²/ حمادي امال، نفس المذكرة، ص 103

³/ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 484_97

⁴/ حمادي امال، المذكرة السابقة، ص 103

4_ ثانيا: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري خاضعة لوصاية الوزير المكلف بالفلاحة تخضع للقانون الإداري في علاقاتها مع الدولة، ومن مهام هذه الهيئة ما يلي¹:

_ تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة الممنوحة للامتياز ومتابعتها والسهر على مراقبتها.

_ متابعة حسن استغلال الأراضي الفلاحية والحرص على عدم تغيير وجهتها الفلاحية من قبل الملاك.

_ ضبط واعداد بطاقات المستثمرات الفلاحية، وانشاء وتسيير بنك للمعطيات حول العقار الفلاحي والسهر على تطويره

_ دراسة وتسيير طلبات الامتياز عن طريق التفويض على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة.

_ ممارسة حق الشفعة باسم الدولة وذلك لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع.²
حيث ان هذه الهيئة تكمل عمل لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية وذلك في حالة عدم الامتثال للإجراءات القانونية السابقة وذلك حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 97_484.³

¹/ قاسي نجاة ، "صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار" ، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، المجلد 07، 2021 ، ص 129

²/ قاسي نجاة، نفس المقال، ص 130

³/ دغيش احمد، "تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الاضرار به"، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد الثالث، 2014، ص 96

المطلب الثاني: انواع استغلال الاراضي الفلاحية

حسب قانون التوجيه الذي ينظم الملكية العقارية وخاصة الاملاك الفلاحية الخاصة والمحدد لكيفية استعمالها واستغلالها والتصرف فيها، ويمكن الاستنتاج من ما صرحه المشرع والذي اعتمد على عدة معايير لتحديد الاراضي الفلاحية.¹

ومن خلال المادة 48 الفقرة 02 من قانون التوجيه نرى ان الاستغلال نوعين وهو الاستغلال المباشر والاستغلال الغير مباشر.²

وعليه سنتطرق فالفرع الاول على الاستغلال المباشر والفرع الثاني على الاستغلال الغير مباشر.

الفرع الاول: الاستغلال المباشر

يقصد بالاستغلال المباشر ان كل صاحب ارض فلاحية يكون مسؤولاً عن ارضه ويستغلها استغلالاً فعلياً، ويقوم بنفسه كل النشاطات الفلاحية بغرض الحصول على انتاج يستهلكه البشر او الحيوان او يتم تحويله للصناعة.³

والاستغلال قد يكون مباشراً كمثل ان يزرع مالكها الارض ويجني ثمارها، والصيد والقنص وكذلك على سبيل المثال مالك السيارة يستغل سيارته استغلالاً مباشراً اذا خصصها لركوب الجمهور، والمقصود من كل هذه الامثلة ان الاستغلال المباشر هو فعل يصدر من صاحب الارض أي بصفة شخصية ومباشرة.⁴

وإذا كان من المقرر للمالك من حق استغلاله لأرضه الفلاحية وفقاً للطريقة التي يراها

¹/ حمادي امال، المرجع السابق، ص100

²/ المادة 48 الفقرة 2 من قانون 90_25 قانون التوجيه.

³/ حمادي امال، المرجع نفسه، ص 100

⁴/ عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص499

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

مناسبة استنادا لمبدأ ذاتية حق الملكية والى الحماية القانونية التي تترتب له كحماية من التعدي والتعسف.¹

والمقصود بالاستغلال أي القيام بالأعمال اللازمة لاستثمار الشيء أي للحصول على ثماره وكل ما ينتجه بصفة دورية دون أن يترتب على أخذه الانتقاص من أصل الشيء كمحصول الأرض الزراعية، أي الحصول على منافع الشيء.²

الفرع الثاني: الاستغلال الغير مباشر

كما يستطيع مالك الأرض أن يستغل أرضه بطريقة غير مباشرة وذلك عن طريق السماح للغير بجني ثمار وخيرات هذه الأرض وفي المقابل يدفع الغير مقابلا عن هذه الثمار، فالمالك عند اختيار طريقة الاستغلال الغير مباشر يكون قد قام بعمل من أعمال الإدارة كان يقوم بتأجيرها لمن يقوم بزرعها وبالمقابل يقبض اجرة نقدية أو يتحصل على حصة من المحصول باعتبارها غلة ملكه دون أن يباشر أي عمل بجانبه.³

فإلى جانب الاستغلال المباشر يمكن لمالك الأرض أن يعطي أرضه للغير من أجل استغلالها واستثمارها من قبل المالك وهنا نكون أمام حالة الاستغلال الغير مباشر للأرض، وعليه يكون المالك أما إبرام عقد إيجار على هذا الأساس كما يجوز للمالك أيضا أن يقدم قطعة من أرضه كحصة من أجل إنشاء شركة مع الغير الذي يكون على عاتقه أما تقديم الموارد المالية الضرورية للاستغلال المناسب أو يقدم عمله وخبرته كحصة في الشركة المزمع انشاؤها وعليه فإن ما جاء به في نص المادة من قانون التوجيه 25/90 فإنه لم يحدد الطريقة المحددة ولم يبين ما هي الطريقة الواجبة في الاستغلال الغير مباشر للأرض.⁴

¹ / مزواغي ميلود، "عدم استغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، المجلد 03، 2015، ص 149

² / نبيل سعد إبراهيم، المرجع السابق، ص 29

³ / مزواغي ميلود، المقال السابق، ص 149

⁴ / سماعيل شامة، نظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003، ص 213

المطلب الثالث: النتائج المترتبة عن عدم استغلال الاراضي الفلاحية

بمقتضى المادة 51 من قانون التوجيه العقاري 90_25 والتي جاء فيها " اذا ثبت عدم استثمار ارض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها واذا بقيت الارض غير مستثمرة لدى انتهاء اجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي:
_ وضع الارض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقه المالك او الحائز الظاهر اذا كان المالك الحقيقي غير معروف

_ او عرض الارض للتأجير

_ او بيعها اذا كانت خصبه جدا او خصبه.¹

واذا كان عدم استغلال الاراضي الفلاحية يعد تعسفا في استعمال الحق حسب المادة 48 من قانون التوجيه العقاري، وعليه فان جبر هذا الضرر لا يكون التعويض كما هو في المسائل المدنية وانما جزاءات اخرى تصدر من الهيئة وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²
وعليه سننظر في هذا المطلب الى اجراءات عرض التأجير او حيز الاستثمار في الفرع الاول ثم بيع الارض اذا كانت خصبة او خصبة جدا في الفرع الثاني.

الفرع الاول: عرض الارض للتأجير او حيز الاستثمار

اذا ثبت عدم استثمار الارض الفلاحية يعذر صاحب العقار ليستأنف استثمارها، واذا بقيت الارض غير مستثمرة حتى انتهاء الآجال القانونية والمحددة من قبل اللجنة فيتم اخذ الاجراءات اللازمة ويتم تطبيقها من قبل الهيئة المختصة وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك من خلال وضع الارض حيز الاستثمار او عرضها للتأجير.³

¹ المادة 51 من قانون التوجيه العقاري.

² طالبي مسعودة، حميد بن عليه، "ليات حماية الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية الاجتماعية

، جامعية زيان عاشور، الجزائر، 2021، ص 57

³ حسونة عبد الغني، المقال السابق، ص 122

اولا: عرض الارض حيز الاستثمار

تكون في هذه الحالة عند ما يكون المالك عاجزا مؤقتا عن استغلال الارض لأسباب قاهرة، فيتم وضع الارض حيز الاستثمار على نفقة المالك او الحائز الظاهر، وهنا في هذا الاجراء لم يبين المشرع ولم يحدد كيفيات وضع الارض للاستثمار، الا ما كان يمنح استثمارها للفلاحين او المجاورين او الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو من يقوم بذلك.¹

ويمكن ان يطرا هذا الاجراء بمجرد تبليغ الانذار، ويقصد بالأسباب القاهرة أي عجز مؤقت أي اصابه مكروه (كالمرض) او ظروف قاهرة لا تسمح بالقيام بالاستغلال المناسب للأرض، وكما انه في وجود حالة اخرى أي في حالة عدم استغلال الارض بسبب المستأجر فانه من واجبه اعطاء المالك الحق في فسخ الايجار، اما اذا علم عن عدم استغلال من قبل المستأجر ورغم ذلك لم يفسخ المالك العقد فيجب ان تطبق اجراءات اكثر صرامة.²

ثانيا: عرض الارض للتأجير

تكون في هذه الحالة نفس حالة الاجراء السابق أي انه متى كان المالك عاجزا مؤقتا عن استغلال الارض لأسباب قاهرة، ولم يبين المشرع في هذه الحالة ايضا متى تلجا هيئة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لهذا الاجراء، وانما ترك السلطة للديوان في تقرير ما قد يراه مناسبا للأراضي في حالة عدم الاستغلال.³

كما نظم قانون التوجيه امكانية تأجير الارض الفلاحية في اطار تحسين هيكل العقار مع ضرورة انسجام مدة الايجار مع هذه الاهداف الاخيرة، كذلك يتضح من خلال ما صرحه المشرع انه اتجه الى السماح بتدخل الدولة من خلال الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتأجير الاراضي الفلاحية الخاصة، واذا كان من شان هذه العملية تحسين من وضعية الفلاحة ويساهم في تطوير وتحسين مستوى الانتاج الزراعي او يساعد في تجميع الاراضي الفلاحية الصغيرة

¹/ قاسي نجاة، المقال السابق، ص 140

²/ خوادجية سميحة، المذكرة السابقة، ص 132

³/ قاسي نجاة، المقال السابق، ص 140

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

المشتتة في اطار وحدة عقارية كبيرة، وذلك تحقيقا لأهداف رفع مردودية الارض وتحقيق الامن الغذائي.¹

الفرع الثاني: بيع الارض اذا كانت خصبة او خصبة جدا

اذا كانت الارض الفلاحية مصرح بها انها غير مستغلة حتى ولو خصبة او خصبة جدا، فان الجزء المترتب هو بيع هذه الارض بغض النظر عما اذا كان عدم الاستغلال راجع الى قوة قاهرة او الى ارادة المكلف بالاستغلال، ولعل الحكمة من هذا الاجراء هو الدور الفعال والمهم الذي تلعبه هذا النوع من الاراضي في الاقتصاد الوطني وبما تحققه

من انتاج ذو مستوى عالي، وعليه فان الديوان الوطني لا يعتمد على بيع الاراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا بل انه يمس جميع الاصناف الاراضي الغير مستغلة لأسباب ارادية²، وذلك حسب ما صرحه المرسوم التنفيذي 96_87 حيث ينص فالمادة الثانية: " يكلف الديوان في اطار مهامه على الخصوص بما يلي: يضع الاراضي المصرح بها بانها غير مستغلة قيد الاستغلال او الايجار او البيع بموجب المادة 51 من القانون 90_25³. وعليه فان البيع لا بد ان يستوفي جميع اركانه وشروط صحته حيث يجب ان يتوفر عقد البيع من رضا ومحل وسبب والشكلية، ولأننا نتعامل مع ارض فلاحية فبالنسبة للرضا يجب ان يتطابق الايجاب والقبول، وعلى الرغم من انه في هذه الحالة يعتبر عنصر الرضا معيبا نوعا ما لان البيع يتم رغما على مالك الارض وهذا لإخلاله بالتزاماته، ولكن نظرا لأهمية الارض الفلاحية ودراية المالك بالعواقب التي ستترج عنه بسبب عدم استغلاله لأرضه وتركها بورا ، ولكن نظرا لترك أرضه بدون استغلال نستطيع ان نقول كانه اعلن ضمنا رغبته بالبيع.⁴

¹ / حسونة عبد الغني، المقال السابق، ص 122

² / براهيمى حياة، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه، رسالة لنيل شهادة الماجستير، القانون الخاص، جامعة الجزائر، 2013، ص 98

³ / المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 87_96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 ، يتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية، العدد 15.

⁴ / براهيمى حياة، المذكرة السابقة، ص 99

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

وفي هذا الاطار يمكن الهيئة العمومية المؤهلة ان تتقدم لشراء هذه الاراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للمادة 795 من القانون المدني، وفي حالة لم يمارس الديوان الوطني حقه في الشفعة المقررة له قانونا فانه يتم بيع الارض في المزاد العلني جبرا، كما يمكن ان يقوم مالك الارض بعرض ارضه الى الديوان الوطني حتى يتم البيع لصالحه بعد الاتفاق على الثمن، كما يجيز ايضا عرض مشتري الارض للديوان الذي يحق له ممارسة حق الشفعة.¹

¹/ قاسي نجاه، المقال السابق ص 140

المبحث الثاني: قيد تجريد حق الملكية من مالها

من المعروف قانونيا ان صاحب الارض له حقوق تتمثل في الاستعمال والاستغلال والتصرف في الشي المملوك في حدود اقرها القانون وهذه الحقوق هي حقوق مقررة للمصلحة الخاصة للمالك.

الا انه اذا تعارضت هذه المصالح الخاصة مع ما تفضيه المصلحة العامة فانه جبرا يتم التضحية بالحقوق الخاصة المخولة للمالك قانونيا لأجل المصلحة العامة وذلك لان المصلحة العمومية اهم واذا تحققت تتحقق معها المنفعة العمومية للمجتمع والفرد، وعليه فان المشرع الجزائري نظم قيودا تتعلق بتجريد المالك من ملكه والتخلي عن مصلحته لصالح الدولة وبالقيود التي اقرها المشرع فإنها تقيد المالك وتسلبه ارضه وتحرمه من ممارسة سلطاته المخولة قانونيا وذلك من خلال اجراءات تتمثل في نزع الملكية للمنفعة العامة دون موافقة ورضا المالك وتحقيقا لمشاريع ذات مصلحة عامة كالمستشفيات والمصانع، او الاستيلاء المؤقت ويكون في الحالات المستعجلة ، او الشفعة الادارية والتي تمارسها الدولة لشراء الاراضي الغير مستغلة. وعليه سنتطرق الى التفاصيل اكثر في هذا المبحث حيث تم تقسيمه الى ثلاث مطالب:

• المطلب الاول: نزع الملكية للمنفعة العمومية

• المطلب الثاني: الاستيلاء المؤقت

• المطلب الثالث: الشفعة الادارية

المطلب الاول: نزع الملكية للمنفعة العامة

يعتبر قيد نزع الملكية من اكثر القيود شيوعا و اشدها ضرارا على الملكية العقارية الخاصة في حد ذاتها لان المالك يجد نفسه فاقد لملكيته كليا بعدما كانت ملكه، ذلك لأجل انجاز منشآت لفائدة المصلحة العامة ولأجل تحقيق المنفعة العامة ولهذا اشترط المشرع على الادارة بالقيام بإجراءات معينة لنزع الملكية.¹

¹/روايح سعد، المذكرة السابقة، ص 28

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

وفي هذا الشأن سنتطرق الى تعريف نزع الملكية الفرع الاول واجراءاتها الفرع الثاني.

الفرع الاول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة

اولا: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة

حسب المادة 02 فقرة الاولى رقم 11_91 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة والتي جاء في سياقها: "يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب املاك او حقوق عقارية، ولا يتم الا اذا ادى انتهاج كل الوسائل الاخرى الى نتيجة سلبية"¹.

وفي هذا الاطار يعرف المشرع الجزائري نزع الملكية على انها طريقة استثنائية لاكتساب الاملاك والحقوق العقارية.²

كما تعرف على انها اجراء من شأنه يحرم المالك من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، ويمثل هذا الاجراء اعتداء خطير على الملكية الفردية لا يبرره الا ايثار المصلحة العامة على المصالح الفردية الخاصة ولذلك اجراء نزع الملكية يتم وفقا لنصوص واجراءات قانونيه في الحدود التي تجيزها الدولة.³

كما عرفها الاستاذ سليمان محمد الطماوي كما يلي: "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظيرة تعويضه مما يناله من ضرر".⁴

¹ / المادة 02 الفقرة الثانية من قانون 11_91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل سنة 1991، الجريدة الرسمية، العدد 21 .

² / بوعافية رضا، انظمة استغلال العقار الفلاحية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باتنة، 2009/2008 ، ص 122

³ / عليوات ياقوتة، "نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد 09، المجلد 05 ، قسنطينة ، ص107

⁴ / عليوات ياقوتة، نفس المقال، ص108

ثانيا: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة

ومن خلال التعريفات السابقة نستنتج الخصائص التالية:

1_اجراء استثنائي:

يشكل هذا الاجراء الية من الاليات القانونية المعتمدة ، ووسيلة استثنائية لاكتساب الاشخاص العامة للأموال الخاصة ويخضع لأحكام القانون العام¹.

وحسب المادة 26 من قانون 90_30 الذي يتضمن قانون الاملاك الوطنية فالفقرة الثانية بقولها: " ويتم اقتناء الاملاك التي يجب ان تدرج في الاملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الاتي:

• طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد والتبرع والتبادل والتقادم والحيازة

• وطريقتان استثنائيتان يخضعان للقانون العام نزع الملكية وحق الشفعة².

2_اجراء جبري:

ان اجراء نزع الملكية يتم جبرا اي انه يتم تنفيذه مباشرة من طرف الادارة جبرا عن اصحاب الملكية ويتم نزعها دون رضاعهم نظرا لعلو مبدا المصلحة العامة عن المصلحة الخاصة³.

3_اجراء يمارس في ظل القانون:

تتم اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة تحت قانون صادر عن السلطة التشريعية المختصة والذي يحدد هذه الاجراءات بكل دقة⁴، ومنه بمقتضى المادة 22 من قانون رقم

¹/ لعشاش محمد، مراحل و اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، دار الامل للطباعة والنشر، د.ط جامعة البويرة الجزائر، 2018،ص26

²/ المادة 26 من قانون 90_30 مؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411، الموافق اول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52.

³/ لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 29

⁴/ لعشاش محمد، نفس المرجع ، ص 30

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

16_01 الذي يتضمن التعديل الدستوري ، جاء فيه: " لا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون، وتترتب عليه تعويض عادل ومنصف".¹

ومنه لا يجب ان يتم هذا القرار بمجرد اتخاذه الإدارة من تلقاء نفسها لان ذلك يعد باطلا وتعسفا على الملكية العقارية، بل يجب ان يكون في اطار محدود للقانون والشروط المنصوصة من طرف السلطة الاعلى.²

4_ هو اجراء يهدف الى تحقيق المنفعة العامة:

ان اساس قيام عمليه نزع الملكية هو تحقيق المنفعة العامة وهذه الخاصية مستمدة من تعريف الذي صرحه المشرع في نزع الملكية فلا يجوز نزع ملكية الافراد جبرا وحرمانهم من عقاراتهم لغايه اخرى غير المنفعة وحدها.³

وعليه حسب المادة 02 الفقرة الثانية من قانون 91_11 والذي جاء فالسياق: "... وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا الا اذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".⁴

5_ هو اجراء مقابل تعويض منصف:

ان التعويض المقترح يكون عادلا ومرضيا للمالك وذلك طبقا لمبدأ تحمل الاعباء العامة ويكون منصفا على اساس الضرر الذي لحقهم عبر نزع ملكيتهم ولا يتحقق ذلك الا اذا تم تقييم هذه الاملاك حسب قيمتها الحقيقية في السوق العقاري.⁵

¹ / المادة 22 من قانون 01_16 المؤرخ في 26 جمادى الاولى عام 1437 الموافق 06 مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 14.

² / لعشاش محمد، نفس المرجع، ص 30

³ / عليوات ياقوتة، المقال السابق، ص 110

⁴ / المادة 02 الفقرة الثانية من قانون 91_11 .

⁵ / لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 34

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

وفي نص المادة 21 فقرة 03 من القانون رقم 11_91 " تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الاملاك الوطنية بالتقييم" وهو ما اكده القضاء في عدة اقرار رقم 034671 المؤرخ في 11/07/2007.¹

6_ هو اجراء يقع على العقارات دون المنقولات:

ان اجراء نزع الملكية يكون على العقارات فقط وتكون محلا لنزع الملكية للمنفعة العامة اما المنقولات فلا يجوز نزعها واذا كانت العقارات وحدها التي يجوز نزعها فانه لا تشترط صفه خاصة ومحددة فقد يكون العقار فلاحيا او قد يكون مبني او غير مبني مزروعة او غير مزروعة كل ذلك مقابل المصلحة العامة.²

الفرع الثاني: اجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية

واستنادا لما سبق تمر عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بعدة اجراءات ذات طبيعة ادارية والتي تتبعها الادارة دون الاخلال باي اجراء و التعسف في استعمال الحق.³ وتتمثل هذه الاجراءات فيما يلي:

اولا: التصريح بالمنفعة العامة

حسب المادة 04 من قانون رقم 11_91 " يكون اجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي الى اقرار بثبوت هذه المنفعة"، وفي تصريح هذه المادة نستنتج ان اول اجراء يتم اتخاذه هو التصريح بالمنفعة العامة اي لنزع الملكية يكون مبادها واحد فقط وهو تحقيق المصلحة العمومية.⁴

وعليه يعتبر هذا الاجراء ضروريا وجوهريا لنزع الملكية ويشترط فيه من يصدر من الجهة المختصة قانونا وبمرسوم تنفيذي ووفقا للتشريعات والنصوص التنظيمية السارية المفعول مع

¹/ مجلس الدولة، قرار رقم 034671 ، المؤرخ في 11/07/2007 ، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، الجزائر، 2009.

²/ عليوات ياقوتة، المقال السابق، ص113

³/ بوعافية رضا، المذكرة السابقة، ص 122

⁴/ المادة04 من قانون 11_91 .

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

تناول هذا القرار الاهداف الأساسية لنزع الملكية المزمع القيام بها وبمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية يقوم الولاة المعنيون بإعداد تقرير الحيازة الفورية من الادارة النازعة للأمالك العقارية¹.

ثانيا: التحقيق الجزئي لتحديد الحقوق العقارية

حيث ان هذا الاجراء يقوم به محافظ محقق معين من بين الخبراء المعتمدين لدى المجالس القضائية ويبين قرار تعيين المحافظ تحت طائلة البطلان مقر عمله ومدة التحقيق الجزئي وينشر بنفس الاشكال الخاصة بنشر قرار التصريح بالمنفعة العامة².

كما يتم اعداد تصميمات جزئيا يتضمن مخططا للعقارات المعنية يحدد فيه الطبيعة القانونية لهذه العقارات ومشمولاتها وكل ذلك من قبل المحافظ المحقق كما يشمل هذا التصميم قائمة المالكين واصحاب الحقوق العينية الاخرين بعد التأكد من سنداتهم المتعلقة بالملكية العقارية³.

ثالثا: تقييم العقارات واعداد تقرير خاص بالأمالك الخاضعة للنزع:

هذا الاجراء تعده مصالح املاك الدولة بناء على طلب من الهيئة الادارية المشرفة على عملية نزع الملكية مرفق بقرار التصريح بالمنفعة العمومية والتصميم الجزئي المتضمن قائمة المالكين كما ان المشرع الجزائري اكد على ضرورة انصاف المالك في تحديد مبلغ التعويض بحيث يبرز القيمة الحقيقية للعقار حسب طبيعته⁴.

رابعا: اصدار القرار النهائي بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة

ان المشرع ربط تحرير قرار نزع الملكية باحتمالات ثلاث:

¹ عليوات ياقوتة، المقال السابق، ص 115

² محمدي روابحي، "المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة"، مداخلة في اطار ملتقى دراسي حول حق الشفعة ونزع الملكية من اجل المنفعة العامة، مجلس الدولة، (2015/11/08).

³ محمدي روابحي، نفس المداخلة .

⁴ محمدي روابحي، نفس المداخلة .

1_الاتفاق الرضائي:

في هذه الحالة اذا قبل الشخص المعني بالمبلغ الذي اقترحته الادارة في قرار قابلية التنازل، ولم ينازعه ويتم ابرام الاتفاق معها مما يتيح للإدارة اصدار قرار نقل الملكية اي نزع الملكية ، وهذا لا يعني ذلك ان المالك الذي ابرم العقد موافق على نزع الملكية بل لان قرار النزع مشروعاً والمالك مجبر على التنازل عن ملكه.¹

2_عدم الطعن في القرار في الآجال المحددة:

في هذه الحالة اذا لم يطعن المالك في قرار نزع الملكية ذلك فالآجال المحددة وذلك (مدة شهر) ولم يحرك المعنيون الدعوى القضائية، تحسن القرار واصبح نهائياً وبذلك جاز للإدارة تحرير قرار نزع الملكية وهذه الحالة تعتبر تأكيداً، ذلك لان المشرع جعل الطعن في قرار قابلية التنازل ضمنياً، كذلك يجوز للطرف الراض للمبلغ المقترح الحق في رفع دعوى التعويض لاحقاً، لأنه لا يوجد مانع قانوني لذلك.²

ثالثاً: صدور قرار نهائي بصالح نزع الملكية:

وفي هذه الحالة قد يكون المالك رفع دعوى في الآجال المحددة وهي مهلة شهر، من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل، يطلب فيها صاحبها الغاء القرار، او يطالب بمراجعة مبلغ التعويض، الا ان القاضي يعتبر حالة دعوى التعويض والمبلغ الذي حددته الادارة مناسبة فيرفض الطلب وفي كلتا الحالتين يعتبر القرار القضائي لصالح نزع الملكية وذلك بسبب تحرير القرار الذي ينقل ملكية الاملاك والحقوق الى الإدارة.³

¹ / حمدان الجبالي ، الاجراءات الادارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، سيدي بلعباس، 2017/2018، ص 296

² / حمدان الجبالي، نفس المذكرة ، ص 297

³ / حمدان الجبالي، نفس المذكرة ، ص 297

المطلب الثاني: الاستيلاء المؤقت

الاستيلاء هو اجراء مشروع تمارسه السلطة العامة المختصة في حالات استعجالية استثنائية بصفة جبرية لضمان حاجات البلاد لسير المرافق العامة، وعليه لم يول المشرع اي اهتمام لتعريف الاستيلاء المؤقت على العقار بل ركز على الشروط الاساسية لهذا الاجراء والاجراءات القانونية له¹.

ومنه سنتناول في هذا المطلب فرعين، الاول مفهوم الاستيلاء، والفرع الثاني اجراءاته

الفرع الاول: مفهوم الاستيلاء المؤقت

حسب المادة 680 فقرة الاولى من القانون المدني: "يتم الاستيلاء بصفة فردية او جماعية ويكون كتابيا."²

اولا: تعريف الاستيلاء المؤقت

لقد اختلف فقهاء القانون في ايجاد تعريف جامع مانع للاستيلاء او ما يسمى بالاحتلال المؤقت، الا انه وبالرغم من اختلافهم وتتوعهم اتفقوا على تحديد الطبيعة القانونية للاستيلاء من حيث انه اجراء مؤقت تتطلبه ظروف استعجالية ويرد على الملكية الخاصة³، ومن ابرز التعاريف الفقهية للاستيلاء المؤقت نذكر ما يلي:

" الاستيلاء المؤقت هو منح الادارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة الجبرية بصفة مؤقتة في الحالات المحددة في القانون ومقابل تعويض عن مدة الاستيلاء."⁴
ويعرف الاستيلاء ايضا انه: "حق السلطة الادارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل."⁵

¹/ سعيدان اسماء، المقال السابق، ص 60

²/ المادة 680 ، ق.م.ج، ص152

³/ بن طيبة صونيا، "ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار_دراسة لاطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي_"، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد الحادي عشر، ص148

⁴/ بن طيبة صونيا، المقال نفسه، ص142

⁵/ بن طيبة صونيا، المقال السابق، ص 142

ثانيا: خصائص الاستيلاء المؤقت

من بين خصائص الاستيلاء نذكر ما يلي:

1_الاستيلاء اجراء استثنائي:

حيث لا يتم اللجوء الى الاستيلاء الا في ظروف معينة وضرورية اي استعجالية، وهذا ما نجده صريحا في نص الفقرتين الاولى والثانية من المادة 697 من القانون المدني السالف الذكر.¹

2_عدم ديمومة الاجراء:

ان من اهم الخصائص التي يتصف بها اجراء الاستيلاء هي صفة التاقيت، بمعنى لا يدوم وانما يتقرر في مدة محدودة وهذا ما يميزه عن اجراء نزع الملكية للمنفعة العامة الذي يعتبر نزع ملكية بصفة نهائية.²

3_طريق جبري:

ان الاستيلاء يعد قرار اداري واجب التنفيذ، وطريق غير عادي للحصول على الاملاك العقارية الخاصة، اي انه لزاما على المالك قبول سلب حقة في ملكيته لمدة محدودة مقابل تعويض عادل.³

4_التعويض:

ان تم الاستيلاء على ملكية عقارية فانه يتم التعويض نتيجة حرمان المالك من الانتفاع بحقه لمدة معينة تحقيقا للمصلحة العامة.⁴

¹/ مزود فلة، القيود الادارية على التصرف في الملكية العقارية الخاصة، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جيجل، 2021، ص

96

²/ مزود فلة، نفس المذكرة ، ص 96

³/ مزود فلة، نفس المذكرة ، ص 96

⁴/ مزود فلة، المذكرة السابقة، ص97

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

الفرع الثاني: اجراءات الاستيلاء المؤقت

اولا: ان يكون الاستيلاء في شكل قرارا مكتوبا من طرف الدولة

وعليه يجب ان يتضمن كافة البيانات اللازمة والمعلومات الضرورية حول صفة العقار

المراد الاستيلاء عليه.¹

ثانيا: ان يتم تبليغ المالك بقرار الاستيلاء على عقاره:

وتظهر اهمية تبليغ المالك بالقرار الصادر كون انه لا يمكن للإدارة المستفيدة ان تحتج

باي قرار ذي طابع فردي.²

ثالثا: اعداد الجرد السابق واللاحق:

وتتمثل هذه المرحلة ضمانة هامة للمالك، حيث تسمح بتقدير قيمة التعويض الناتج عن

اجراء الاستيلاء من جهة وكذا ضمان العقار وحمائته من جهة، وفي حالة تضرر العقار

بطريقة ما من قبل استعماله من طرف الادارة فانه يتم ضمان تعويض الضرر تعويضا عادلا.³

وحسب ما نصت واقرت عليه المادة 681 مكرر 1 من القانون المدني الذي جاء

في سياقها: " في حالة وجود حيازة من طرف المستفيد من الاستيلاء، يكون هذا الاستيلاء

مسبوqa بجرد، وبنفس الطريقة يترتب عن استفاذة الحيازة من طرف المستفيد اعداد جرد".⁴

رابعا: تنفيذ قرار الاستيلاء:

ان الاستيلاء من القرارات الادارية ويعتبر قرارا مؤقت ساري المفعول، وتملك الادارة كل

الصلاحيات في تنفيذه ولو بالقوة العمومية، كما للمالك الحق في اللجوء الى القضاء في حالة

¹/ بن طيبة صونيا، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص62

²/ بن طيبة صونيا، نفس المرجع، ص63

³/ مزود فلة، نفس المذكرة، ص 104

⁴/ المادة 681 مكرر 1، من ق.م.ج.

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

لم يكن راضيا بالتعويض والظعن فيه اداريا وينفذ تنفيذا مباشرا من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا لما جاء فالمادة 681 من ق.م.ج.¹

خامسا: رد العقار بعد الانتهاء المدة المحددة:

يتعين بعد الانتهاء المدة المحددة للاستيلاء على الجهة الادارية ارجاع العقار المستولى عليه الى المالك وذلك بالحالة التي استلمته الجهة المستفيدة وقت التنفيذ ويمكن تبليغ مالك العقار بانتهاء عملية الاستيلاء، كما يجب تعويضه في حالة نقص في قيمة العقار جراء استغلاله من طرف الهيئات المعنية.²

المطلب الثالث: الشفعة الادارية

خول المشرع الجزائري الدولة والجماعات المحلية بموجب احكام قانون التوجيه العقاري رقم 90_25 المعدل والمتمم حق ممارسة الشفعة الادارية غير ان الشفعة الادارية لا تقوم بها الدولة مباشرة وانما تسندها الى هيئات عمومية مخولة قانونا لهذا الغرض، تعمل باسم ولحساب الدولة سواء تعلق الامر باقتناء الاراضي الفلاحية او العمرانية.³

الفرع الاول: مفهوم الشفعة الادارية

ان الشفعة سبب من اسباب كسب الملكية العقارية، وذلك بضم العقار المبيع الى ملك الشفيع فهي ليست حقا بل مصدر للحق وواقعة قانونية مادية.⁴

¹/ مزود فلة ، المذكرة السابقة، ص 105

²/ مزود فلة، نفس المذكرة ، ص105

³/ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم ، تيزي وزو، 2016 ، ص 198

⁴/ رابح سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل القانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، البليلة، 2010 ، ص 65

اولا: التعريف بالشفعة الادارية

هي استثناء غير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع او هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار او الحق العيني العقاري ضمن الاحوال والشروط المنصوص عليها قانونا.¹

فالشفعة الادارية هي تلك الرخصة التي تخول قانونا لفائدة الاشخاص العمومية تحديدا كالدولة والجماعات المحلية، وتمارس في حدود القانون من اجل اقتناء الاملاك بنوعيتها تمارس في حدود القانون من اجل اقتناء الاملاك بنوعيتها فلاحية او عمرانية او قابلة للتعمير تحت اجراءات قانونية.²

حيث ان الشفعة طريق استثنائي وثاني اجراء بعد نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث ان المشرع منحها للدولة من اجل حماية المصلحة العامة في عديد من انواع الاراضي.³ اذا هذا الحق هو كذلك "نزع الملكية" بالمعنى الضيق فحق الشفعة اذن سلاح موجه ايضا ضد المشتري الاصلي الذي يصبح مبعدا عن العلاقة التعاقدية السابقة وتحرمه من الربح الناتج عن حيازة الملك بإكراهه على نقل الملكية للدولة.⁴

ثانيا: اهداف الشفعة الادارية

يهدف المشرع من اجراء الشفعة الادارية الى تحقيق عدة اهداف اهمها:

1_ بالنسبة للأراضي الفلاحية:

الهدف من تحقيق الشفعة في السوق العقارية الفلاحية ما يلي:

_المحافظة على طبيعة الوجهة الفلاحية ومكافحة تقسيمها

_محاربة المضاربة في سوق الاراضي الفلاحية

¹/ لعشاش محمد، المذكرة السابقة ، ص 198

²/ لعشاش محمد ، نفس المذكرة ، ص 201

³/ روابح سعد، المذكرة السابقة، ص 92

⁴/ يهوني زهية ، حق الشفعة في الاراضي الفلاحية، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تيزي وزو، 2019، ص 272

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

_اقتناء اراضي فلاحية تساهم في انشاء مستثمرات فلاحية جديدة

_حماية الاملاك والمناطق التي تتواجد على اطراف الاراضي الفلاحية

_حماية الاراضي الفلاحية المستغلة.¹

2_ بالنسبة للأراضي العمرانية:

_تمكين من انجاز المنشآت والتجهيزات الاجتماعية المختلفة

_تطوير اماكن الترفيه

_المحافظة على امكانية التوسع في النشاطات الاقتصادية

_اقتناء الاراضي الضرورية لتجسيد سياسة السكن الاجتماعي المخصص للطبقات

الاجتماعية المحرومة.²

الفرع الثاني: اجراءات الشفعة الادارية

طبقا للأحكام العامة تمر الشفعة وفق اجراءات محددة تحت طائلة سقوط الحق بحيث

تبدأ بمرحلة اعلان الرغبة في ممارسة الشفعة لكل من البائع والمشتري ثم رفع دعوى الشفعة.³

اولا: اعلان الرغبة في الشفعة

حسب المادة 799 ق.م.ج: "على من يريد الاخذ بالشفعة ان يعلن رغبته فيها الى كل

من البائع و المشتري والا سقط حقه ويزاد على ذلك الاجل مدة المسافة اذا اقتضى الامر

ذلك"، حيث من خلال المادة نرى ان المشرع نص على ان الشفيع ملزم بإعلان رغبته الى كل

من البائع والمشتري وذلك في اجل حدود شهر اي 30 يوما من تاريخ الانذار.⁴

¹/ رايح سلمان، المذكرة السابقة، ص92

²/ رايح سلمان، نفس المذكرة ، ص 68

³/ لعشاش محمد، المذكرة السابقة، ص 212

⁴/ المادة 799، ق.م.ج.

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

وحتى يكون الانذار الذي يتعين على البائع او المشتري توجيهه الى الشفعة صحيحا او مرتبا لإثارة، يجب ان يشمل حسب المادة 800 ق.م، بيان العقار الجائر اخذه بالشفعة بيانا كافيا وذلك بتحديد مكان تواجده، حدوده، وما عليه من منشآت.¹

كما يجب ان يكون الانذار شاملا البيانات التالية:

بيان الثمن والمصاريف، اي انه يشترط بيان اسم البائع او الشاري، مهنة كل واحد منهما وموطنه مع الإشارة الى الاجل المنصوص عليه في المادة 799 ق.م.ج ، كما يجب ان يكون الانذار رسميا يتم على يد محضر قضائي وعلى شكل وثيقة يتولاها ضابط عمومي محلف تتسم اعماله بطابع رسمي بمعنى انه يضيف عليها قوة السلطة العامة.²

ثانيا: تدخل الهيئة العمومية من الاخذ بالشفعة

ان ممارسة الشفعة تكون من صلاحيات كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية او الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وهذا حسب طبيعة الارض والحالات الاتية³:

1_حالة القبول الاخذ بالشفعة

يجب على الهيئة العمومية في هذه الحالة التقيد بالإجراءات القانونية المنصوص عليها تحت طائلة سقوط الحق في الشفعة لاسيما المادة 799 وما يليها من ق.م.

الا انه خروجاً عن الشفعة المدنية، فانه يجوز للهيئة المعنية تعديل الثمن، وتكون امام

حالتين:

_حالة قبول البائع المبلغ المقدم من طرف الهيئة فيتم هنا انعقاد عقد نقل الملكية من

البائع الى المشتري مع الامتثال لإجراءات التسجيل والشهر العقاري

^{1/} بورابة مريم، حق الشفعة الادارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90_25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، الجزائر، 2012، ص 100

^{2/} بورابة مريم، نفس المذكرة ، ص 100

^{3/} لعشاش محمد، المقال السابق، ص 214

الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية

_حالة رفض البائع عرض الهيئة فهنا تلجأ الهيئة للقضاء لتحديد الثمن¹.

ب) حالة الرفض الاخذ بالشفعة

في حالة رفض الهيئة الاخذ بالشفعة صراحة او ضمناً بفوات الاوان المحدد قانوناً يترتب على البائع والمشتري اتمام اجراءات البيع².

كما يكون المستثمر صاحب الامتياز عندما يتنازل على حقه في الامتياز، يمكن ان يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابياً بوصول استلام قصد ممارسة لحقهم في الشفعة الادارية، ذلك كونه صاحب امتياز في الشيوخ وعليه في هذه الوضعية يكون اما حالتين³:

1_ حالة الرد بالإيجاب:

عندما يبدي باقي اعضاء المستثمرة الفلاحية بالرغبة وقبولهم بالتنازل، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز بالمباشرة بالإجراءات اللازمة والمتبعة⁴.

2_ حالة الرد بالسلب:

إذا لم يتم الرد او غياب الرد في الآجال المحدد قانوناً وهو مدة شهر، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة سواء من باقي اعضاء المستثمرة او من الديوان طبقاً للتشريع المعمول به⁵.

¹/ لعشاش محمد، نفس المقال ، ص214

²/ لعشاش محمد، نفس المقال ، ص214

³/ لعشاش محمد، المقال السابق، ص214

⁴/ لعشاش محمد، نفس المقال، ص 215

⁵/ لعشاش محمد، نفس المقال ، ص 215

خلاصة الفصل:

نلخص في نهاية الفصل الى القول ان المشرع الجزائري لتحقيق مصلحة العامة والجمهور اقر قوانين وقيود تحد من حق الملكية وتقيد سلطة المالك في ارضه ونظمها من خلال قوانين مستقلة كقانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي، حيث ان هذه القوانين نصت على قيود يخضع لها العقار الفلاحي وتتمثل هذه القيود في الزامية المالك في استغلال العقار الفلاحي استغلالا امثل ومناسبا والا يعتبر اخلايا بالتزاماته وتترتب عليه جزاءات تصل الى حد سلب حقه فالأرض، ومن بين القوانين الاخرى قيود جرد حق المالك من ملكه تحقيقا لمبدأ المنفعة العامة بحيث يتم تجريد المالك من حقوقه وتسلبه ارضه مقابل تعويض عادل، كما تتقرر عليه قيود اقل خطورة كالاستيلاء المؤقت ومعنى ذلك يتم تجريده من ملكه مؤقتا من قبل الدولة، كل هذه القيود هدفها تسيير العقار الفلاحي تسييرا محكما.

الخاتمة

الخاتمة

وفي خاتمة بحثنا ودراسة موضوع القيود الواردة على حق ملكية العقار الفلاحي، توصلنا الى أن العقار الفلاحي يعد من أهم القطاعات الفلاحية التي فالجزائر نظرا للأهمية التي يلعبها هذا القطاع في تطوير الاقتصاد الوطني، مما دفع المشرع الى الالمام به وجعله ضمن اولوياته من خلال حصره بقيود قانونية بهدف حمايته وتنظيمه.

وفي ضوء ذلك اتخذت القيود القانونية شكلين وهي القيود الخاصة الواردة على سلطة مالك العقار بحيث نجد ان المشرع قيد تصرفات المالك في عقاره مما يعني انه ليس حر في استخدامه ملكه وذلك مراعاة للمصلحة الخاصة، و القيود العامة الواقعة على الاراضي الفلاحية ويكمن هذا القيد في جرد المالك من عقاره تحقيقا للمصلحة العامة، ومنه فقد توصلنا الى عدة نتائج نذكرها كالاتي:

_ تتمثل القيود الخاصة في قيود الارتفاقات القانونية كقيد المرور القانوني والذي يخول لصاحب الارض المحبوسة من العبور للوصول للطريق ويسهل عليه من استعمال واستغلال ارضه من خلال انشاء ممر على الملك المجاور مقابل تعويض مناسب.

_ من بين القيود الخاصة ما يتعلق بمورد المياه كحق المسيل وحق المجرى وهذا الاخير حق من حقوق مالك الارض البعيدة في الحصول على مياه كافية لري ارضه عبر شق ارض جاره واقامة المنشآت اللازمة لأخذ المياه من ملكية الجار شريطة تعويضه بما لحقه من ضرر، اما حق المسيل حق تصريف مياه الري الزائدة بتمرير المياه عبر ارض الجار كما هو الشأن في حق المجرى.

_ خلافا عن قيود الارتفاقات القانونية نجد المشرع نص على قيود تحد من الخلافات بين اطراف المالكين بسبب الاراضي المتلاصقة والمقصود في هذه الحالة التلاصق بين الملكيات الخاصة، مما يفرض القانون بتعيين الحدود بين العقارات المتلاصقة الغير مبنية وتحديد خط فاصل واطهارها بعلامات مادية ظاهرة وتكون اما بطريقة رضائية او جبرية عن طريق القانون.

الخاتمة

_ ومن زاوية اخرى نجد الحائط الفاصل والواقع بين عقارين متلاصقين اما ان يكون مملوكا للجارين معا او ان يكون مملوكا ملكية خالصة لاحدهما وحده اي انه قد يكون حائطا مشتركا او غير مشترك ففي حالة الاشتراك يكون مشتركا بين الجاران مقابل المساهمة في نفقة ترميمه واعادة بناءه واستعماله في الغرض الذي اعد له، اما اذا كان ملكية خالصة لاحد الجارين فيحق له استغلاله والتصرف فيه دون منازع له.

_ وفي ذات السياق عن القيود نرى ان القيود العامة تتجلى في تحقيق المصلحة العامة والمنفعة العمومية، كقيود تجريد المالك من ملكه عن طريق اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة او الاستيلاء المؤقت من خلال سلب المالك عقاره مقابل تعويض مناسب وعادل له وتحت ظرف القانون وبصفة جبرية .

_ كما نشير الى اهمية الزام المستثمر صاحب حق الامتياز على استغلال الارض الفلاحية وعدم تغيير وجهتها الفلاحية والاخلال بالتزاماته يؤدي الى جزاءات وعقوبات تصل الى حد سلب حقه فالامتياز ويعتبر سلوكه تعسفا على الاراضي الفلاحية، كما انشئت هيئات ادارية تسهر على مراقبة الاراضي التي نكون واقعة في حالات وقوع تعسف عليها وعدم استغلالها استغلالا مناسباً، وعليه فقد قمنا باقتراح مجموعة من التوصيات التي تخدم الموضوع:

_ الالمام بكل القوانين والقيود المتفرعة في كل من القانون المدني وقانون التوجيه العقاري وكذا عدة قوانين وجمعها في قانون مستقل مما يسهل معرفة ودراسة هذه القيود العامة والخاصة.

_ فرض عقوبات اكثر صرامة عند التعسف على ملك الغير او قصد الاضرار بالجار عن عمد او تحقيق مصلحة غير مشروعة.

_ توعية المستثمرين حول الاراضي الفلاحية الخاصة وبالأهمية البالغة بالقطاع الفلاحي ودوره الفعال في النهوض بالاقتصاد، وتكثيف الرقابة عليهم وتعزيز امكانياتهم من اجل القيام بمهامهم اللازمة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص الرسمية:

_ الأوامر:

_ الامر 58_75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ،المعدل والمتمم بالقانون رقم 05_07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الصادر في ج ر، ع31
_ الامر رقم 74_75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية.

_ القوانين:

_ القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
_ قانون التوجيه العقاري، قانون رقم 90_25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990
_ قانون 90_30 مؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411، الموافق اول ديسمبر سنة1990، يتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52
_ قانون 91_11 المؤرخ في 12 شوال عام 11'14 الموافق 27 ابريل سنة 1991، الجريدة الرسمية، العدد 21
_ قانون رقم 05_12 مؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 4 غشت سنة 2005 المتعلق بالمياه، معدل ومتمم، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع60، المؤرخ في 04 سبتمبر .
_ قانون 08_16 مؤرخ في اول شعبان عام 1429 الموافق 03 غشت سنة 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46
_ قانون رقم 10_03 مؤرخ في رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46

قائمة المصادر والمراجع

_ قانون 16_01 المؤرخ في 26 جمادى الاولى عام 1437 الموافق 06 مارس سنة 2016،

يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 14

_ **المراسيم :**

_ المرسوم التنفيذي 87_96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن انشاء الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 04 فيفري 1996 المعدل

والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09_339 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009 ، الجريدة الرسمية ،

العدد 61 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 21_59 المؤرخ في فبراير 2021 ، الجريدة

الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 10 فبراير 2021

_ المرسوم التنفيذي 97_484 مؤرخ في 15 شعبان عام 1418 الموافق 15 ديسمبر سنة

1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية،

الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 17 ديسمبر 1997

_ **القرارات القضائية:**

_ مجلس الدولة، قرار رقم 034671، المؤرخ في 11/07/2007 ، مجلة مجلس الدولة، العدد

09، الجزائر، 2009،

ثانيا :المؤلفات:

_ احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(حق الملكية) ، ج08، دار

حياء التراث العربي، بيروت لبنان، 2000

_ بن طيبة صونيا، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة

والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010

_ توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الاصلية ، دون طبعة ، الدار الجامعية ، بيروت لبنان،

2001

قائمة المصادر والمراجع

- _ رمضان ابو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية احكامها ومصادرها ، دون طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، 2003
- _ زارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، 2009.
- _ سماعين شامة ،نظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2003
- _ علي الهادي العبيدي ، الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية ، الطبعة الاولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الاردن ، 2008،
- _ عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، د.ط، جامعة بيروت العربية ، دون سنة نشر.
- _ كيرة حسن، الموجز في احكام القانون المدني ، الحقوق العينية الاصلية احكامها ومصادرها، دار الفكر العربي ، ط3، 1998
- _ لعشاش محمد، مراحل و اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، دار الامل للطباعة والنشر، دون طبعة، جامعة البويرة الجزائر، 2018
- _ مقالاتي منى، النظام القانوني بحق الارتفاق في التشريع الجزائري ، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة ،الاسكندرية ، 2014
- _ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الاصلية ، دون طبعة ، دار الجامعية ، الاسكندرية ، 2003 ،
- _ محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الاصلية _ حق الملكية _ ، دون طبعة ، منشورات جامعة حلب، جامعة دمشق، 2008
- _ نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية احكامها ، مصادرها ، د ط ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، 2006

ثالثا: المذكرات والاطروحات:

الاطروحات:

_ بوليلة فضيلة، مضار الجوار غير مألوفة في القانون الوضعي والشريعة الاسلامية، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة الجزائر، 2018_2019.

_ حمدان الجيلالي ، الاجراءات الادارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، سيدي بلعباس، 2017/2018

_ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم ، تيزي وزو، 2016.

_ منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، باتنة، 2014/2015

_ مزود فلة، القيود الادارية على التصرف في الملكية العقارية الخاصة، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جيجل، 2021

_ يهوني زهية، حق الشفعة في الاراضي الفلاحية، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تيزي وزو، 2019.

رسائل الماجستير:

_ براهيمى حياة، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه، رسالة لنيل شهادة الماجستير، القانون الخاص، جامعة الجزائر، 2013

_ بوعافية رضا، انظمة استغلال العقار الفلاحية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باتنة، 2008/2009

_ بركان فضيلة، عدم استغلال الاراضي الفلاحية دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقاري والزراعي ، الجزائر البلدية، 2005

قائمة المصادر والمراجع

_ بورابة مريم، حق الشفعة الادارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90_25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، الجزائر، 2012

_ خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري ، جامعة قسنطينة ، 2007_2008

_ روابح سعد ، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، سنة 2016

_ رابح سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل القانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، البليدة، 2010

رابعاً: المقالات:

_ انيس بن علي العذار، نظرية مضار الجوار والمسؤولية عن الضرر البيئي، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثالث ، المجلد 01، 2018

_ بوجمعة حمد، الحائط الفاصل والمشارك في القانون المدني الجزائري والفقه الإسلامي، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد العاشر، 2018

_ بودقزام سامية، الغات ريبة ، الارتفاقات المرتبطة باستعمال الموارد المائية ، دراسة فقهية قانونية و تحليلية، مجلة طنبه للدراسات العلمية الاكاديمية ، جامعة الجزائر ، المجلد 4 ، العدد 02 ، 2021

_ بن طيبة صونيا، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار_ دراسة لاطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي _ ، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد الحادي عشر، 2010

_ بن حمود لطيفة، حوادي عصام، قيود الجوار بسبب تلاصق الاملاك العقارية، مجلة التعمير والبناء، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، العدد 02، المجلد 03، 2019

_ حمادي امال، الليات القانونية لاستغلال العقار الفلاحي الخاص في الجزائر، مجلة القانون العقاري، العدد 14، 2021

- _ حسونة عبد الغني، استغلال العقار الفلاحي الخاص في اطار نظام الحلول، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر ، المجلد الاول، 2018
- _ دغيش احمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الاضرار به، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد الثالث، 2014
- _ قاسي نجاة ، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، المجلد 07، 2021
- _ سعيدان اسماء، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 3، المجلد الرابع ، 2019
- _ سليمي الهادي، دعوى المسؤولية عن مضار الجوار غير مألوفة في القانون الجزائري، مجلة العلوم السياسية والقانونية، العدد الاول، المجلد 06، 2015
- _ سارة شيبات ،القيود الواردة على الملكية العقارية والمتعلقة بالموارد المائية، مجلة العلوم القانونية والسياسية ،جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ، الجزائر ، عدد 15 ، 2017
- _ طالبي مسعودة ،حميد بن عليه ،اليات حماية الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ،جامعة زيان عاشور، الجزائر ،2021،
- _ عليوات ياقوتة، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد 09، المجلد 05 ، قسنطينة
- _ لعشاش محمد، محديد حميد، احكام وضع الحدود واحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية ، جامعة الجزائر ، العدد 03، المجلد 04 ، 2021،
- _لعشاش محمد، مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري وتطبيقاتها المعاصرة ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد الثالث، المجلد السادس، 2021

قائمة المصادر والمراجع

- _ لعشاش محمد، حق المطل في القانون المدني الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة اكلي محند اولحاج البويرة، الجزائر، العدد01، المجلد 11، 2022
- _ مزواغي ميلود، عدم استغلال الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الاول، المجلد 03، 2015
- _ ولد خصال محمد، قيود الملكية العقارية الخاصة_ قيد المطلات والمناور وتطبيقاته المعاصرة_، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة العقيد اكلي محند البويرة، العدد الخامس، 2018

خامسا: المداخلات:

- _ محمدي روابحي، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مداخلة في اطار ملتقى دراسي حول حق الشفعة ونزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، مجلس الدولة،(2015/11/08)

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
-	أية قرآنية
-	قائمة المختصرات
3_1	مقدمة
5	الفصل الاول: القيود القانونية المنصبة على سلطة مالك العقار
6	المبحث الاول: قيد الارتفاقات القانونية
6	المطلب الاول: قيد المرور القانوني
7	الفرع الاول: شروط حق المرور
10	الفرع الثاني: احكام حق المرور
12	الفرع الثالث: انقضاء حق المرور
13	المطلب الثاني: قيد حق المجرى
14	الفرع الاول: شروط حق المجرى
16	الفرع الثاني: احكام حق المجرى
17	المطلب الثالث: قيد حق المسيل
18	الفرع الاول: شروط ثبوت حق المسيل
20	الفرع الثاني: احكام حق المسيل
21	المبحث الثاني: القيود المتعلقة بالتلاصق في الجوار
21	المطلب الاول: قيد وضع الحدود
22	الفرع الاول: صور وضع الحدود
23	الفرع الثاني: الحائط الفاصل بين أرضيتين متلاصقتين
27	المطلب الثاني: قيد المسافات القانونية
28	الفرع الاول: المطلات
31	الفرع الثاني: المناور
33	المطلب الثالث: قيد مراعاة الجوار
33	الفرع الاول: مضار الجوار الغير مألوفة

فهرس المحتويات

37	الفرع الثاني: التعسف في استعمال الحق
40	خلاصة الفصل الاول
42	الفصل الثاني: القيود القانونية المنصبة على الملكية الفلاحية
43	المبحث الاول: قيد استغلال الاراضي الفلاحية
43	المطلب الاول: عدم استغلال الاراضي الفلاحية
44	الفرع الاول: مفهوم عدم استغلال الاراضي الفلاحية
48	الفرع الثاني: الهيئات المعنية بإثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية
52	المطلب الثاني: انواع استغلال الاراضي الفلاحية
52	الفرع الاول: الاستغلال المباشر
53	الفرع الثاني: الاستغلال الغير مباشر
54	المطلب الثالث: النتائج المترتبة عن عدم استغلال الاراضي الفلاحية
54	الفرع الاول: عرض الارض للتأجير او حيز الاستثمار
56	الفرع الثاني: بيع الارض اذا كانت خصبة او خصبة جدا
58	المبحث الثاني: قيد تجريد حق الملكية من مالكها
58	المطلب الاول: نزع الملكية للمنفعة العامة
59	الفرع الاول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة
62	الفرع الثاني: اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة
65	المطلب الثاني: الاستيلاء المؤقت
65	الفرع الاول: مفهوم الاستيلاء المؤقت
67	الفرع الثاني: اجراءات الاستيلاء المؤقت
68	المطلب الثالث: الشفعة الادارية
68	الفرع الاول: مفهوم الشفعة الادارية
70	الفرع الثاني: اجراءات الشفعة الادارية
73	خلاصة الفصل الثاني

فهرس المحتويات

76_75	الذاتمة
84_78	قائمة المصادر والمراجع
/	فهرس المحتويات

ملخص الدراسة:

ان القيود الواردة على حق ملكية العقار الفلاحي يعتبر من الضوابط التي نظمها المشرع الجزائري وفرضها على مالك العقار تحقيقا للمصلحة الخاصة كانت او مصلحة عامة وتصنف هذه القيود الى قيود قانونية مقررة للمصلحة الخاصة والتي بذاتها تقيد خاصية المالك في ملكه وذلك تفاديا للمنازعات التي قد تثار بين المجاورين، وتهدف الى تحسين العلاقات بين الجوار، وقيود فلاحية عامة والتي تقيد حق ملكية المالك من ملكه والسعي الى استغلال افضل للأراضي الفلاحية وكذا سلبه ملكه لأجل المنفعة العامة للجمهور، ومنه يمكن القول الى ان المشرع سعى الى تطوير هذه الضوابط القانونية نظرا لدور العقار الفلاحي واهميته البالغة في تنمية الاقتصاد الوطني.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، القيود الخاصة، القيود العامة، تنمية الاقتصاد، منفعة عامة، ضوابط قانونية، اراضي فلاحية.

Abstract:

Les restrictions imposées au propriétaire du bien sont considérées comme l'un des contrôles réglementés par le législateur algérien et imposés au propriétaire du bien afin de réaliser l'intérêt ces restrictions sont classées en limitations légales déterminées par l'intérêt particulier, qui en elles-mêmes restreignent la propriété du propriétaire afin d'éviter les différends qui peuvent survenir il vise à améliorer les relations entre les quartiers Restrictions paysannes générales qui restreignent le droit du propriétaire à la propriété et à la recherche d'une meilleure exploitation des terres paysannes il lui a aussi volé ses biens pour le bien public, On peut dire que le législateur a cherché à développer ces contrôles juridiques compte tenu du rôle du domaine agricole et de son importance critique dans le développement de l'économie nationale.