



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

العنوان

## الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي

إشراف الأستاذة

د. شنوف العيد

من إعداد

- حنان سعد

- يمينة سعد

الموسم الجامعي 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الْعَزِيزِ الْحَمِيمِ

# شكر وعرفان

نتقدم بجزيل الشكر للمشرف الذي تابع العمل من بدايته الى نهايته  
والذي أحاطنا بتوجيهاته العلمية كما ساعدنا على تخطي عقبات البحث .  
كما لا ننسى من كان لهم الفضل في تعليمنا في مشوارنا الدراسي منذ

بدايته

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الصلاة والسلام على أشرف المرسلين خير الأنام محمد عليه أفضل الصلاة و

أزكى السلام

أما بعد:

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الذي لا تطيب اللحظات إلا بذكره و شكره و

تطيب الآخرة إلا بعفوه و هو الله عز وجل

و إلى من بلغ الرسالة و أدى الأمانة و نصح الأمة و نور العالمين سيدنا محمد

عليه الصلاة و السلام

إلى من هما منبع الحب و الحنان و وهبهما الله الوقار اللذان تحرسا في قلبي حب

العلم و المعرفة منذ نعومة الأظفار الذي أرجو من الله أن يمد في عمرهما والديا

إلى منبع الأُنس و المحبة أخوتي:

و إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل المتواضع

الصفحة	العنوان
	الشكر و التقدير
	الاهداء
أ	مقدمة
<b>الفصل الأول : العقار الفلاحي و الجرائم الواقعة عليه</b>	
06	تمهيد
07	المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي و تقسيماته
07	المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي
13	المطلب الثاني: أقسام العقار الفلاحي
17	المبحث الثاني: الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي (الأراضي)
17	المطلب الأول: الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي في قانون العقوبات
23	المطلب الثاني: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة:
<b>الفصل الثاني : الحماية القانونية للعقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري</b>	
31	المبحث الأول : التطور التاريخي لحماية العقار الفلاحي.
31	المطلب الاول : حماية العقار الفلاحي في الشرائع القديمة
37	المطلب الثاني : حماية العقار في الشريعة الإسلامية .
44	المبحث الثاني : الحماية القانونية للعقار الفلاحي .
44	المطلب الاول : الحماية المدنية
46	المطلب الثاني :الحماية الإدارية
52	المطلب الثالث :الحماية القضائية
63	خاتمة



مقدمة

إن موضوع العقار الفلاحي يعتبر موضوعا مهما نظرا لأنه مرتبط بالأمن الغذائي للشعوب خاصة تلك الشعوب التي تفقر إلى وجود اقتصاد صناعي قوي ، فالكثير من الدول تعاني من وجود خلل في أمنها الغذائي ولعل من بين هذه الدول الجزائر ، حيث إنها تعتمد في اقتصادها كليا علي عائدات البترول والغاز هذه الثروة التي تعتبر غير مضمونة المداخل خاصة في وقتنا الحالي نظرا للزمات العالمية التي تمس قطاع الطاقة من انخفاض في أسعاره، وأهملت القطاع الزراعي الذي يعتبر القطاع الذي يوفر الأمن الغذائي للدولة ويسد حاجات الغذائية للسكان.

إن هذه الوضعية الاقتصادية جعلت الدولة تفكر في حلول وبدائل لقطاع المحروقات من أجل تدعيم الاقتصاد، ومن بين هذه البدائل هو القطاع الفلاحي والزراعي الذي يعتبر القطاع الحقيقي لتلبية حاجات السكان الغذائية.

إن موضوع الأمن الغذائي موضوع مرتبط ارتباطا وثيقا بالعقار الفلاحي كما قلنا سابقا لهذا فان المشرع الجزائري وضع ترسانة من القوانين والمراسيم من أجل إستغلاله وتنظيم تحويل وجهته التي وجد من أجلها وهي الطابع الفلاحي له وحمايته ، ومن بين هذه القوانين والمراسيم الأمر رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية ضبط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، ثم بعد ذلك صدر قانون التوجيه العقاري 25/90 بتاريخ 18/11/1990 والذي نص على إعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثروة الزراعية ، ثم بعد ذلك إصدار قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 الذي جاء من أجل إرساء ضوابط جديدة لطرق إستغلال الأراضي الفلاحية، يتمثل أساسا في تسوية وضعية العقار ثم صدر رقم قانون 03/10 المؤرخ بتاريخ 15/08/2010 الذي يحدد



شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، من خلال ما سبق فإنه تظهر الأهمية الكبيرة العقار الفلاحي من أجل زيادة التنمية الاقتصادية للبلاد وزيادة الإنتاج وجعله المصدر من مصادر تمويل الاقتصاد الوطني بجانب البترول وذلك من خلال المحافظة على الأراضي الفلاحية واستغلالها وتنظيم تحويلها بالطرق القانونية وحمايتها.

إن دراسة هذا الموضوع تمكنا من معرفة العقار الفلاحي والآليات القانونية التي وضعها المشرع لتنظيم تحويله وحمايته وذلك من خلال الآليات القانونية لتحويله والنصوص القانونية والتشريعية من أجل حمايته، خاصة أن الدولة تعول عليه في المستقبل لرسم سياساتها الاقتصادية ولمواجهة التحديات القادمة، وذلك من خلال طرح الإشكالية الآتية من أجل دراسة بحثنا هذا.

- ما هي أهم الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي ؟ و كيف كانت حمايته وفقا للتشريع الجزائري ؟

### ❖ مناهج البحث

للإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على بعض المناهج العلمية التي ساعدتنا على كشف الإبهام وذلك من خلال المنهج التحليلي وذلك بهدف تحليل وشرح بعض النصوص القانونية والمراسيم التشريعية التي تضمنت وتناولت موضوع العقار الفلاحي.

بالإضافة إلى المنهج الوصفي حيث جسدنا من خلاله معرفة أهمية العقار الفلاحي ومفهومه وأنواعه وأصنافه القانونية.

### ❖ أسباب اختيار الموضوع

- ✓ الأهمية الإستراتيجية للعقار الفلاحي إلا أن معظم الدراسات لم تتطرق لتحويل وجهته بل ركزت على إعطائه نظرة عامة كعقار فلاحي أو التطرق إلى طرق إستغلاله.
- ✓ التغيرات الاقتصادية الحاصلة خاصة ما تعلق منها منذ تراجع الأسعار النفط ومحاولة إيجاد بدائل لتمويل الاقتصاد الوطني.
- ✓ العقار الفلاحي يعتبر الشريان الحقيقي لتحقيق الأمن الغذائي والاكتفاء الذاتي الذي تنتشده الدولة منذ الاستقلال.
- ✓ معرفة مدى نجاعة القوانين والتشريعات التي وضعها المشرع الجزائري من أجل حماية العقار الفلاحي من الاعتداءات المتكررة وتحويل وجهته إلى قطاعات أخرى.

### ❖ أهمية الموضوع:

يعد موضوع بحثنا هذا ذا أهمية بالغة بالنسبة للاقتصاديين والمختصين بالشأن الفلاحي لأنه يتعلق مباشرة بالفلاحة ومدى تأثرها به وبالتحولات التي تطرأ عليه خاصة عندما نتكلم عن السياسات التي ترسمها الدولة لتطوير الفلاحة وتحقيق الأمن الغذائي.

كما أن هناك مساحات كبيرة من العقار الفلاحي تم تحويل وجهتها منذ الاستقلال إلى يومنا هذا إلى جهات أخرى خاصة للبناء والتعمير، ودور المشرع من أجل تحويله بالطرق القانونية وحمايته.

### ❖ صعوبات البحث

أما عن الصعوبات التي واجهتنا في أثناء إعدادنا لهذه المذكرة فهي:

- ✓ نقص المراجع باللغة العربية المتعلقة بموضوع المذكرة.
- ✓ عدم وجود بحوث أو دراسات سابقة حسب علمنا وحسب ما تم المرور عليه أثناء بحثنا هذا تطرقت إلى نفس الموضوع محل الدراسة.

✓ نقص الإحصائيات الحديثة المتعلقة بنسبة تحويل العقار الفلاحي في الجزائر سواء بالطرق القانونية او التحويل العشوائي.

### ❖ أهداف البحث

✓ معرفة الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي في الجزائر وذلك بمعرفة مفهومه وأنواعه وأصنافه القانونية.

✓ التعرف على مجموعة القوانين والمراسيم التي وضعها المشرع الجزائري لحماية وتطوير العقار الفلاحي وكيفية تحويل وجهته.

✓ اقتراح عدد من التوصيات على ضوء النتائج التي سيسفر عليها البحث من أجل حماية العقار الفلاحي ومراقبة تحويله.

نطمح في الأخير من خلال هذا البحث إلى إضافة لبنة جديدة ولو كانت متواضعة تضاف إلى مجموعة البحوث والدراسات المتعلقة بموضوع تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري، كما نأمل أن يكون خطوة لبقية الدارسين والباحثين من أجل إجراء المزيد من البحوث حول النقاط والمسائل التي لم تتعرض لها في هذه المذكرة.

## الفصل الأول

العقار الفلاحي و الجرائم الواقعة عليه

## تمهيد

إن المشرع الجزائري ونتيجة للانفتاح الذي شهدته الجزائر نتيجة التحول من النظام الاشتراكي إلى اقتصاد السوق فلقد سن قواعد وضوابط قانونية من أجل تنظيم الملكية العقارية الفلاحية، وهذا من أجل حماية وتنظيم وتحديد الأصناف القانونية للعقار الفلاحي لأنها تعتبر هي إحدى ثروات البلاد، حيث تم إصدار ترسانة من القوانين والنصوص التشريعية والتنظيمية من أجل الإلمام واحتواء الملكية العقارية الفلاحية وذلك من خلال قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/65 المؤرخ في 25/09/1995، وقانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي وذلك من أجل تحديد الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي، وأنواعه وتقسيماته وأصنافه القانونية.

### المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي و تقسيماته

إن التطرق لمفهوم العقار الفلاحي يقتضي منا التطرق تعريف العقار، وأنواعه وتقسيماته، وهذا اعتمادا على مواد قانونية من القانون المدني وكذا القوانين ذات الصلة مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في جمادى الأول عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990.

وعليه سوف نتناول هذا المبحث من خلال مطلبين، المطلب الأول ونتطرق فيه إلى تبيان تعريف العقار الفلاحي، بحيث تم تعريف العقار بصفة عامة كتمهيد لتعريف العقار الفلاحي في الفرع الأول)، ونتناول أنواع العقارات في الفرع الثاني)، وأخيرا نستخلص تعريفا للعقار الفلاحي. أما المطلب الثاني فقد خصص لمعرفة أقسام العقار الفلاحي من خلال فرعين، فالفرع الأول قد تناول الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة، وأما الفرع الثاني فقد خصصناه للأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة.

### المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي، سنعتمد على مجموعة من القواعد القانونية أو العامة المتمثلة في القانون المدني الجزائري، الذي حدد مفهوم العقار بصفة عامة، وربطها مع التعاريف والأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة، لاسيما القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وبالأخص القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، لنتوصل إلى المقصود بالعقار الفلاحي بأنواعه الثلاثة مع التطرق إلى قوامه التقني والذي يتشكل منه ، مع التنويه إلى أنه من المعروف أن الأرض الفلاحية تكون العقار الفلاحي ، لكنها ليست المكون الوحيد للمفهوم القانوني للعقار الفلاحي وهذا ما سوف نراه من خلال معالجتنا لهذا المطلب ضمن الفروع التالية:

## الفرع الأول: المقصود بالعقار

يجب أن نعرف معنى العقار من الجانب اللغوي، ومن الجانب الاصطلاحي والذي يضم بدوره تعريفاً فقهيًا وآخر قانوني.

### أولاً: تعريف العقار لغة

العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالدار، والنخيل، جمع عقارات وعقار البيوت، خيار امتعتها. والعقار بضم العين له معنيان - الأول - متاع البيت والثاني الخمرة " يمشي مشي المرشح بالعقار"، لأنها عقرت العقل، أي لازمته.

وفي هذا الشأن قالت أم سلمة لعائشة رضي الله عنها عند خروجها للبصرة " سكن الله (بفتح الكاف المشددة عقيراك فلا تصحريها"، ويطلق على العقار أيضاً: جميع اليابسة، والعقر (بفتح العين وضمها) القصر المهدم بعضه على البعض<sup>1</sup>.

### ثانياً: تعريف العقار اصطلاحاً

التعريف العقار اصطلاحاً سنتطرق في البداية إلى تعريفه عند الفقهاء، ثم نخرج إلى تعريفه القانوني وذلك على التوالي.

#### أ) تعريف العقار عند الفقهاء:

يعرفه الفقهاء بأنه: " كل شيء ثابت ومستقر بموضع محدد، وهو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عليها من الأبنية الثابتة كالعمارات وكل ما يشيد فوقها ما دام ثابتاً، كما يشمل

<sup>1</sup> - أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر طبعة 2011 ص 94.

العقار ما تحت الأرض، وتدخل في مفهوم العقار الأشجار والبنائيات المتصلة بالأرض اتصالاً ثابتاً ومستقراً بواسطة جذورها مهما كان نوعها وقيمتها<sup>1</sup>.

كما عرفه بعض الفقهاء على أنه: هو الشيء الثابت والمستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف<sup>2</sup>.

### (ب) تعريف العقار في التشريع الجزائري:

لقد عرف المشرع الجزائري العقار في القسم الثاني من الفصل الأول ضمن الباب الأول في الكتاب الثالث من الأمر 58/75.<sup>3</sup>

المتضمن القانون المدني، وهذا تحت عنوان تقسيم الأشياء والأموال وهذا في نص المادة 683 فقرة 01 حيث تنص على:

"كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"

وهو تقريبا نفس التعريف الذي أورده نص المادة 674 من القانون المدني، التي نصت على حق الملكية، لذا نجد المشروع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008، بين المنقول والعقار في باب الاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت ولأن المنقول ليس له موقع ثابت.

<sup>1</sup>- إسحاق إبراهيم المنصور، نظريات القانون الحق وتطبيقها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامية الجزائر، 1993 ص 261-262.

<sup>2</sup>- محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 206.

<sup>3</sup>- الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية في 1975/09/30، عدد 78.



## الفرع الثاني: أنواع العقارات

سوف نتناول في هذا الفرع ثلاث أنواع من العقارات والتي تتمثل في:

### أولاً: العقارات بطبيعتها:

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل حيث تشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار كالمباني والأشجار، وعليه ينقسم العقار بالطبيعة إلى صنفين:

أ- **العقارات الفلاحية غير المبنية:** وهي التي تمثل الأرض الفضاء بحيث تكون عقار بامتياز ويتعلق هذا الأمر بالأرض الصالحة للزراعة، ونقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها وطبيعتها<sup>1</sup>.

وفي هذا الإطار قد حددت المادة 4 من القانون رقم 25/90 تعريفاً للأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، حيث نصت على النحو التالي: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"

ب- **العقارات الفلاحية المبنية:** وتعتبر من مشتقات الأراضي الفلاحية، وهي تتمثل في العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المرتبطة باستغلال الزراعة، وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصصات فلاحية، وهذا بالإضافة إلى البنيات المنشأة لحماية الأبقار والأغنام والعتاد وكذلك المحاصيل (الاصطبلات والمستودعات)، وإذا بالإضافة إلى السكن ينجز الفلاح

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 102.

منشآت للاستغلال حيث تساهم هذه البيئات والمرتبطة بعضها بغرض الحصول على تسيير عقلائي للمزرعة<sup>1</sup>.

### ثانيا: العقارات بالتخصيص

عرفتها المادة 683 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري العقار بالتخصيص واعتبرت المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، فالعقار بالتخصيص هو شيء رسده مالكة لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته، واردة المشروع هي التي جعلت هذا المنقول عقارا تابعا للعقار الذي رسد عليه وخصص لخدمته مثل: الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارات وحاصدات .... الخ<sup>2</sup>، حيث نجد أن فكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية، حيث تساعد هذه الحيلة على شمولية أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته أو باستغلاله بحيث إذا بقيت هذه المنقولات على طبيعتها المنقولة من أحكام مع فصلها عن العقار المرصدة لخدمته فيه عرقلة أو تعطيل لمنفعة العقار أو استغلاله<sup>3</sup>.

لذا كانت هذه الحيلة قانونية أو الافتراض سبيل الوحيد لدمج هذه المنقولات ضمن أحكام العقار للمحافظة عليه واستغلاله.

ولاعتبار العقارات بالتخصيص ضمن هذا الحكم يجب أن تتوفر فيها عدة شروط تتمثل في:

أ- أن يكون لدينا منقولا بطبيعته وعقارا بطبيعته كذلك.

ب- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.

<sup>1</sup> - سماعين شامة، نفس المرجع السابق ، ص 274

<sup>2</sup> - المادة 683 من القانون المدني الجزائري تنص على: " كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، نفس المرجع السابق ، ص 8.

ج - أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار فقط.

د- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار وكأمثلة عن العقارات الفلاحية بالتخصيص نجد: الجرارات، الحاصدات، آلات الغرس محركات ضخ المياه... الخ

### ثالثا: العقارات بحسب موضوعها

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري بنصها: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوة تتعلق بحق عيني على العقار" ، فالعقارات بحسب موضوعها هي كل الحقوق التي ترد على العقار وكذلك الدعاوى التي تتعلق بحق عيني على عقار بحيث إذا كان موضوعها عقارا اعتبرت حقوق عينية عقارية، أما إذا كان موضوعها منقولا اعتبرت حقوق عينية منقولة وهذه الحقوق نوعين:

(أ) الحقوق العينية الأصلية: هي الحقوق التي تستند في وجودها إلى حقوق أخرى كحق الملكية<sup>1</sup> حق الارتفاق<sup>2</sup>، حق الاستعمال والسكن<sup>3</sup>.

(ب) الحقوق العينية التبعية: هي الحقوق التي يلتزم في وجودها وجود حق شخصي للوفاء به، كالرهن الرسمي<sup>4</sup>، الرهن الحيازي<sup>5</sup>، حق التخصيص<sup>6</sup>، وحقوق الامتياز<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - حسب نص المادة 674 من القانون المدني: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.  
<sup>2</sup> - حسب المادة 867 من القانون المدني: " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال، إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال،"  
<sup>3</sup> - حسب المادة 855 من القانون المدني: " نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته الخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق".  
<sup>4</sup> - حسب نص المادة 682 من القانون المدني: " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".  
<sup>5</sup> - حسب نص المادة 948 من القانون المدني: " الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم الى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يترتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء، على أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"  
<sup>6</sup> - حسب نص المادة 937 من القانون المدني: " يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق التخصيص بعقارات مدينة ضمانا لأصل الدين والمصاريف،"  
<sup>7</sup> - حسب نص المادة 982 من القانون المدني: " الامتياز أولوية يقررها القانون الدين معين، مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص نص قانوني،"

بناء على كل ما سبق التطرق إليه بالإمكان إعطاء تعريف للعقار الفلاحي بالاعتماد على نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري والمادة 4 من القانون 25/90 على أنه: "هو كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يكمن نقله من مكانه دون تلف، ولذلك فالعقار الفلاحي هو مجموعة من الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وكذلك العقارات الفلاحية المبنية والتي تعتبر من مشتملات الأرض الفلاحية، بالإضافة إلى العقارات بالتخصيص التي رسدها صاحبها من خدمة عقار فلاحي يملكها كما يعتبر مالا عقاريا فلاحيا كل حق عيني يقع على عقار فلاحي".

### المطلب الثاني: أقسام العقار الفلاحي

من خلال نص المادة 5 من قانون التوجيه العقاري لرقم 25/90 قسمت العقار الفلاحي إلى ثلاثة أنواع:

أرضي خصبة جدا، أراضي فلاحية خصبة ومتوسطة الخصوبة، أراضي ضعيفة الخصوبة<sup>1</sup>.  
 إن هذا التقسيم حسب المشرع الجزائري يستند إلى ضوابط متمثلة في علم التربة والمناخ والسقي، بحيث يعتمد على معايير بيولوجية بحتة<sup>2</sup>.  
 وكان الهدف من هذا التقسيم الوصول إلى تحديد عادل لحقوق المستفيدين وواجباتهم، وكأنه يكفر بذلك عن خطايا الثورة الزراعية، والتي نال فيها مستفيد وها حصصا من الأراضي الجرداء وضعيفة الخصوبة، وهو ما شجع على ظاهرة التنازل بين عمال هذا القطاع<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 05 من القانون 25/90 تنص على " تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة ومتوسطة الخص، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط على التربة والانحدار والمناخ والسقي".

<sup>2</sup> - الجيلالي عجة: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها دار الخلد ونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص239.

<sup>3</sup> - كان هذا التقسيم في ظل انظمة التسيير الذاتي والنظام التعاوني والثروة الزراعية.

حيث سنتطرق في هذا المطلب إلى الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة في الفرع الأول) و في (الفرع الثاني) لأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة و ضعيفة الخصوبة.

### الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة

سوف نتطرق في هذا الفرع الي توضيح معنى الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة وتبيين المميزات التي تمتاز بها.

#### أولاً: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:

وهي أراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي، وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية<sup>1</sup>.

#### ثانياً: الأراضي الفلاحية الخصبة

هي الأراضي المتوسطة العمق المسقية والقابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة

سنحاول في هذا الفرع إعطاء نظرة حول معنى و مميزات الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة و الأراضي ضعيفة الخصوبة:

#### أولاً: الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة

هي التي تشتمل على ما يلي:

<sup>1</sup> - المادة 06 من القانون رقم 25/90 ، تنص على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا، أي طاقاتها الإنتاجية عالية هي الأراضي العميقة ، الحسنة التربة – المسقية أو غير المسقية".

<sup>2</sup> - المادة 07 من القانون رقم 25/90، تنص على " الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق ، المسقية أو غير القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية ، الواقعة في المناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي".

أ- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

ب- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوفرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

ج- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق، ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

د- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية<sup>1</sup>.

### ثانيا: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة

هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف<sup>2</sup>.

ولهذا قد جعل المشرع الجزائري و من خلال قانون المالية لسنة 1989،<sup>3</sup> لكل نوع من أنواع الأراضي السابقة منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري ومن عدمه<sup>4</sup> وذلك حسب الجدول التالي:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 08 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري

<sup>2</sup> - المادة 09 من القانون رقم 25/90، تنص على الأراضي الفلاحية الضعيفة التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة ، وعوائق في نسبة الأمطار ، والعمق و الملوحة والبنية و الانجراف،"

<sup>3</sup> - أنظر القانون رقم 33/88، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية لسنة 1989، عدد 54

<sup>4</sup> - سماعين شامة : المرجع السابق، ص102.

الجدول رقم (01)<sup>1</sup>:

أنصاف الأراضي		رمز المنطقة	نوع التربة
الجافة	المسقية		
2	1	أ	الأراضي الفلاحية الخصب جدا
2	1	ب	الأراضي الفلاحية الخصب
2	1	ج	الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة
2	1	د	الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة

المصدر : القانون المالية لسنة 1989

من العلوم أن الأرض الفلاحية وبمختلف أنواعها تشكل أرض فلاحية بامتياز، لكن ما تجدر إليه الإشارة هو أنه لا يمكن الحكم بأنها المكون الوحيد للعقار الفلاحي بل بالإضافة إليها نجد الأملاك السطحية، والتي اعتبرها المشرع من مقومات العقار الفلاحي، وهي تتمثل في الإصطبلات والمنازل الموجهة للاستغلال الفلاحي.... الخ.

حيث أن المشرع ومن خلال القانون 19/87 قد منح ملكية جميع الممتلكات المكونة للمستثمرة الفلاحية ماعدا الأرض، ويتم التنازل عنها بمقابل مالي طبقا للنص المادة 07 من القانون 19/87 كما منح هذه الاملاك والتي سميت بالأملاك السطحية بموجب القانون 03/10 الملغي للقانون السابق وهذا حسب نص المادة 24، إلا أن الفرق يكمن في أن الدولة في إطار هذا القانون تسترجع الأملاك السطحية في حالة إخلال المستثمر في بالتزاماته.

<sup>1</sup>- انظر قانون المالية لسنة 1989

أما فيما يخص الملاك الخواص والاستغلال أراضيهم فهم بحاجة إلى منشأة فلاحية متمثلة في الإصطبلات والمنازل... الخ.

### المبحث الثاني: الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي (الأراضي)

لقد خص المشرع الأراضي الفضاء، أي العقارات الفلاحية<sup>1</sup> بحماية خاصة لأنها تمثل ثروة هامة، ولها وزنها في تحقيق النمو الاقتصادي الذي ينعكس على الطلب الاجتماعي للتخلص من شبح الأمن الغذائي، فبالإضافة إلى الحماية المدنية والإدارية أضفى المشرع عليها حماية جزائية تكفل الردع العام والخاص وهو ما سنتناوله في هذا المبحث والذي قسمناه إلى مطلبين نتطرق في المطلب الأول منه إلى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والتي تتعلق بالعقار الفلاحي أما المطلب الثاني نعرض فيه على الجرائم المنصوص عليها في القوانين الأخرى.

### المطلب الأول: الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي في قانون العقوبات

تختلف الجرائم الواقعة على العقارات الفلاحية طبقا لتكييف الفعل في كل حالة لتشمل الجنايات الجنح والمخالفات.

### الفرع الأول: الجنايات:

وسوف تقتصر دراستنا على جناية وضع النار في ملك الغير.

<sup>1</sup> - عياش خديجة، سياسة التنمية الفلاحية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011/2012، ص22.



- جريمة وضع النار في ملك الغير: نصت على هذه الجريمة المادة 396 في فقرتها الرابعة والخامسة بقولها يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له<sup>1</sup>.

- غابات وحقول مزروعة أشجارا ومقاطع أشجار أو أعشاب موضوعة في أكوام أو على هيئة مكبات.

- محاصيل قائمة أو قش أو محاصيل موضوعة في أكوام أو في حزم.

أولا: أركان الجريمة وهي:

### 1- فعل وضع النار:

يقصد بفعل إحداث النار استعمال كل وسيلة من شأنها أن تؤدي إلى الحريق<sup>2</sup>، كاللقاء عود ثقاب مشتعلا أو فحم أو غيرها من المواد القابلة للاشتعال، حيث تعد هذه الجريمة من الجرائم الخطيرة ويفصح عن النية الميينة للجاني، والذي يهدف من خلاله إلحاق الضرر بالعقار.

### 2- محل الجريمة:

لقد عدت الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة 396 من ق ع الأموال المستهدفة بالحماية على سبيل الحصر: وهي الغابات، الحقول، الأخشاب، المحاصيل القائمة أو الموضوعة في حزم أو أكوام، والمقصود بالحقول هي تلك المزروعة أشجار أو مقاطع أشجار، ويستثنى بمفهوم المخالفة الحقول الجرداء أو غير المزروعة، بأنه لا يوجد سبب يقتضي بموجبه خص هذا الأخير بالحماية لان إشعال النار فيها لا يشكل خطرا وتمتد الحماية أيضا لتشمل الأخشاب

<sup>1</sup>- سبق التطرق لهذه المادة عند الحديث عن الجرائم الواقعة على العقار الحضري.

<sup>2</sup>- عبد الرحمان بربرة، المرجع السابق، ص 96.

التي وضعت في أكوام، أو في شكل مكعبات بعد قطعها، وبنفس الأهمية خص المشرع المحصولات سواء كانت قائمة أو مقطوعة وسواء كانت موضوعة في أكوام أو حزم.

والحكمة من تعداد المشرع لهذه الأموال يتجلى في سببين:

**الأول:** أن الخاصية التي تميز هذه الأموال أنها سريعة الالتهاب، وإضرار النار فيها يشكل خطرا لا يمكن توقع عواقبه الوخيمة.

**أما السبب الثاني:** أن إحراق هذه الأموال يعد مساسا خطيرا بالاقتصاد الوطني سواء القطاع العام أو الخاص وقد جاء نص المادة عاما. فلم يوضح مقدار الأشياء المحروقة فيستوي أن تحرق شجرة أو بستان، ونفس الشيء لو أحرقت لوحة خشبية أو إحراق كومة من الأخشاب.

### 3- أن تكون الأموال مملوكة للغير:

يجب أن تكون الأموال محل الحرق مملوكة للغير، وأن يكون الحرق بقصد الإضرار بالغير حسب العبارة التالية في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له" ويستوي أن يضع الجاني النار في ملكه وتمتد السنة النار إلي أملاك الغير، حيث اعتبرت المحكمة العليا في قرارها رقم 158 مؤرخ في 15/03/1988.<sup>1</sup> أن وضع النار في ملك الغير يكفي لقيام الجريمة، ولا يشترط أن تلتهم النيران المحصولات أو الأشجار وتحدث ضررا بملك الغير، بل اشترط المشرع وضع النار في الحقل المزروع وفي الغابات أو في الأخشاب واشترط أن لا تكون مملوكة للجاني.

### 4- القصد الجنائي:

يتوافر القصد الجنائي بمجرد القيام بوضع النار في الأموال التي عدتها المادة 396 في الفقرتين 4 و5 من قانون عقوبات، ويشترط أن تكون مملوكة للغير ولا يهم إن كان وضع النار

<sup>1</sup> - الجليلي بغدادي المرجع السابق ص 359.

بقصد أو إهمالا ، ويتضح هذا من خلال قرار للمحكمة العليا "يكون مرتكزا على أساس قانوني قرار المجلس القاضي بإدانة متهم تسبب بغير قصد وعن رعونة أو عدم الاحتياط في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير..."<sup>1</sup>.

### ثانيا: العقوبة:

تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة، ويعاقب فاعلها بسلب حريته دون الغرامة وتمتد العقوبة بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة، وتشمل الجريمة على ظروف تشديد وظروف تخفيف.

### 1- الظروف المشددة:

لهذه الجريمة ثلاث حالات تشدد فيها العقوبة وهي:

- إذا تسبب الحريق في إحداث أضرار بأموال الدولة، أو إحدى جماعاتها المحلية فتكون العقوبة بالسجن المؤبد طبقا للمادة 396 مكرر<sup>2</sup> من قانون العقوبات
- إذا أدى الحريق إلى وفاة شخص فتكون العقوبة الإعدام طبقا للمادة 1/399 عقوبات
- أما إذا تسبب الحريق في إحداث جرح أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة بالسجن المؤبد عملا بالمادة 2/399 عقوبات

<sup>1</sup>- قرار رقم 5345 المؤرخ في 1999/03/15 المجلة القضائية، الجريدة الرسمية، العدد02، سنة 1999.  
<sup>2</sup>- المادة 396 مكرر "تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و 396 تتعلق بأموال الدولة أو بأموال الجماعات المحلية"

## 2- الظروف المخففة:

إذا تم وضع النار في ملك الجاني فإن العقوبة هي السجن المؤقت لمدة تتراوح ما بين خمس سنوات إلى عشر سنوات طبقا للمادة<sup>1</sup> 397 من قانون العقوبات ،هذا بدلا من السجن المؤقت لمدة تتراوح بين عشر سنوات إلى عشرين سنة.

## الفرع الثاني: الجرح:

نص قانون العقوبات على جريمتين تقع على الأراضي الفلاحية الأولى تتمثل في جريمة تخريب المحصولات. والثانية تتمثل في جريمة المرور على أراضي مملوكة للغير

## أولا: جريمة تخريب المحصولات:

نصت في هذه الجريمة المادة 413 ق ع بقولها " كل من خرب محاصيل قائمة أو أغراس نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 1000دج.

ويجوز أن يحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من هذا القانون وبالمنع من الإقامة".

ومن خلال هذه المادة يتضح أن لهذه الجريمة أربعة أركان:

## 1- أركان الجريمة:

<sup>1</sup> - المادة 397 " كل من وضع النار في احد الأموال التي عدتها المادة 396 وكانت مملوكة لها أو حمل الغير على وضعها فيها وتسبب بذلك عمدا في إحداث أي ضرر بالغير يعاقب بالسجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات".

أ- **فعل التخريب:** يقصد بالتخريب الإتلاف بأية وسيلة ممكنة، واعتبر حرث الأرض التي بها جذور البرسيم تعبير عن توافر الركن المادي في جريمة وإتلاف الزرع، لأن هذا الحرث يتلف جذور النباتات التي ستتمو من جديد بعد ربيها وتصير برسيما ناميا معدة للرعي مرة ثانية وثالثة.

وهذا ما ذكره الأستاذ معوض عبد الثواب في طعن رقم 597 مؤرخ في 1945/02/26 كما أن المحاكم الفرنسية اعتبرت بث الحشيش ونبات مضر في حقل ما من قبيل أفعال الإتلاف<sup>1</sup>. ويكون التخريب بعدة أفعال، فقد يكون بقطع الشجيرات أو قلعها أو كسرها من أغصانها أو نقشيرها بغرض إهلاكها، والحاق الضرر بها، أو بمالكها وخاصة الأرض المزروعة، وتعد هذه الأفعال اقل خطورة لهذا اختلفت هذه الجنحة عن الجناية وضع النار في ملك الغير.

ب- **أن يقع التخريب على محاصيل أو أغراس قائمة:** لم يحدد نص المادة 413 مقدار المحاصيل أو الاغراس التي وقع الاعتداء والتخريب عليها لذا جاء النص عاما، وتقرير الحد الأدنى من الإتلاف متروك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، كما لم تحدد نوع المحاصيل والأغراس المراد حمايتها، ويستوي فمن ذلك أن تكون الأشجار مثمرة أو غير مثمرة، والزرع أن يكون قمحا أو شجرا، أو ذرة... فكل هذه الأنواع مقصودة بالحماية، إلا أن المشرع اشترط أن تكون هذه المحاصيل والاغراس قائمة أي لازالت متصلة بالأرض، ويستثنى من ذلك الأغراس والمحاصيل التي جنيت من طرف صاحبها من دون سبب<sup>2</sup>.

ولقد ساوى النص بين الأغراس التي نمت لوحدها أي طبيعيا والاغراس التي سعي في غرسها ورعايتها الإنسان.

<sup>1</sup> - معوض عبد الثواب، المرجع السابق، ص 127.

<sup>2</sup> - بعبع الهام، المرجع السابق، ص 208.

ج- أن تكون المحصولات والأغراس مملوكة للغير: الأصل أن لا يعاقب الجاني على تخريب ملكه، وبالتالي فالتخريب المعاقب عليه هو الذي يقع على أغراس الغير ومحصولا تم. فإذا تحقق أو تبث أن النباتات أو الأشجار أو المزروعات التي قام الجاني بتخريبها هي ملك للمجني عليه قام ركن الجريمة، ولا عبرة بوجود نزاع بين الجاني والمجني عليه حول الأرض المزروعة، فلا يجوز لأحد أن يقوم بتخريب الأرض والمزروعات إذا كانت هذه الأخيرة موجودة في حيازة المجني عليه، تحت أي ذريعة حتى ولو كان الشخص المخرب هو مالك الأرض<sup>1</sup>.

### ثانيا: جريمة المرور على أرض مملوكة للغير:

نصت على هذه الجريمة المادة 413 مكرر من قانون العقوبات بقولها "يعاقب بالحبس ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1000دج.

1- كل من طلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير، وعلى الأخص في المشاتل أو الكروم أو مزارع الصفصاف...

2- كل من جعل مواشي أو دواب الجر...تمر في أرض الغير المبدرة أو التي بها محاصيل...

3- كل من جعل مواشيه أو دوابه المعدة للجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير قبل جني المحصول".

### المطلب الثاني: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة:

لقد تعددت القوانين الخاصة التي تجرم الاعتداء على الأراضي الفلاحية، سواء بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة، كقانون المياه، البيئة، قانون الصيد، قانون التوجيه الفلاحي...

<sup>1</sup>- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 116.

وسوف نتطرق إلى بعض الجناح والمخالفات المنصوص عليه في هذه القوانين.

## الفرع الأول: الجناح:

### أولاً: قانون المياه:

للمياه أهمية بالغة في المجال الفلاحي، وأي اعتداء على المياه، يعتبر اعتداء على العقار الفلاحي، ونظراً لأهمية المياه في شتى المجالات جرم المشرع كل اعتداء على هذه الثروة في عدة نصوص قانونية ومن بين هذه النصوص قانون المياه<sup>1</sup> الذي نص على عدة جرائم منها جريمة استعمال الملكية العامة للمياه بدون ترخيص من الإدارة وجريمة استعمال المياه غير المعالجة في السقي، وجريمة تلويث الماء... وما يهم في هذا المقام هو الجرائم التي تنصب العقار الفلاحي.

### 1- جريمة استعمال المياه القذرة في السقي (المحصولات):

ونصت على هذه الجريمة المادة 179 من قانون المياه بقولها " يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من خمسمئة الف دينار (500.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج) كل من يخالف أحكام المادة 130 من هذا القانون.

وتضاعف العقوبة في حالة العود.<sup>2</sup>

أ- أركان الجريمة: فالركن المادي لهذه الجريمة هو قيام الجاني بفعل السقي، إلا أن فعل السقي ليس مجرماً في حد ذاته وإنما السقي بالماء الغير صالح، ولقد وردت ثلاثة صور لعملية السقي في هذا القانون.

<sup>1</sup> - القانون 12/05 المؤرخ في 2005/08/04 الجريدة الرسمية، العدد 30، سنة 2005.

<sup>2</sup> - المادة 130 من قانون المياه: يمنع استعمال المياه القذرة في السقي".

**الصورة الأولى:** هي استعمال المياه القذرة في السقي إذا كانت هذه الأخيرة معالجة، أما إذا لم تكن معالجة، فيمنع استعمالها، وعليه إذا قام الجاني باستعمالها رغم هذا المنع تقوم الجريمة ويتعرض للعقوبة المقررة لها.

**الصورة الثانية:** وهي إمكانية استعمال المياه المستعملة المصفاة، إما لبعض حاجيات القطاع الصناعي، وإما لحاجات سقي المزروعات في القطاع الفلاحي، إلا أنه يمنع استعمال هذه المياه واستخدامها ولو مصفاة لسقي الفواكه والخضر النيئة وعليه إذا قام الشخص بهذا الفعل (أي سقي الخضر والفواكه النيئة بهذه المياه ولو مصفاة) تقوم في حقه الجريمة، ويتعرض للعقوبة.

**الصورة الثالثة:** وهي ضرورة الحصول على الرخصة إذا كان المشرع أجاز استخدام المياه المستعملة في سقي بعض المزروعات من غير المشار إليها في الفقرة اعلاه، إلا انه قيد هذا الاستعمال بضرورة الحصول على الرخصة التي تمنحها الإدارة المعنية. فإذا لم يصل الفاعل على هذه الرخصة وقام باستعمال المياه ولو مصفاة تقوم الجريمة ويستوجب العقاب المقرر لها. ويفهم من هذا رغبة المشرع في جعل رقابة استخدام مثل هذا النوع من المياه في قطاع يكتسي حيوية بالغة.

- **الركن المعنوي:** يتحقق الركن المعنوي لهذه الجريمة عند إدراك فاعلها بأنه يقوم بسقي هذه المحصولات والمزروعات بمياه غير صالحة وقدرة ويعلم أن المشرع حضر هذا الفعل واستوجب إصدار رخصة في حالة السقي بالمياه المستعملة والتي تمت معالجتها ولم يرقم الجاني بإصدار هذه الرخصة هناك يتحقق الركن المعنوي بعنصرية العلم والإرادة.

**ب- العقوبة:**



تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة ويعاقب الفاعل بعقوبة الحبس والغرامة، فالحبس من سنة إلى خمس سنوات، والغرامة من 500.000 دج إلى 1000,000 دج وما يمكن ملاحظته أن المتأمل في هذه الجريمة يراها بسيطة إلا أن نتائجها خطيرة على صحة الإنسان والحيوان وكذا البيئة لذا كيفها المشرع على أنها جنحة ويعاقب عليها الجاني عقوبة سالبة للحرية وبالغرامة. وهذا تحقيقا للردع العام لان كثير من الأشخاص يتساهلون في هذا الأمر.

ورغم أن المشرع ذكر في الفقرة الثانية من المادة 179 مضاعفة العقوبة في حالة العود إلا أنه لم يحدد مدتها ولا مقدارها.

### ثانيا: قانون التوجيه الفلاحي<sup>1</sup>

لقد نص قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 عدة جرائم تقع على الأراضي الفلاحية منها جريمة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، وكذا جريمة تعرية أراضي الرعي.

#### 1- جريمة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض:

نص على هذه الجريمة المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي بقولها " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من مائة ألف دينار (100,000 دج إلى خمسمائة ألف دينار 500,000 دج) كل من يغير الطابع الفلاحي للأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 44 من هذا القانون".

ومن خلال المادة يتضح لنا أن هذه الجريمة تقوم بتوفر الأركان التالية:

- الركن الشرعي: وهو المدة 87 من قانون التوجيه الفلاحي،

<sup>1</sup>- قانون رقم 16/08 مؤرخ في 3 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد46، سنة 2008

- أما الركن المادي يتحقق عند قيام الفاعل بأفعال أعمال من شأنها تغيير الطابع الفلاحي الأرض ممثلة فلاحية أو أنها ذات وجهة فلاحية، والتغيير هذا إما يكون بإقامة البنايات عليها أو إقامة المصانع أو حتى الرعي على هذه الأراضي، فالمشرع لم يحدد نوعية الأعمال التي تؤدي إلى تغيير الطابع الفلاحي للأرض.

- أما بخصوص الركن المعنوي فهو قيام الجاني بالأفعال السابقة عن علم واردة تامين وعليه إذا قام الفاعل بهذه الأفعال ويقصد الإضرار بالأرض، ويقصد تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأرض تقوم مسؤولية الجزائية، ويتعرض للعقوبة المقررة،

- العقوبة هذه الجريمة تكيف على أنها جنحة حيث يعاقب الفاعل عقوبة سالب للحرية وبعقوبة مالية، فالعقوبة السالبة للحرية تتمثل في الحبس من سنة إلى خمس سنوات وأما عقوبة الغرامة تقدر ب 100,000 دج إلى 500,000 دج. وفي حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون.

2- جريمة تعرية أراضي الرعي: نصت على هذه الجريمة المادة 88 من قانون 16/08 السالف الذكر بقولها "يعاقب بالحبس من شهر إلى ست أشهر وبغرامة من مائة وخمسين ألف دينار 150,000 دج إلى خمسمائة ألف دينار 500,000 دج كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغذية الحفاوية والنباتية، خلاف لأحكام المادة 28 من هذا القانون."

ومن خلال هذه المادة تتضح أركان هذه الجريمة، حيث تقوم بإتيان أحد الأفعال التي من شأنها أن يؤدي إلى تعرية الأراضي الرعوية، ويقصد بأراضي الرعي: كل أرض مغطاة بعشب طبيعي كثيف أو خفيف يشمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية، وعليه فأي قطع لهذه النباتات أو العشب أو حرق أو حرث عشوائي لهذه النباتات أو الأعشاب أو الشجيرات يؤدي إلى تعرية الأرض مما ينتج عنه قيام مسؤولية

الفاعل، و يستوي في هذا الشخص الطبيعي والشخص المعنوي<sup>1</sup>، فالقيام بهذه الأعمال يستوجب فاعله العقوبة المقررة لها.

- **العقوبة المقررة:** تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة حيث يعاقب مرتكبها بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة مالية تتراوح ما بين 150,000 دج إلى 500,000 دج هذا بالنسبة للشخص الطبيعي أما إذا قام بهذه الجريمة شخص معنوي فالعقوبة تكون بغرامة مالية لا تقل عن أربع مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي.

كما أن العقوبة تضاعف في حالة العود وهذا حسب نص المادة 90 من القانون 16/08.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: المخالفات:

سنقتصر دراستنا على جريمة واحدة ومنصوص عليها في قانون الصيد وهذه الجريمة هي جريمة الصيد في ملك الغير ، وهذه الجريمة تتفرغ عنها جرائم أخرى سنحاول شرحها.

- **جريمة الصيد في ملك الغير:** تأخذ جريمة الصيد في ملك الغير عدة صور يمكن توضيحها في ما يلي:

تكريسا لمبدأ استئثار المالك باستعمال واستغلال الشيء المملوك له بما لا يتعارض مع القوانين والأنظمة، لذلك جرم المشرع الصيد في ملك الغير، ولقد أفرد المشرع الجزائري المسألة الصيد نصة خاصة نظم من خلاله النشاط، وأعطى للمالك الأرض سلطة الاصطياد فوق أرضه دون غيره ، حيث جعل جريمة الاصطياد في أرض الغير دون موافقة المالك قائمة بأركانها،

<sup>1</sup>- المادة 89 من قانون التوجيه الفلاحي "يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسئولاً جزائياً عن الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون ، وفقاً الأحكام المادة 51 مكرر من قانون العقوبات ويعاقب بغرامة لا تقل عن أربع {4} مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي المنصوص عليها في أحكام المادتين 89/87 أعلاه".

<sup>2</sup>- المادة 90 من قانون 16/08: بد في حالة العود تضاعف العقوبة المنصوص عليها في هذا القانون".

وهذا ما أكدته المادة 47 من قانون رقم 10/82<sup>1</sup> المتعلق بالصيد التي نصت على جريمة الحصول على رخصة الصيد برخص غشا وجريمة تسليم رخصة الغير لاستعمالها، وجريمة الصيد في أرض الغير دون موافقته.

---

<sup>1</sup>- القانون رقم 10/82 مؤرخ في 1982/08/21 المتعلق بالصيد، الجريدة الرسمية رقم 34، لسنة 1982 المعدل والمتمم

## الفصل الثاني

الحماية القانونية للعقار الفلاحي في ظل التشريع الجزائري

### المبحث الأول : التطور التاريخي لحماية العقار الفلاحي.

إن دراسة أي موضوع نظريا أو عمليا لابد من أن تسبقها دراسة التاريخ الخاص به وإلا فإن هذه الدراسة سوف يعتبرها النقص ، فالدراسة المقارنة لا يقصد منها دراسة الموضوع في وصفه الحالي مقارن به في أزمنة السابقة أيضا لأن دراسة أي موضوع لأول مرة تجعل الباحث عرضة للأخطاء ، لذلك فإن العناية بدراسة التاريخ تؤهل الباحث عمليا وتجعله يتجنب الأخطاء الباقية ويستفيد من تجاربهم ، كما أنها تجعله أوسع أفقا وأكثر فهما للموضوع .

### المطلب الاول : حماية العقار الفلاحي في الشرائع القديمة

سنتناول تحديد مفهوم المال العام وسبيل حمايته في القوانين الجزائرية القديمة لأنها تمثل أهم الشرائع الشرقية القديمة وفي القانون الروماني بوصفه أهم الشرائع الغربية القديمة . لذلك سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين يتناول أولهما حماية المال العام في القوانين الجزائرية القديمة ويتناول ثانيهما حماية المال العام في القانون الروماني .

#### اولا: حماية العقار في القوانين الجزائرية القديمة

تعد حضارة واد الرافدين من أقدم الحضارات التي عرفها الإنسان ، وإذا ما وجد إختلاف بين الباحثين حول أي من الحضارات القديمة كانت أسبق في الظهور فإنهم يتفقون في أن حضارة واد الرافدين قد سبقت غيرها في جملة من مظاهر الحضارة والتنظيم ، وفي مقدمة ذلك إيجاد أقدم وسيلة التدوين ، وهي الكتابة فهذه الحضارة القديمة التي ظهرت فيها أولى المحاولات لتنظيم مجتمع متحضر قبل ما يزيد على أربعة آلاف عام ، وقد سبقت غيرها من الحضارات بعشرات القرون في محاولة تدوين القوانين ، كما وضع الجزائريون الأوائل أسس الكثير من المعارف والفنون والآداب وأسس أنظمة الحكم والسياسة والقضاء المعمول بها

الآن . وظهرت في بلاد سومر لأول مرة في التاريخ حدود الملكية الشخصية ، وتوضحت العلاقات الاقتصادية بين الفرد والدولة وبين الأفراد أنفسهم .

### ثانيا : حماية المال العام في القانون الروماني

يعد القانون الروماني<sup>42</sup> من أقدم القوانين التي عرفتها أوروبا وأعظمها تأثيرا في تاريخ الحضارة الأوروبية ، ويعد المصدر التاريخي الذي أخذت عنه أغلب الشرائع الحديثة الأصل الذي تفرعت عنه ، لذلك فإنه من الصعب إستيعاب تلك القوانين وفهمها على حقيقتها وكيفية تطورها وصولا ما إلى ما هي عليه دون الرجوع إلى أصلها التاريخي .

ونظرا لما كانت تتمتع به (روما) من قوة في العهود السابقة ، ومساندة الكنيسة له ( قبل تكوين قواعد القانون الكنيسي) فقد أنتشر القانون الروماني وتأييد مركزه ، وقد أدى إنتشاره إلى تأثير في أغلب القوانين التي ظهرت بعده وقد إستمر هذا التأثير إلى وقتنا الحاضر ، فالقانون الروماني يعد من المصادر الرئيسية لعدد من القوانين كالقانون الفرنسي لذلك فإنه يدرس في أغلب جامعات العالم .

وقد عرف القانون الروماني التقسيم المعروف من وجود أموال خاصة و أخرى عامة ، وإن لم يكن تمييزه بينهما من الوضوح والدقة بمكان ليصل إلى مرحلة تأصيل فكرة الأموال كماهي عليه الآن في الوقت الحاضر بالمال في القانون الروماني هو (كل شيء نافع للإنسان يصح أن يمتلكه شخص ويستأثر به دون غيره) أما الشيء ( فهو كل ما يوجد في الكون ما عدا الإنسان الحر) لذلك يصح القول بأن كل مال شيء ولكن ليس كل شيء هو مال .

<sup>42</sup> القانون الروماني هو مجموعة القواعد والنظم التي كانت سائدة في الدولة الرومانية منذ إنشاء (روما) سنة 754 الميلاد حتى القرن السادس الميلادي إذ توفي الإمبراطور جوستينيان سنة 565 ميلادية.<sup>42</sup>

وقسم الفقهاء الرومان الأشياء إلى نوعين نوع يدخل في دائرة التعامل و آخر يخرج عن دائرة التعامل.<sup>43</sup>

• أشياء خارجة عن دائرة التعامل :

وهي الأشياء التي لا يمكن للإنسان أن يتصرف بها أو أن يتصرف بها أو أن يملكها بحكم طبيعتها أو بحكم تخصيصها فلا يمكن أن ترد عليها حقوق وذلك لتعلق حق الألهة أو الناس بها ، لذلك فإنها تخرج عن أحكام القانون الخاص .

أ - الأشياء الخارجة عن التعامل لتعلقها بحقوق الألهة وهي الأشياء التي تخرج عن التعامل لإعتبارات دينية وتشمل :

1- الأشياء المقدسة وهي الأشياء المخصصة لعبادة الإلهة كالمعابد .

2- الأشياء الدينية وهي الأشياء التي لأسلاف والتي تكون في مقام الأشياء المخصصة للألهة كالقبور .

3- الأشياء المحمية وهي الأشياء التي وضعت في حماية الإلهة في حفل ديني كالحصون والأسوار .

ب - الأشياء الخارجة عن التعامل لتعلقها بحقوق العباد : وهي الأشياء التي تخرج عن دائرة التعامل لتخصيصها للمنفعة العامة أو بالنظر إلى طبيعتها وتتضمن :

1- الأشياء الشائعة وهي الأشياء التي تكون ملكا لأحد، وإنما يمكن أن يستفيد منها الجميع كالهواء والماء .

<sup>43</sup> - نوفل علي عبد الله صفو الدليمي المرجع السابق - صفحة 23-24



2- الأشياء العامة وهي الأشياء التي تكون تابعة للدولة ، فهي لاتدخل في دائرة التعامل لأن كل فرد في الدولة له حق فيها ، وهي تقابل ما يدخل ضمن مفهوم الدومين العام والدومين الخاص في الوقت الحاضر.

3- الأشياء المملوكة للأشخاص المعنوية وهي الأشياء المملوكة للأشخاص المعنوية العامة كالمدن فكل مدينة مالها الخاص كالمسارح والميادين وهي تماثل الأموال العامة المملوكة للدولة.<sup>44</sup>

#### • الأشياء داخلة في دائرة التعامل .

وهي الأشياء التي يجوز للأفراد تملكها مع ما يترتب على هذا الحق من إستعمال وإستغلال وتصرف ولها قيمة يمكن أن تقدر بالمال ، وقد قسم الفقه الروماني هذه الأموال إلى عدة أنواع فقسمها إلى أموال منقولة وعقارية ،مادية ومعنوية ،مثلية وقيمية ، فضلا على تقسيمات عديدة أخرى لا يزال أغلبها قائما في القوانين الحديثة .

وبذلك يتبين أن القانون الروماني قد عرف إلى جانب الملكية الخاصة الملكية العامة للأموال وميز الأموال العامة من الأموال الخاصة ، إذ فرق بين الأموال التي تعد مملوكة للحكام ( أي الأموال التابعة للتاج) وبين الأموال التي تعد مملوكة لكل الناس وتسمى أموالا عامة .والأموال العامة تقسم بدورها إلى قسمين الأول تتمثل فيه المصلحة العامة كطرق المواصلات الرئيسية وتكون تبعيتها لأفراد الشعب الروماني كافة .والثاني تتمثل فيه المصلحة المحلية كالمباني العامة للبلديات وهي تقابل الدومين العام للإقليم (المحلي) وذهب جانب من الفقه الروماني إلى أن حق الدولة على الأموال العامة هو حق ملكية لأن الدولة كانت تمتلك ثمار هذه الأموال .

<sup>44</sup>- نوفل علي عبد الله صفو الدليمي - المرجع السابق صفحة 24-25-26

وفيما يتعلق بالجرائم التي تقع على الأموال فقد عرف القانون لروماني نوعين منها بالنظر إلى نوع المال المعتدي عليه فثمة جرائم عامة إلى جانب الجرائم الخاصة وهي :

أ- **الجرائم الخاصة** : وهي الأعمال غير المشروعة التي تقع على المصالح الخاصة بالأفراد وقد عرفت هذه الجرائم في القانون الروماني منذ عهد قانون الألواح الأثني عشر ، وأهم الجرائم التي تقع على الأموال جريمة السرقة.

ب- **الجرائم العامة** : وهي الأعمال غير المشروعة التي تقع على الدولة مهددة أمنها في الداخل أو الخارج ، وأهمها جريمة الخيانة العظمى ومن الجرائم التي تقع على الأموال جرائم الحريف وتشكل لهذه الجرائم محاكم جنائية مختصة بالنظر هذه الجرائم .<sup>45</sup>

### ثالثا : حماية المال العام في القانون الفرنسي

تبين لنا مما تقدم أن القانون الروماني قد ميز الأموال العامة من الأموال الخاصة ، وبما أن القانون الروماني يعد من المصادر الرئيسية للقانون الفرنسي، لذلك فقد تأثر القانون الفرنسي بالنقسيات التي نص عليها القانون الروماني للأموال وأخذ بها . وسوف نبين تطور حماية المال العام في لقانون الفرنسي من خلال تقسيم تاريخ القانون الفرنسي إلى مرحلتين مرحلة ما قبل الثورة ، مرحلة ما بعد الثورة وتفصيلها فيما يأتي :

#### 01. مرحلة ما قبل الثورة .

تشمل هذه المدة من تاريخ القانون الفرنسي العهد الملكي قبل الثورة الفرنسية سنة 1789 إذ كان يسود قبل قيام الثورة نظام ملكي ، وكانت أموال الدولة مختلطة مع ملكية أموال التاج ، فلم يعرف في فرنسا حينها إلا دومين التاج *Dommaine couronne* نقد كان يضم

<sup>45</sup> - نوفل علي عبد الله صفو الدليمي - المرجع السابق - صفحة 26-27

أموال الدومين الخاص بالأراضي القصور، وموارد الدولة الأخرى التي كان الملك يتصرف فيها بالحرية نفسها كانت بصورة رئيسية بيد أصحاب السلطة من ملوك و إقطاعين ورجال الكنيسة .

ومن أجل المحافظة على هذه الأموال من التصرفات التي قد يقوم بها الملك ، نتجه للسلطة الواسعة التي كان يتمتع بها ، فقد ظهر مبدأ عدم جواز التصرف في أملاك التاج وأصبح من القواعد الأساسية التي تقررت منذ بداية عهد الملكية .

وعليه لم يعد دومين التاج ملكا خاصا لملك بذاته ، فلا يجوز التصرف فيه ولا تنقل في الجالس على العرش من ملوك فرنسا ، فهي لا ترتبط بذوات الملوك بل بمراكزهم أي باعتبار التاج لذلك كان يطلق عليها الدومين الملكي *Domaine royal* أو *domaine de la couronne*.<sup>46</sup>

## 02. مرحلة ما بعد الثورة .

بعد قيام الثورة الفرنسية في أواخر القرن الثامن عشر وانتصار الشعب على الملك حل مبدأ الأمة محل مبدأ سيادة الملك ، وقد صدر مرسوم 1790 ليستبدل عبارة (دومين التاج) بعبارة (الدومين القومي) وقد بينت المادة الأولى من الدومين القومي -دومين التاج فيما سبق- فنصت على ما يأتي : " يشمل الدومين القومي بمعناه الصحيح كافة الأملاك الأرضية والحقوق العينية أو المختلطة المملوكة للأمة سواء أكانت لها الحياة والانتفاع بها في المال أما مجرد الحق في العودة إليها عن طريق الإقالة أو وفاة صاحبها بدون عقب أو أي طريق آخر أتم بينت المادة الثانية الدومين العام فنصت على ما يأتي : " نعتبر من ملحقات الدومين العم ، الطرق العمومية وشوارع وميادين المدن والأنهار والقرع الصالحة للملاحة بها وشواطئ

<sup>46</sup>- نوفل علي عبد الله صفو الدليمي - المرجع السابق - صفحة 29-30

البحر، والأراضي التي تتكون من طمى البحر وتلك التي تتحسر عنه مياهه والموانئ والمراسي والموارد وغيرها وعلى العموم كافة أجزاء الإقليم القومى التي لا تقبل أن تكون مملوكة ملكية خاصة". وإذا كان المشرع في المادتين السابقتين قد إستعمل عبارة (الدومين القومي) في أولهما وعبارة (الدومين العام) في ثانيتهما فإنه لم يقصد التفرقة بينهما، بل أراد أن يقارب بينهما بأن جعل كلا منهما ملكا للأمة، ومن ثم ينطبق على كليهما الحكم الذي ورد في نهاية المادة الثانية بعدم جواز تملك الأفراد لهذه الأموال ويترتب على ذلك عدم جواز التصرف فيها.<sup>47</sup>

### المطلب الثاني : حماية العقار في الشريعة الإسلامية .

الشريعة الإسلامية شريعة متكاملة جاءت وافية بحاجات الناس في شتى مجالات الحياة وهي تتضمن منهاجا كاملا للحياة البشرية تصلح أحكامه لكل زمان ومكان. وإن تحديد كيفية حماية الشريعة الإسلامية للمال العام يتطلب التطرق أولا إلى بيان مفهوم المال العام في الشريعة الإسلامية ومن ثم التطرق إلى نظم حمايته لذلك سوف نقسم بحثنا بالتطرق أولا إلى مفهوم المال العام ويحدد ثانيهما نظم حماية هذا المال .

#### أولا : مفهوم المال العام في الشريعة الإسلامية :

لكي يمكننا فهم المال العام في الشريعة الإسلامية علينا أن نوضح مفهوم المال الخاص في البدء بتحديدنا لمفهوم الملكية الخاصة والعامة سوف يكون من اليسر التمييز بينهما .

#### • مفهوم المال الخاص .

<sup>47</sup> - نوفل علي عبد الله صفو الدليمي - المرجع السابق - صفحة 30-31

لبيان مفهوم المال الخاص في الشريعة الإسلامية لابد من التعرف أولاً على تعريف المال وتحديد ما يعد مالا وفقاً لأحكام الشريعة.

فقد عرف الفقهاء المال بتعاريف عديدة اختلفت في ألفاظها وتقاربت في معانيها لأن الشارع لم يحدد له معنى خاص كما حدد معاني غيره من الألفاظ كالزكاة فلفظ المال يطلق شرعاً على ( كل ما يمكن أن يمتلكه الإنسان وينتفع به بشكل ما على الوجه المعتاد ) ويطلق على ( كل ماله قيمة يباع بها وإن قلت ، ويلزم متلفة بها ) وقد عرفت مجلة الأحكام العدلية المال بأنه : " ما يميل إليه طبع الإنسان ويمكن إدخارها إلى وقت الحاجة " .

والأشياء التي ينتفع بها الإنسان على ثلاثة أنواع :

1/ الأعيان : وهي الأشياء المادية التي لها مادة .

2/ المنافع : وهي الفائدة المرجوه من الأعيان .

3/ الحقوق : وهي كل مصلحة تثبت للإنسان بإعتبار الشارع ، وقد تكون متعلقة بمال كحق الزوج على زوجته .<sup>48</sup>

وقد إتفق الفقهاء على عد الأعيان ن الأموال إذا أمكن حيازتها والإنتفاع بها و إتفقوا على عدم عد الحقوق المتعلقة بغير المال من الأموال في حين اختلفوا في الحقوق المتعلقة بالمال والمنافع ويذهب جمهور الفقهاء إلى عدها من الأموال لأن كل ماله قيمة مالية في عرف الناس يعد مالا لذلك هو يشمل الأعيان والمنافع والحقوق المتعلقة بالمال .

والشارع الإسلامي لا يرى كل مال صالحاً للإنتفاع به ، وإنما يقسم المال بحسب صلاحيته للإنتفاع به وعدم صلاحيته إلى مال منقوم وغير منقوم .

<sup>48</sup> - نوفل علي عبد الله صفو الدليمي - المرجع السابق - صفحة 35-36

### ثالثا :نظم حماية المال العام في الشريعة الإسلامية

أحاط الإسلام الأموال العامة بسياج قوي من الحماية وفرض العقوبات على من يتعدى على هذه الأموال بالنظر إلى الدور الذي تقوم به من تحقيق المنفعة لعامة المسلمين وعد الإستبلاء عليها نوعا من السرقة أطلق عليه إسم الغلول قال تعالى : "ومن يغلل يأت بما غل يوم القيامة " .

وقد وضعت النظم الرقابية التي تكفل حماية الملكية العامة وصيانة المال العام من أجل الحفاظ عليه وتنظيم إستخدامه فيما خصص له منا أهداف قال تعالى : " وقل أعملوا فسيروا الله عملكم ورسوله والمؤمنين". فهذا النص الكريم يقدران الرقابة تكون على ثلاثة أنواع : مراقبة الله للفرد ، وقد سميت بالرقابة الذاتية وهي الرقابة التي تبعث من ضمير الإنسان ، فتمثل خط الدفاع الأول الذي يحمي الأموال العامة لأنه يؤمن بأن الله مطلع على أعماله التي يقوم بها في السر والعلانية قال تعالى : " وأعملوا أن الله يعلم ما في أنفسكم فاحذروه". لذلك فإن العقيدة الإسلامية تحمي المسلم من الوقوع في الخطأ ، وتنمي فيه روح المراقبة لأعماله وتصرفاته في السر والعلانية لكي يخلص في عمله ويمتنع من الإعتداء على الأموال العامة وأداء حق الرقابة الذاتية تجعل من كل فرد رقيباً على نفسه فمن راقب الله في نفسه لا يحتاج إلى مراقبة أما من نسي الله فإنه لا تجزي معه أية رقابة أخرى .

أما النوع الثاني فهي مراقبة الرسول أو من يأتي من بعده ممن يكون مسؤولاً عن شؤون الأمة ، فمسؤولية حماية المال العام هي فرض عين على كل مسلم حاكماً كان أو محكوماً والأعراض عن هذا وعدم القيام به يعرضه للآثم ولكن إذا كانت هذه المسؤولية من واجب الفرد والجماعة فإنها تكون أكثر وجوباً على من إرتضى لنفسه أن يكون في موقع الراعي لشؤون

المسلمين ويقوم على مصالحهم فينبغي أن يسأل غيره عن حماية تلك الأموال والمصالح لأنه من المبادئ الأساسية المعروفة فحيثما تكون السلطة تكون المسؤولية.<sup>49</sup>

ويؤكد هذا قول الرسول (ص) : " من رأى منكم منكرا فليغيره بيده فإن لم يستطع فبلسانه فإن لم يستطع فبقلبه وذلك أضعف الإيمان " ، وقوله : "ألا كلكم راع وكلكم مسؤول عن رعيته ... " وكان رسول الله (ص) يشرف على إستحصال الأموال العامة وعلى إرادتها ووجوه إتفاقها بما يتفق مع شرع الله فلم تكن هناك في حاجة بداية عهد الدولة الإسلامية إلى إنشاء ببيت المال لأن كل ما يرد الدولة من موارد يوزع على الفور على المستحقين وقلما كان يتبقى منه شيء ، وقد حاسب رسول الله (ص) من يتولى عملا لمصلحة المسلمين ولايرعاه حق الرعاية

فعن أبي حميد الساعدي قال إستعمل رسول الله (ص) رجلا يدعى (إبن التبية) من الأزد على صدقات بني سليم فلما جاء حاسبة فقال : هذا لكم وهذا أهدى لي فقال رسول الله ما بال الرجل نستعمله على العمل فيقول هذا لكم وهذا أهدى لي فهلا جلس في بيت أبيه أو بيت أمه فينظر أيهدى إليه أم لا والذي نفسي بيده لا يأخذ منه شيئا إلا جاء به يوم القيامة يحمله على رقبتة إن كان بعيراله رغاء أو بقرة لها حوار ، كما ورد منه (ص) قوله : " من إستعملناه على عمل فرزقناه رزقا فما أخذ بعد ذلك فهو غلول " ، وهذا إلا تأكيد لقوله تعالى : " يا أيها الذين آمنوا لاتخونوا الله والرسول وتخونوا أما نأتكم وأنتم تعملون " .

وقوله تعالى : " ولاتأكلوا أموالكم بينكم بالباطل وتدلوا إلى الحكام لتأكلوا فريقا من أموال الناس بالإثم وأنتم تعملون " .

<sup>49</sup> - نوفل علي عبد الله صفو الدليمي - المرجع السابق صفحة 60-61

وقد س الخلفاء الراشدين على نهج الرسول (ص) من بعده فعندما حاول بعض الناس الإمتناع عن دفع الزكاة قاتلهم الخليفة أبو بكر رضي الله عنه وقال : " والله لو منعوني عقالا كانوا يؤدونها إلى رسول الله (ص) لقاتلتهم على منعها".<sup>50</sup>

وبعد إتساع الدولة الإسلامية في عهد الخليفة عمر بن الخطاب رضي عنه إزدادت الحاجة إلى تنظيم موارد الدولة وحماية أموالها فكان أول من أدخل نظام بيت المال لحفظ أموال المسلمين ، ووضع الدواوين للعطاء ولم يكتف بذلك إنما كان يقوم بالرقابة على إيرادات الدولة ونفقاتها .وشدد الرقابة على عماله الذين يتولون شؤون المسلمين ،فأرسي ما يعرف اليوم بإقرار الذمة المالية فكان يحصى أموال ولاته قبل ولايتهم وبعدها ليحاسبهم على مازاد في أموالهم بعد الولاية مما لايدخل في عداد الزيادة المشروعة ، ومن تعطل منهم بالتجارة لم يقبل منه دعواه فكان يقول لهم : إنما بعنتاكم للإمارة للتجارة وكان يرسل عيونه ورقناهه لكي يبلغوه ما ظهر وما خفى من أمور ولاته فقد كانوا يقدمون إليه تقاريرهم وكان يتولى التأكد منها بنفسه ، وكذلك كان يعقد إجتماعا سنويا للولاية خلال موسم الحج فيوجه فيه تعليماته إلى الولاية حول شؤون إدارة أمور الدولة .

وقد إستمر حماية المال العام في عهد الدولتين الأوية والعباسية كما كانت عليه في عهد الرسول (ص) والخلفاء الراشدين وإن كانت قد اتسعت بإدخال نظام التظلمات بتخصيص يوم لسماع تظلمات الرعية مع ظهور نظام الحسبة في الإسلام بشكله المنظم .

والنوع الثالث هي الرقابة التي يقوم بها الشعب وهي الرقابة الشعبية إذ أن كل فرد في هذه الأمة يباشر رقابة حقيقية على العمال والولاية الذين يديرون شؤون الدولة حتى يحكموا بالعدل ويتبعوا لحق.

<sup>50</sup> - نوفل علي عبد الله صفو الدليمي - المرجع السابق - صفحة 61-62



• أبرز نظم حماية المال العام في الدولة الإسلامية :

عرفت الدولة الإسلامية في بداية عهدها أنظمة تتولى إلى جانب اختصاصاتها المتعددة إختصاص آخر هو الرقابة على الأموال العامة وحمايتها من الإعتداء ومن أبرز هذه النظم نظام الحسبة ونظام وإلى مظالم وسوف نوضح بإيجاز دور هذه النظم في حماية المال العام .<sup>51</sup>

- نظام الحسبة :

الحسبة نظام مستمد من الشريعة الإسلامية فقد نص القرآن الكريم والسنة النبوية وأجمع العلماء على وجوبها قال تعالى : " ولتكن منكم أمة يدعون إلى الخير ويأمرون بالمعروف وينهون عن المنكر "، وفي السنة النبوية أحاديث كثيرة تدل على مشروعية الخمر بالمعروف والنهي عن المنكر فقد ورد عن رسول الله (ص) قوله : " من رأى منكم منكرا فليغيره بيده ، فإن لم يستطع فبلسانه فإن لم يستطع فبقلبه وذلك أضع الإيمان "، وقد مارس الرسول (ص) مهمة الحسبة وقام بها بنفسه ، فنهى عن الغش في البيع وعن بيع الملامسة والمناجدة وعن بيع الطعام قبل قبضه ، وإتبع سنته الخلفاء الراشدون وخاصة لخليفة عمر بن الخطاب رضي الله عنه فقد مارس مهام الحسبة بنفسه فكان يراقب السوق والأسعار وانتدب لمهمة الحسبة من يتولاها نيابة عنه ، وكذلك الحال في عهد الخليفة علي بن أبي طالب رضي الله عنه فكان يأمر بإبعادها ما يؤدي المسلمين في الطرق العامة .

وقد بدأت الحسبة في بدايتها محدودة إلا أنه مع إتساع أرجاء الدولة الإسلامية ودخول أهل البلاد المفتوحة في الإسلام كان لابد من تطويره هذا النظام لذلك أصبح للحسبة نظام خاص وكان أولي الأمر يعينون من يتولى الحسبة نيابة عنهم ممن عرف بالعلم والتقوى ، وظهر هذا التنظيم بشكل خاص في عهد الدولة العباسية .

<sup>51</sup> - نوفل علي عبد الله صفو الدليمي - المرجع السابق - صفحة 62-63-64

والحسبة من فروض الكفاية إذا قام بها البعض سقطت عن الآخرين ، ولكنها قد تصبح فرض عين إذا عين شخص معين للقيام بها، ويشترط في المحتسب أن يكون مسلما عالما ، عادلا ، مكلفا ومأذونا له من ولي الأمر بالاحتساب .<sup>52</sup>

### اختصاصات والي الحسبة بالرقابة على الأموال العامة :

1- للمحتسب أن يراقب المرافق العامة ، فيعمل على صيانتها من أموال بيت المال ، فإن لم يكن فيه ما يكفي أمر القادرين من أهل البلد بالقيام بإصلاح هذه المرافق ، قال الماوري : " فالبلد أو إستهدم سورة أو كان يطرقه بنو السبيل من ذوي الحاجات فكفوا عن معونتهم فإن كان في بيت المال مال لم يتوجه عليهم فيه ضرر أمر بإصلاح شربهم وبناء سورهم وبمعونة بني السبيل فيهم متوجها إلى كافة ذوي المكنة منهم ولايتعين أحدهم في الأمر به".  
فإنشاء الخدمات العامة كالطرق ومسابل المياه وصيانتها هما مسؤولية الدولة إذا كان لها ما يكفي من إيرادات وإلا كان لها فرض الرسوم العادلة على المستهدفين من هذه الخدمات من أجل إدامتها وصيانتها.

2- كذلك على المحتسب أن يراقب تحصيل إيرادات الدولة والأموال المستحقة لها وأن يجبر من يمتنع عن دفع الزكاة بإخفاء أمواله على دفعها قال أبو يعلي : " وأما الممتنع من إخراج زكاته فإن كان من الأموال الظاهرة أخذها العامل منه قهرا وعززه على الغلول ، إذا لم يكن له عذر وأن كان من الأموال الباطنة أحسن أن يكون المحتسب أخص بالإنكار عليه من عامل الصدقة لأنه لا إعتراضا للعامل في الأموال الباطنة .

3- على المحتسب أن يراقب وجوه صرف الأموال العامة والكشف عن وجوه صرف الأموال العامة والكشف عن وجوه الإسراف في الإنفاق في غير الأبواب المخصصة لها شرعا.

<sup>52</sup> - نوفل علي غيد الله صفو الدليمي - المرجع السابق - صفحة 64-65-66

فنظام الحسبة في الدولة الإسلامية يعد أحد نظم الرقابة المالية والإقتصادية في الدولة فمتولي الحسبة كما تبين يحول دون إنفاق موارد الدولة إلا في الوجوه المخصصة لها مع مراعاة الضوابط التي ترتبط بها عملية الإنفاق العام في الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بالإنفاق وأن يكون معتدلاً من خلال مراعاة قاعدة ترشيد الإنفاق العام والإلتزام بالترتيب الشرعي للأولويات فيقدم الواجب على المندوب والمندوب على المباح وكل منها على درجات متفاوتة ولحرص على تحصيل موارد الدولة من المكلفين بأدائها كاملة والكشف عن المتلاعبين بأموال الدولة ومحاربة وجوه الفساد.<sup>53</sup>

### المبحث الثاني : الحماية القانونية للعقار الفلاحي .

مسألة حماية العقار الفلاحي وطريقة إستغلاله تشكل بحق مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب ، وتؤثر أساساً على مستقبلنا .

وعليه فإن توفير حماية قانونية للملكية عن طريق تمكين صاحب العقار من التصرف فيه وإستعماله وإستغلاله بصفة هادئة من شأنه المساهمة في تطوير خدمة العقار الفلاحي .

### المطلب الاول : الحماية المدنية

إن المبدأ العام المتعلق بضمان حماية الملكية الخاصة والذي تضمنه دستور 1996

تناول بإسهاب قانون التوجيه العقاري .<sup>54</sup>

بالإضافة الي قانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري اين نص في المادة 4 منه يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي ، يمارس حياة علي عقار سواء بنفسه مباشرة او بواسطة شخص اخر

<sup>53</sup> - نوفل علي عبد الله صفو الدليمي - المرجع السابق -66-67

<sup>54</sup> حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار الهومة ، الطبعة السادسة 2006 ص 71-75

او يحوز سند ملكية ان يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليم سند ملكية وبعد ثبوت حق الملكية اين يصدر مسؤول مصالح الحفض العقاري ترقيم عقاري .<sup>55</sup>

وفي هذا الإطار تم تحديد مفهوم الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو عرضها .

غير أن شرط الحماية القانونية للملكية القارية الخاصة من الناحية المدنية هو وجوب

الاستظهار بالسند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية .

لكن المشكل الذي تعاني منه بلادنا ( والذي يرجع إلى أسباب تاريخية بالدرجة الأولى )

أن ثلاثة أرباع  $\frac{2}{3}$  الممتلكات عندما تفتقد إلى سندات ملكية ومخططات .

وفي هذا الإطار، وقصد رجع العراقيل المرتبطة بعدم وجود سندات ملكية في المناطق

التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي ، تدخل المشرع الجزائري بنصين شهيرين على

الصعيد التطبيقي :

**النص الأول :** هو المرسوم 352/83 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بست إجراء

إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن إقرار بالملكية<sup>56</sup> :

والذي يسمح بفضل إجراءات بسيطة وفي أجال مقبولة بإعداد عقد الشهرة يقوم مقام عقد

الملكية طبقا للشروط التالية :

1- أن تكون المنطقة التي يطالب فيها الحائز إعداد عقد الشهرة غير مسموحة .

2- أن يكون طالب عقد الشهرة حائزا بمفهوم نص المادة 827 ومايليها من القانون المدني .

<sup>55</sup> -حمدي باشا عمر - مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار - دار هومة 2011 صفحة 91  
<sup>56</sup> -ألغي بموجب احكام قانون 02-07 المتضمن تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

3- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك immeuble de nature de melk طبقا للمادة 01 من المرسوم 352/83 بعبارة أخرى عقد الشهرة يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة وبالتالي تستبعد الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية .

**النص الثاني :** هو القانون رقم 90-25 المؤرخ في 12-11-1990. المتضمن التوجيه العقاري :

حيث سمحت المادة 39 منه والرسوم التنفيذية رقم 254/91 المؤرخ في 27-07-1991 الذي جاء تطبيقا لها المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها<sup>57</sup>

لكل شخص يحوز في أراضي الملكية الخاصة التي ليست لها عقود لمدة سنة على الأقل بصفة نهائية علنية ومستمرة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" ويتم تسليم هذه الشهادة من قبل رئيس البلدية حسب إجراءات وشروط محددة في هذا المرسوم التنفيذي وهي تخضع لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري .

إن هذه الترسنة من القوانين التي سنها المشرع لحماية الملكية العقارية يجب أن يقابلها ردع لكل شخص يعتدي عليها بالغضب أو التعرض أو نحوهما .

### المطلب الثاني :الحماية الإدارية

وتتمثل في مجموع الإجراءات التي خولها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار ( الحضري ، الفلاحي ، الصناعي) بالنسبة لبعض الأعمال التي يرد الأفراد القيام بها في ملكيتهم وكذا الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير وضع يدها على الأموال التابعة للخواسب بصفقتها تهدف إلى تحقيق الصالح العام .

<sup>57</sup> حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ص 75 و76.

أما بالنسبة للحماية الإدارية للأموال الوطنية (العامة أو الخاصة) فتتمثل في مجموعة من الإجراءات تلتزم بها الإدارة وتستهدف حماية الأملاك الوطنية سواء ضد تصرفات أعوان الإدارة أو ضد تصرفات الأشخاص الآخرين وأهمها :

**الجرد :** قصد معرفة الأملاك الوطنية والمحافظة عليها تتولى المصالح المسيرة إعداد جرد عام للأملاك التي تسيروها بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة حيث تبين سجلات القوام بالنسبة للعقارات وسجل الجرد بالنسبة للمنقولات .

**المراقبة :** يتمثل دور الرقابة في التحقيق في ظروف إستخدام الوسائل المادية والأموال العمومية وتسييرها ، وقد تناول قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 01-12-1990 مسألة الرقابة في المادة 24 منه .

**الصيانة :** تلتزم المصالح الإدارية المعنية بصيانة الأملاك الوطنية التي تسيروها والحفاظ عليها كما تؤدي المهام المخصصة لها وذلك من خلال القيام بالإصلاحات والتجديدات اللازمة على هذه الأملاك طبقا للمادة 27 من القانون رقم 90-30 المشار إليه أعلاه .

**الوقاية والحماية الأمنية :** تناول هذا الجانب الأمر رقم 95-24 المؤرخ في 25-09-1998 المتعلق بحماية الأملاك العمومية وأمن الأشخاص فيها وتتمثل هذه الحماية في جملة التدابير التي من أن تساهم في وقاية المؤسسة والمحافظة عليها والدفاع عنها بإستعمال القوة عند الإقتضاء بما في ذلك إستعمال السلاح ضد الأخطار كيف ماكان نوعها لاسيما الأعمال العدوانية والتخريب والتحطيم .<sup>58</sup>

**1/ الإجراءات المخولة للإدارة في إطار حماية الملكية العقارية الخاصة .**

<sup>58</sup> - حمدي باشا عمر - حماية الملكية العقارية الخاصة - الطبعة السادسة 2006 - دار هومة - صفحة 97

### أ/ في مجال الأراضي الحضرية

من أجل المحافظة على الجانب العمالي والحضاري للمدن وهندستها وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الإجتماعي والبيئي جاء القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المتخذة لتطبيقه بجملة من الضوابط والميكانيزمات الهدف منها وضع حد للإستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء .

ففرض أدوات تعميم من أجل فرض رقابة قبلية على عملية البناء والتوسع العمراني تتمثل

في :

#### المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ( P.D.A.V )

وهو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير للعمران تحدد فيه التوجهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية ويشمل عدة بلديات .

#### مخطط شغل الأراضي P.O.S.

وهي الأداة الثانية للتعمير يحدد دقيقة حدود إستعمال الأرض والبناء ويشمل في أغلب الأحيان تواب بلدية كاملة في إطار إحترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

وتجدر الإشارة إلى أنه وبمجرد المصادقة على أدوات التعمير تصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيه الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها ، كما حدد القانون رقم 29/90 والنصوص التطبيقية له الإطار التنظيمي الذي يضبط مجال البناء في مجموعة من الرخص والشهادات

الإدارية والتي تجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير أو تعطي معلومات للمالك حول حقوق البناء في العقار المراد تشييد مبنى أو منشأة فوقه.<sup>59</sup>

### شهادة التعمير Le certificat d urbanisme

تسلم بناء على إلتماس أي شخص يودع طلب يرفقه بملف تقني يحدد العنوان والمساحة إن حمدي باشا عمر - المرجع السابق - صفحة 99-100-101 وجدت ومخطط الأرض أي المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع.

وهي تحدد حقوق المالك في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ، وتوضح فيها أيضا الطرقات والنشأة المزمع إنجازها ( توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة).

تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة طبقا لنص المادة 5 من المروم التنفيذي 15-19 بصلاحية مخطط شغل الاراضي المعمول به أو صلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي ، يمكن صاحب شهادة التعمير طبقا لنص المادة 6 منه الذي لم يرضه الرد اوفي حالة سكوت السلطة في الاجال ان يودع طعن مقابل وصل ايداع لدي الولاية اين يحدد اجل تسليم لرخصة او الرفض ب 15 يوما مع امكانية ايداع طعن ثالث اما الوزارة المكلفة بالعمران .<sup>60</sup>

### رخصة البناء permis de construire

<sup>59</sup> - حمدي باشا عمر - المرجع السابق - صفحة 98-99  
<sup>60</sup> - مرسوم تنفيذي 15-19 المؤرخ بتاريخ 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية عدد 07 .



وهي قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه ، وهي عبارة في التشريع العمراني الجزائري عن قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل فرد في حدود ونطاق إختصاصه.<sup>61</sup>

وقد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 تشيد بناية جديدة اوكل تحويل لبناية تتضمن اشغال تغير حيازة رخصة بناء طبقا لاحكام المواد 49-52 و 55 من قانون 90-29 .

وينبغي علي المالك او موكله او المستأجر لدية المرخص له قانونا او الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البناية ان يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه مع تقديم صاحب الطلب دعما لطلبة عقد الملكية او شهادة الحيازة او توكيلا او نسخم من العقد الاداري او القانون الاساسي اذا كان المالك شخص معنوي مع توضيح ان انجاز الاشغال يشمل بناية او عدة مباني مع ارفاق الملف الاداري الملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني طبقا للمواد من 43 الي 44 من المرسوم التنفيذي ، عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد في البلدية مع ارسال نسخم من ملف الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الي المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 ، وعندما يكون تسليمها من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الطلب مرفق براي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ الي مصالح الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء راي مطابقة .

<sup>61</sup> - حمدي باشا عمر - المرجع السابق - صفحة 99-100-101

### رخصة التجزئة Permis de lotir

يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع مهما كان موقعها الي قطعتين او عدة قطع اذا كان يجب استعمال احدي القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع ارضية لتشييد بناية. وهذا طبقا لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19.<sup>62</sup> وعليه يجب ان يتقدم صاحب الملكية او موكله بطلب رخصة التجزئة ويدعم طلبه بنسخم من عقد الملكية بالتوكيل ونسخة من القانون الاساسي مع الوثائق التالية :

- 1- تصميم للموقع يعد علي سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الارضية
- 2- التصاميم الترشيدية المعد علي سلم 200/1 او 500/1 التي تشمل علي البيانات التالية حدود القطع الارضية ومساحتها ..

وطبقا لنص المادة 22 من هذا المرسوم تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختص اقليميا او عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة .

### شهادة التقسيم Certificat de morcellement

يعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين و إلى عدة أقسام اين يجب تبرير تواجد البناية علي القطعة الارضية بسند قانوني مثل عقد الملكية او بسند اداري او شهادة المطابقة او غيرها .

<sup>62</sup> - مرسوم تنفيذي 15-19 المؤرخ بتاريخ 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة ب5 نسخ الي رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض اين تحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها .<sup>63</sup>

### رخصة الهدم Pormis de d moler

تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لايمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة.

وتجدر الملاحظة أنه يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الإجراءات الخاصة التي نصت عليها المادة 75 ومايليها من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28-05-1991 بالنسبة للبناءات الألية للسقوط أن يأمر بالهدم لأن البلدية في هذه الحالة مسؤولة على ضمان أمن وسلامة الأشخاص .<sup>64</sup>

طبقا لنص المادة 73 من المرسوم يرسل طلب رخصة الهدم الي رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية ، لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيال البناية .تصبح رخصة الهدم منتهية الصلاحية في حالة ما لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات اذا توقفت اشغال الهدم خلال سنة واحدة اذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .

### المطلب الثالث :الحماية القضائية

يتم عرض هذه الحماية عن طريق حالات تطبيقية حسم فيها القضاء وأعطى بشأنها.

<sup>63</sup> - مرسوم تنفيذي 15-19 المؤرخ بتاريخ 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

<sup>64</sup> - حمدي باشا عمر - المرجع السابق - صفحة 101-102-103

• بالنسبة للحماية المدنية :

طرح إشكال في الحياة العملية يمكن بلورته في التساؤل التالي :

هل يمكن للقاضي بسط الحماية القضائية على أشخاص يرفعون إحدى دعاوى الملكية (دعوى الإستحقاق ،دعوى منع التعرض للملكية ،ودعوى وقف الأعمال في الملكية ) دون تقديمهم للمناقشة السند القانوني الذي يثبت تملكهم للعقار محل المطالبة القضائية ؟.

إن الإجابة على هذا الإشكال بقدر ما هو بسيط بقدر ما أثارت إختلاف في التطبيق على مستوى المحاكم التي إنقسم الرأي فيها إلى إتجاهين :

الإتجاه الأول :

يذهب إلى القول بأنه إذا رفعت دعوى من قبل شخص يدعى ملكية عقاري منطقة لم تشملها بعد عملية المسح العقاري ولم تحرر عقودها فعلى القاضي أن يقبلها ولايفرض على رافع الدعوى تقديم سند الملكية .

وهو ما ذهب إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 150865 المؤرخ في 1998/10/25 م ق 1998 عدد01 ص 74:" حيث بالفعل ومثلما يستخلص من قراءة الحكم المؤيد في صفحة "2" أن المدعى عليه يتمسك بالحيازة المكتسبة منذ 1946 للقطعة الأرضية المتنازع عليها وهذا مع طلبه إبعاد طلبات المدعى لإنعدام الصفة لسبب واحد وهو أن هذا لم يقدم أية وثيقة يمكن أن تثبت صفته كمالك .

وأن المجلس بتأييده للحكم محل الإستئناف قد رفض من حيث الشكل صفة المدعى كمالك في حين أن هذا الشكل مسألة تتعلق بالوضوع تم تسويتها بإجراء تحقيق .

وزيادة على ذلك فإن هذا الإجراء فتطلب وإن كثيرا من الملكيات هي بدون سندات نظرا لعدم تعميم عملية مسح الأراضي وإنعدام العقود.<sup>65</sup>

وأنة بهذا فإن إجراء تحقيق وحده يمكن أن يسمح بإثبات صفة الأطراف من عدمها كمالكين أم لا .بالنظر إلى أن نفس المدعى عليه الذي لا يستند إلا على التقادم المكسب وليس له أي مصدر للملكية .

وأنة نتيجة لذلك فالقرار يستحق النقض لكونه إعتبر عن الخطأ أن الصفة مسألة تتعلق بالشكل في حين أنها تشكل في حد ذاتها مسألة تتعلق بالموضوع بحيث يجب على الجهات القضائية معاينة ثبوتها أو رفضها .

### الإتجاه الثاني :

يرى أنه لا يمكن قبول دعوى الملكية من قبل شخص لا يملك سند قانوني يبرره وضع يده على العقار مهما طال أمد وضع يده عليه .

وهو ما ذهب إليه الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في القرار رقم 140061 المؤرخ في 12/07/1998 غير منشور .

(حيث أن المستأنف يتمسك بأنه يشغل قطعة الأرض المتنازع عليها منذ أكثر من خمسين عاما وهذا بصورة مستمرة بدون إنقطاع .

<sup>65</sup> - حمدي باشا عمر - المرجع السابق - صفحة 121-122

غير أن بلدية فناية تعتبر القطعة الأرضية المذكورة ملكا للدولة مبرمجة في الأملاك الشاغرة بموجب المرسوم رقم 63/88 المؤرخ في 18/03/1963 .

ولكنه حيث أنه وتدعيما لإدعاءاته فإن المستأنف لم يقدم أي سند أو أي عقد لإثبات صحة أقواله ، وأنه يتعين تأييد قرار الغرفة الإدارية لمجلس بجاية القاضي برفض طلب المستأنف برفض طلب المستأنف إلزامي إلى إلزام رئيس بلدية فناية بإرجاع القطعة الأرضية).

ونرى من جهتنا أن الإتجاه الثاني المدعم بموقف الغرفة الثالثة لمجلس الدولة وهو الأولى بالترجيح ودليلنا في ذلك :

1- أن تبرير الإتجاه الأول لموقفه الإلزامي إلى قبول دعوى الملكية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العقاري ولم تحرر عقودها دون حاجة إلى إلزام المتقاضى بتقديم سند الملكية يعد غير سديد .<sup>66</sup>

كون أن المشرع الجزائري ونظرا لإتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تمسها عملية المسح العقاري وقصد تسوية وضعية العقارات التي لم تحرر سندات ملكيتها لجأ إلى إصدار مرسومين شهيرين من أجل دفع المواطنين أصحاب الملكيات بدون سندات أو حتى الحائزين للحصول على سند قانوني يبرر وضع ينهم على العقار الذي يشغلونه .

### الأول :

هو المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 24/05/1983 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .

<sup>66</sup> - حمدي باشا عمر المرجع السابق - صفحة 122-123

الثاني :

هو المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري .

وعليه فمادام أن المشرع قد وضع أدوات الحماية القانونية للأشخاص الذين يشغلون عقارات بدون عقود في المناطق غير الممسوحة .

ومادام أن القاعدة المقررة في هذا الشأن أنه : " لا عذر بجهل القانون" .

فإن القاضي من المفروض عليه أن يدفع المتقاضين إلى تسوية وضعيتهم داخل هذا الإطار القانوني الذي وضع لحمايتهم لأن يتجاهله ويغفل عن تطبيقه .

لأن القضاء يفرضه على المتقاضين تقديم سندات شغلهم للعقارات التي يزعمون وضع يدهم عليها من شأنه أن يساعد (القضاء) في السير نحو تطهير الملكية العقارية في بلادنا ، وبالتالي المساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار عملية مسح الأراضي العام المنصوص عليها بالأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والنصوص التطبيقية له.<sup>67</sup>

2- الحيازة في ظل أحكام التشريع العقاري الجزائري لا ترتب الكسب للملكية بمجرد إنقضاء مدة التقادم المقررة قانونا بل يتعين على الحائز إشهار ملكيته عملا بأحكام المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

<sup>67</sup> حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 123 و124.

وتأسيس السجل العقاري التي أكدت على أن كل من يدعي ملكية عقار أو أي حق عيني عقاري يجب عليه إثبات ذلك بالشهر في مجموعة البطاقات العقارية .

علما أنه ورغم أن الحياة ذلك بالشهر في مجموعة البطاقات العقارية على الشهر بل أن المشرع قد وضع الوسيلة الفنية لذلك وهي :

- إما إصدار حكم قضائي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب في حالة وجود منازع للحائز .

- أو الحصول على عقد شهرة باللجوء إلى مكتب التوثيق في حالة عدم وجود منازع للحائز وكانت المنطقة غير ممسوحة.

3-المستقر عليه في الفقه الإجرائي أن الصفة في رفع الدعوى تعني علاقة رافع الدعوى بالحق موضوع الطلب القضائي .

وبالتالي فإن المتقاضى الذي يرفع دعوى الملكية عليه أن يثبت علاقته بالعقار الذي يدعي التعدي عليه بإحدى الوسائل المخولة قانونا في إثبات الملكية العقارية إعمالا بنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري : " يثبت الملكية العقارية للأمالك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري " .

وعليه فإن الغرفة العقارية للمحكمة العليا قد جانبت الصواب عندما فرضت على قضاة الأساس إجراء تحقيق في الملكية (الخبر) لإثبات صفة الأطراف كمالكين أم لا.



كون أن الصفة في رفع الدعوى تعد مسألة قانونية بحتة يجب على رافع الدعوى إثباتها أثناء مباشرة دعواه أمام المحكمة.<sup>68</sup>

وليسوغ البتة للقاضي أن يعين خبيراً للتأكد منها بإعتبارها تدخل في صميم وظيفته التي لايسوغ له التنازل عنها للغير .

زد على ذلك أن كل ما يتعلق بالعقارات يجب إثباته بالكتابة .

وبما أن الكتابة المطلوبة في المعاملات العقارية هي الكتابة الرسمية فإنه لايجوز للقاضي إجراء تحقيق عن طريق الخبرة أو سماع شهود.... إلخ، لإقامة الدليل على تصرف يشترط القانون لوجوده شكلا خاصا كالكتابة الرسمية لالأنه هذه الأخيرة ليست مجرد دليل لإثبات فحسب بل هي شرط من شروط الإنعقاد .(ركن ركنين في العقد).

وقبل الإنتقال إلى النقطة الموالية نرى ضرورة التعرض إلى نطاق الحماية المدنية للملكية والتي يراد بها بيان أنواع الملكيات "الخاصة" التي تخضع لهذه الحماية .

فهل هذه الحماية مقصورة على الملكية التامة التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث (الإستعمال ، الإستغلال والتصرف) أم تمتد حتى إلى الملكية المشاعة والملكية المشتركة ؟.

#### أ/ الملكية التامة :

وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاثة وهي حق الإستعمال ، الإستغلال والتصرف، وهذه المكنتات القانونية يمارسها المالك على ملكه عقار أكان أو منقولا ، وقد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية التامة المواد 674،675،676 و677 من القانون المدني والمادتين 27 و28 من قانون التوجيه العقاري .

<sup>68</sup> - حمدي باشا عمر - المرجع السابق - صفحة 124-125

ويتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات ، أما إذا كان الشيء أرضا شملت ملكيتها ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها وذلك فيما عدا ما يستثنه القانون أو الإتفاق<sup>69</sup>

### ب/ الملكية المشاعة

إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم يقال للمالك أنه شائع ويقال لكل منهم مالك على الشيوع أو مشتاع أو شريك في الملك .  
وقد خول المشرع في المادة 718 من القانون المدني للمالك المشتاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان يغير موافقة باقي الشركاء .

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 1969/05/21 نشرة القضاة لسنة 1969 ص 304 إذا تعلق الأمر بتعدي الغير بدون سبب يجوز لكل شخص في الشيوع حماية الملكية المشاعة لوحده والحصول على طرد كل أجنبي من الملكية المشاعة ) .

غير أننا لاحظنا من خلال الممارسة التطبيقية لجوء بعض المتقاضين إلى رفع دعاوى قضائية يلتمسون فيها إلزام ملاك آخرين معهم في الشيوع بالخروج ورفع اليد عن العقارات المشاعة ، والمحاكم تسايروهم في ذلك .بالجوء إلى تعيين خبراء لتحديد المساحة المعتدى عليها وتقدير التعويض المستحق .وهو موقف غير سدسد يتعين على القاضي إجتنابه لأنه ي غياب قسمة ودية أو قسمة قضائية بين الشركاء المشتاعين فلا يمكن القول بوجود إعتداء من عدمه من طرف شريك على آخر فمادام أن الأنصبة والمنابات في العقارات المشاعة غير مفرزة، فلا يمكن القول بالتالي مالكين آخرين في الشيوع بالخروج أو رفع اليد .

<sup>69</sup> - حمدي باشا عمر - المرجع السابق - صفحة 125-126

وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 134535 المؤرخ في 26-06-1996 نشرة  
القضاة 1999 العدد 54 ص 69. (لا يمكن الحكم برفع اليد عن القطعة الأرضية المشاعة  
دون القيام بعملية قسمة للخروج من حالة الشيوع وتحديد نصيب كل مالك على الشيوع مفرزا)،  
كذلك بالنسبة لدعاوى قسمة التركات التي يطالب أصحابها من المحكمة تحديد الوريث  
المستغل ومنذ متى وبالنتيجة الحكم بالتعويض عن الإستغلال اللاشعري  
فترى بأن حالة الشيوع هي حالة شرعية وتتنافى مع الإستغلال اللاشعري وبالتالي لا يسوغ  
للمحاكم الإستجابة لمثل هذه الطلبات.<sup>70</sup>

### ج/ الملكية المشتركة :

وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي  
تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها جزء خاص ونصيب  
في الأجزاء المشتركة كما هو الحال بالنسبة لأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح والأفنية  
وممرات الدخول والدرج والمصاعد .

ويعد نظام الملكية المشتركة نظام قانوني إستورده المشرع الجزائري من القانون الفرنسي  
الصادر في 1938/07/28 وهو مظهر من مظاهر المدينة الحديثة نظرا لما تتطوي عليه من  
مزايا بالنسبة لذوي الدخل المحدود والإقتصاد في الأراضي المخصصة للتعمير .

وتنطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوع الإجباري إذ لا يجوز المطالبة  
بقسمتها بمعزل عن الأجزاء الخاصة عملا بنص المادة 747 من القانون المدني: "لا يجوز أن  
تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن

<sup>70</sup> - حمدي باشا عمر - المرجع السابق - صفحة 126-127

الأجزاء الخاصة". وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 76988 المؤرخ في 1991/07/10 م ق 1992 عدد 03 ص 35 ( من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لايجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم ومن النفي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد .

خاتمة

بعدها قمنا بتسميط الضوء عمى مختلف الجرائم التي تقع عمى العقار، ورغم الصعوبات التي اعترضنا لقمنا المادة العلمية المتخصصة في التشريع، الذي لم يحذو حذو باقي التشريعات العربية كالتشريع الجزائري في استحداث قانون خاص يحمي الملكية العقارية، و بدراسة الموضوعات المتصلة بها بشيء من التفصيل إلا انو لا يوجد مجال لمشك في أن المشرع الجزائري قد توخى من وراء نصه على الجرائم الواقعة على العقار، هو دفع الاعتداء كيفما كان، بما توفره الطرق المشروعة باللجوء إلى القضاء ، بوصفه الضمانة الرئيسية للأف ا رد للحفاظ على حقوقهم وملكيتهم العقارية، ومنعاً لاقتضاء الفرد حقه بنفسه، فالدعوى العمومية تعتبر وسيمة لردع العام والخاص تسمح باستعمال القوة العمومية لفرض النظام واجبار الكافة عمى احترام سيادة القانون.

رغم كل هذا إلا أنيا لم تحقق الأهداف التي سطرت لاجلها و المتمثلة في المحافظة على العقار الفلاحي و حمايته و عليه فإن النتائج المستخلصة من هذا البحث تتمثل في:

- إن المشرع الجزائري لم يعطى تعريفا محدددا للعقار الفلاحي، حتى يرفع عنه الغموض واللبس خاصة في ظل القوانين التي نظمها المشرع الجزائري من أجل تنظيم وحماية العقار الفلاحي في الجزائر.

- كما أنو وعلى غرار ما سبق ذكره من أن المشرع الجزائري وضع ترسانة من القوانين التي تعنى بالعقار الفلاحي إلا أنها غير كافية أو متناقضة.

- ضعف الرقابة على العقار الفلاحي وحمايته من التحويل إلى وجهات أخرى غير التي خصص لأجمايا خاصة الاراضي الفلاحية التي طغى عليها الاسمنت مثل سهول المتيجة.

- عدم تماشي القوانين بشكل متسارع مع المتغيرات والمشاكل التي تواجه العقار الفلاحي.

## قائمة المصادر و المراجع



قائمة المصادر و الراجع

أ- القرآن الكريم

ب- الكتب

1. أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر طبعة 2011 .
2. إسحاق إبراهيم المنصور، نظريات القانون الحق وتطبيقها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامية الجزائر، 1993 .
3. الجيلالي عجة: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها دار الخلد ونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص239.
4. حمدي باشا عمر - حماية الملكية العقارية الخاصة - الطبعة السادسة 2006- دار هومة
5. حمدي باشا عمر - مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار - دار هومة 2011
6. حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار الهومة ، الطبعة السادسة 2006
7. سماعيل شامة، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003

8. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام:

دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009

9. كان هذا التقسيم في ظل أنظمة التسيير الذاتي والنظام التعاوني والثروة الزراعية.

10. مجاني الطالب، دار المجاني شردل، لبنان، بيروت. الطبعة الخامسة، 2007،

11. محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985

### ج- القوانين و المراسيم

12. الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني

المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية في 1975/09/30، عدد 78.

13. أنظر القانون رقم 33/88، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن

قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية لسنة 1989، عدد 54

14. أنظر المادة 08 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري

15. حسب المادة 855 من القانون المدني: " نطاق حق الاستعمال وحق

السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته الخاصة أنفسهم وذلك

دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق".

16. حسب المادة 867 من القانون المدني : " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال، إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال ،"
17. حسب نص المادة 674 من القانون المدني : " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.
18. حسب نص المادة 682 من القانون المدني ؛ " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".
19. حسب نص المادة 937 من القانون المدني : " يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق التخصيص بعقارات مدينة ضمانا لأصل الدين والمصاريف،"
20. حسب نص المادة 948 من القانون المدني : " الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم الى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يترتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء، على أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنون التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"

21. حسب نص المادة 982 من القانون المدني: "الامتياز أولوية يقرها القانون الدين معين، مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني،"
22. القانون 12/05 المؤرخ في 2005/08/04 الجريدة الرسمية، العدد 30، سنة 2005.
23. القانون الروماني هو مجموعة القواعد والنظم التي كانت سائدة في الدولة الرومانية منذ إنشاء (روما) سنة 754 الميلاد حتى القرن السادس الميلادي إذ توفي الإمبراطور جوستنيان سنة 565 ميلادية.
24. قانون رقم 16/08 مؤرخ في 3 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، سنة 2008
25. القانون رقم 45/84 المؤرخ في 1984/07/27 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية رقم 26، سنة 1984، المعدل والمتمم بالقانون 91/20 المؤرخ في 1991/12/02، الجريدة الرسمية رقم 62، سنة 1990.
26. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 1990/11/20، عدد 49.
27. قرار رقم 5345 المؤرخ في 1999/03/15 المجلة القضائية، الجريدة الرسمية، العدد 02، سنة 1999.

28. المادة 05 من القانون 25/90 تنص على " تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة ومتوسطة الخص، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط على التربة والانحدار والمناخ والسقي".
29. المادة 06 من القانون رقم 25/90 ، تنص على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا، أي طاقتها الإنتاجية عالية هي الأراضي العميقة ، الحسنة التربة - المسقية أو غير المسقية.".
30. المادة 07 من القانون رقم 25/90، تنص على " الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق ، المسقية أو غير القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية ، الواقعة في المناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي".
31. المادة 09 من القانون رقم 25/90، تنص على الأراضي الفلاحية الضعيفة التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة ، وعوائق في نسبة الأمطار ، والعمق و الملوحة والبنية و الانجراف،"
32. المادة 130 من قانون المياه :يمنع استعمال المياه القذرة في السقي".
33. المادة 14 من قانون العقوبات " يجوز للمحكمة عند قضائها في جنحة، وفي الحالات التي يحددها القانون أن تحظر على المحكوم عليه ممارسة حق أو أكثر من الحقوق الوطنية المذكورة في المادة و مكرر 1 وذلك لمدة أن تزيد

عن خمسة سنوات، وتسري هذه العقوبة من يوم انقضاء العقوبة السالبة للحرية أو الإفراج عن المحكوم عليه".

34. المادة 396 مكرر "تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و 396 تتعلق بأملاك الدولة أو بأملاك الجماعات المحلية "

35. المادة 397 " كل من وضع النار في احد الأموال التي عدتها المادة 396 وكانت مملوكة لها أو حمل الغير على وضعها فيها وتسبب بذلك عمدا في إحداث أي ضرر بالغير يعاقب بالسجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات".

36. المادة 683 من القانون المدني الجزائري تنص على: " كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

37. مرسوم تنفيذي 15-19 المؤرخ بتاريخ 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

38. المادة 90 من قانون 16/08: بد في حالة العود تضاعف العقوبة المنصوص عليها في هذا القانون".

39. مرسوم تنفيذي 15-19 المؤرخ بتاريخ 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية عدد 07 .
40. المادة 89 من قانون التوجيه الفلاحي "يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسئولا جزائيا عن الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون ، وفقا الأحكام المادة 51 مكرر من قانون العقوبات ويعاقب بغرامة لا تقل عن أربع {4} مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي المنصوص عليها في أحكام المادتين 87/89 أعلاه".
41. ألغي بموجب احكام قانون 07-02 المتضمن تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

#### د- المذكرات و الرسائل الجامعية

42. عياش خديجة، سياسة التنمية الفلاحية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011/210،
43. نوفل علي عبد الله صفو الدليمي ، الحماية الجزائرية للمال العام ، دراسة مقارنة ، الطبعة الثانية 2006 ،دار هومة ، الجزائر ص 15 و 16. <sup>1</sup>
44. نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية لحماية الغابات في الجزائر ،رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 2000، ص 291.