

مقدمة

يعتبر العقار محور كل سياسة تنموية في الدولة. فهو أساس الاستقرار والتعامل والتصرفات بين الناس من جهة ومن جهة أخرى مصدر الصراعات والنزاعات بينهم. وهذا لما له من أهمية كبيرة لحق الملكية العقارية في الوسط الاجتماعي والاقتصادي في المجتمع. مما جعل المشرع يهتم بها وينظمها بعدة نصوص قانونية، تهدف كلها إلى تنظيم إجراءات الحصول عليها وحمايتها، وما يتولد عنها من حقوق تتمثل في حق استعمال واستغلال والسكن، حيث عرفها المشرع في نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة. هذا بالنسبة لحق الملكية فقط، أما بالنسبة للملكية العقارية عرفها المشرع في نص المادة 27 من قانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري حيث نصت على أن الملكية العقارية هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير مبنية فالملكية العقارية تخول السلطة المباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعملها ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها. وبرزت المشاكل التي تنجم على هذا الحق هو التعدي عليه من قبل الغير بالبناء وهذا الأخير كذلك نظمه المشرع وسخر له حيزا معتبرا من النصوص القانونية لتنظيمه وحمايته.

لكن قبل التطرق إلى ما سنه المشرع من قوانين لحل هذا الإشكال والوقاية منه والآليات المتبعة للحد منه نتحدث عن الأسباب التي ولدت ساهمت في انتشار ظاهرة البناء على ملك الغير، حيث أن الجزائر كانت تتبنى النظام الاشتراكي في عهد الاستقلال وبالتطور السريع للأمور الاقتصادية و الهيمنة الرأسمالية على جميع الأنظمة والدول آنذاك ألغت الجزائر النظام الاشتراكي لتتبنى النظام الرأسمالي الحر لمواكبة التطورات الموجودة آنذاك. بالإضافة لهذا فلعقار في الجزائر مر بعدة أنظمة فشلت في تحقيق أهدافها منها نظام الثورة

الزراعية الذي صدر بالأمر 71/73 المؤرخ في 1971/11/08 من خلال إنشاء صندوق الثورة الزراعية يضم جميع الأراضي حتى أحست الدولة أنها لم تعد تملك رصيد عقاري لإنشاء مرافق عمومية لمنفعة الجميع كالمدارس...، فأصدرت قانون 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات. كان هذا الأمر أداة لترسيخ السياسة العقارية للدولة في تلك المرحلة في المجال الحضري وبموجبه ألزمت البلديات بتكوين احتياطات عقارية من الأراضي مهما كان طابعها القانوني ضمن النطاق العمراني، وهو يقوم على جملة من الأسس أهمها تحديد الملكية العقارية الخاصة للأفراد الواقعة في النطاق العمراني للبلدية، بالإضافة إلى تجميد جميع التصرفات العقارية، واحتكار البلدية للمعاملات العقارية، وهذا ما ولد الملكية العرفية بطرح الملاك لتخلص من أرضيهم بقيمة أكبر من تعويض إدماجها في احتياطات البلدية لأن هذا القانون لم يعترف بالملكية الخاصة إلا في حدود تلبية احتياجات الفرد للقيام بمسؤولية وشؤون أسرته قبل صدور دستور 1989. ولتدارك المشرع وجود إشكالات أوجب عدة نصوص قانونية لتنظيم الساحة العقارية بما يتماشى مع تطور الحاصل في الميدان العقاري. بإصدار قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/08 الذي الغي بموجبه الأمر 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية من جهة ومن جهة أخرى نظم كيفية إثبات حق الملكية العقارية من خلال تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية بعد إخضاعها لفظام المسح الأراضي العام، كما نظم عملية البناء في قانون التهيئة والتعمير من خلال الأدوات التنظيمية والرقابية التي تستند على حق الملكية العقارية في هذا القانون.

إذا فقد أوجد المشرع الجزائري عدة أحكام قانونية لحماية الملكية العقارية من التعدي عليها بالبناء الغير قانوني. ولكن بسبب تفشي هذه بصورة كبيرة وعدم قدرة الدولة من إنهاؤها بالرغم من وجود قوانين صادرة بخصوص الملكية العقارية و ظاهرة البناء. وعليه فعلا أصبحت هذه الظاهرة تستدعي الاهتمام بدراستها و إجراء بحوث حولها لما لها من أهمية

كبيرة لتنمية الاقتصادية والاجتماعية داخل المجتمعات. وهذا مدفعنا لاختيار الموضوع الذي يتجلى في عدة أسباب موضوعية وشخصية استعرضها كالتالي :

أ - الأسباب الموضوعية

- يعتبر هذا الموضوع من القضايا المعاصرة التي تتطلب كثير من الدراسات والتوضيح بسبب التطورات السريعة في تنمية المجال الاقتصادي والاجتماعي الذي أساسه العقار، وبسبب القوانين التنظيمية المحددة المدة مثل قانون مطابقة البناءات جاء لتسوية وضعية عقارية لمدة خمس سنوات فقط وفي حالة عدم تسوية كل الوضعيات لوجود عراقيل أضيفت سنتين في قانون المالية لسنة 2014.
- حصر الآليات التي نظمها المشرع للحد من البناء على ملك الغير
- توضيح التكييف القانوني للبناء على ملك الغير

ب - الأسباب الشخصية

- كثرة النزاعات والمشاكل الموجودة في محيطنا الاجتماعي اليومي بسبب هذه الظاهرة بجميع صورها.
- رغبتني في تناول ودراسة مثل هذه المواضيع والتعرف على حلول لمثل هذه النزاعات.
- أما الصعوبات التي وجهتها في بحث هذا الموضوع تتمثل في:
- ندرة المراجع التي تخص البناء على ملك الغير في القانون الجزائري
- فصل موضوعي أحكام البناء على ملك الغير على البناء الفوضوي، حيث ان البناء على ملك الغير يعد بناء غير قانوني فقط، أما الثاني يعد غير قانوني وفوضوي تنعدم فيه جميع شروط البناء .

وعليه فإن الأهداف المرجوة من دراسة هذا الموضوع هو معرفة التكيف القانوني لهذه الظاهرة، من خلال توضيح الأحكام الخاصة بالبناء على ملك الغير، ومدى نجاعة تطبيقها في الواقع. وبوجود كثرة منازعات حول هذه ظاهرة راجع لقصور المشرع في إصدار القوانين أو راجع لعدم تطبيق النصوص الخاصة به بشكل صارم. أم يعود هذا الأمر لوعي المواطن لأحكام هذا البناء.

وعليه لدراسة هذا الموضوع إرتئيت طرح مجموعة من التساؤلات الجزئية التالية:

- ما هي الأحكام القانونية المتعلقة بإقامة البناء في ملك الغير ؟
- ما هي الآليات المتبعة للحد من إقامة البناء في ملك الغير ؟
- ما هي الأدوات التنظيمية والرقابية التي نص عليها المشرع في البناء ؟
- ما هي الآثار القانونية المترتبة على إقامة بناء في ملك الغير ؟
- كيف يشهر البناء المقام على ملك الغير ؟

وللإجابة عن هذه التساؤلات التي تتدرج في إطار الإجابة عن إشكالية موحدة وهي :

ما مدى نجاعة الأحكام القانونية التي نظمها المشرع للبناء في ملك الغير ؟

وللإجابة عن هذه الاشكالية نتبع منهجية معينة بحيث ، أن طبيعة الموضوع هي التي تفرض نوعية المنهج الواجب الاتباع ، ودراسة هذا الموضوع تعتمد على تحليل النصوص بعد عرضها ومناقشتها، لذلك كان المنهج المتبع المنهج التحليلي الوصفي ، نحاول من خلاله تحليل المواد التي تعالج ظاهرة البناء على ملك الغير . والاعتماد على هذا المنهج باعتباره أفضل المناهج للقراءة التحليلية والتفسيرية للنصوص المعنية بالدراسة. كما أن مادة التحليل تكون جاهزة في طيات النصوص نفسها.

فهذا المنهج يتميز بسهولة الحصول على المعلومات المطلوبة ،لأنها عبارة عن أفكار ومعان موجودة في نص ذاته.

وعليه وبغرض الإلمام بمختلف جوانب الموضوع اعتمدت على تقسيم ثنائي الخطة التي تتكون من فصلين ونستعرض خطوطها العريضة كمايلي:

الفصل الأول: الأحكام القانونية للبناء على ملك الغير

المبحث الأول : التكييف القانوني للبناء على ملك الغير

المطلب الأول : مفهوم الالتصاق

المطلب الثاني :صور الالتصاق ونطاق تطبيقه

المبحث الثاني : أثر النية في البناء على ملك الغير

المطلب الأول : مفهوم النية وأثرها في البناء على ملك الغير

المطلب الثاني : أداء التعويض وشهر العقار الملتصق

الفصل الثاني :الآليات المتبعة للحد من ظاهرة البناء على ملك الغير

المبحث الأول :تسوية الوضعية العقارية للحد من ظاهرة البناء على ملك الغير

المطلب الأول : تسوية وضعية الملكية العقارية الناتجة عن تطبيق الأمر 26/74

المطلب الثاني : الأنظمة المتبعة لتسوية الوضعية العقارية

المبحث الثاني : مراقبة وتدخل الدولة في استعمال العقار

المطلب الأول : مراقبة وتدخل الدولة في استعمال العقار الحضري

المطلب الثاني : مراقبة وتدخل الدولة في استعمال العقار لفلاحي