

**الخصائص العقاري بالمناطق الريفية ومشاريع التنمية المستدامة:
دراسة في إشكالية الملكية العامة والخاصة
"أرياف ولاية ميلة أنموذجاً"**

**The lack of estate in rural areas and the sustainable
development projects : a study in the problem of public
and private ownership "rural Mila as a model"**

د. البشير بوقاعدة

جامعة سطيف (2)

الملخص:

يسعى صاحب هذه الورقة البحثية للنش في إشكالية من الإشكاليات ذات الصلة بقضايا التنمية في الجزائر بكل مناحيها والمشاكل التي تعيق سبيل القائمين عليها. ويتعلق الأمر بشكل مركز في مسعانا البحثي هذا؛ بمسألة التنمية المستدامة بالمناطق الريفية بولاية ميلة وأزمة العقار (الأرض) بها؛ أي مشكلة إيجاد أوعية عقارية كفيلة بتجسيد مشاريع التنمية وتلبية حاجات تلك المناطق في شتى مناحي الحياة وقطاعات التنمية سيما بالمناطق الجبلية أو شمال الولاية، على ضوء الاستثمار الأمثل للعقار الموجود وحسن استغلاله؛ من خلال تفعيل القوانين الناطمة لمسألة الملكية الخاصة للأراضي بهذه المناطق الريفية والأراضي التابعة لأملاك الدولة، وضبط مسائلها المتشعبة: من تعويض مالي لأصحاب الملكية الخاصة، والاسترجاع السلس للأراضي العمومية التي يستغلها الخواص دون صبغة قانونية، واستثمارها فيما يتناسب وطبيعة النشاط التنموي بالريف، فلاحى كان أو صناعى أو خدمتى.

الكلمات المفتاحية:

العقار، ميلة، الأرض، التنمية، الملكية الخاصة، الملكية العامة.

Abstract:

The author of this research paper aims at studying one of the problems related to the development issues in Algeria in all its aspects, and the problems that impede the people in charge of it. In our research endeavor, this relates particularly to the issue of sustainable development in rural areas in Mila and the crisis of the estate (land) in there. i.e, the problem of finding real estate investors to concretize the development projects, and to respond to the needs of those areas in all aspects of life and sectors of development, especially in mountainous areas or upstate, in the light of the best investment of the existing estate and its proper exploitation; through the enforcement of the laws that govern the issue of private ownership of land in these rural areas and the land belonging to the state property, and the control of its manifold problems, such as: the monetary compensation to the owners of private properties, the restitution of public lands exploited by private property owners without legalization and to invest it in proportion to the development activity in the county side, be it agricultural, industrial or service activity.

Keywords:

the estate, Mila, land, development, private ownership, public ownership.

المقدمة:

من المسائل الحساسة التي ما فتئت تؤرق القائمين على مشاريع التنمية المستدامة على اختلاف ألوانها في الجزائر بشكل عام وبالمناطق الريفية بشكل أدق، مسألة العقار غير المنقول (الأرض) وجهود التنمية المحلية على فضائه الشاغر وقضايا استثمار المساحات الأرضية العمومية المستغلة من طرف الخواص دون صبغة قانونية في مجال النهضة التنموية بالريف، سيما في الوقت الذي تتواصل مظاهر استنزاف هذا الصنف من العقار بأشكال وطرق متلونة وتحت ذرائع ومصوغات متنوعة، وخصوصا أيضا في ظل غياب إستراتيجية إدارية دقيقة تحدّ من ذلك النزيف بشكل فاعل، وتضبط مسارات استغلاله بشكل أحسن، وتعتمد آليات محكمة كفيلة بتحقيق فعل العقلنة في طرق الاستغلال وصيغ الاستثمار.

وحين بات لزاما وأكثر من أي وقت مضى تكثيف الجهد التنموي بالريف الجزائري والنهوض الفاعل بمجالات الحياة في فضائه، وتفعيل استراتيجيات التنمية على بساطه سيما في ناحية مشاريع البناء وقطاع التنمية القاعدية، كان اصطدام القائمين على هذا المجال منتخبين وإداريين بأزمة الخصائص العقارية وبشكل أخصّ في المناطق الريفية الجبلية؛ التي تنكّش على فضائها المساحات الأرضية-العقارية الكفيلة بسدّ حاجات تلك المشاريع، إلى جانب صعوبة استثمار بعض الفضاءات الشاغرة في ظل وعورة تضاريسها وعدم انسجامها مع طابع البناء وهيكلته المنشودة، وتنامت حدّة التعقيد أمام عشوائية استغلال أراضي الملك العام بحق أو بغير حق. ومن ثمّ شكّلت أزمة العقار بالريف وجهود النهضة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية به، أحد المعضلات التنموية الحساسة التي تتطلب تكثيف الجهد واستدامة البحث في الحلول والنظر في المخرجات، وحثّت على المشرفين على قطاع التنمية به توسيع حدود دائرة الجهد في مسعى تجسيد المشاريع التنموية في الفضاءات العقارية المناسبة، والسهر الدؤوب على إيجاد أوعية عقارية قادرة على استيعاب حجم قائمة المشاريع التنموية المتلونة بعقلانية دقيقة، تراعي حق كل قطاع من قطاعات التنمية وتلافي استغلالها في قطاع على حساب آخر.

كما شكلت مسألة ملكية العقار أو الأراضي أحد المعضلات الشائكة التي تقتضي من كل القائمين على قطاع التنمية بالمجال الريفي مضاعفة الجهد والتحلي بالحكمة على كاهل النصوص القانونية الكفيلة بتوفير مناخ خصب يسمح باسترجاع الأراضي المستغلة من طرف الخواص بشكل فوضوي وبغير حق، بطريقة سلسة، حتى لا يصطدمون بمشكل العرقلة والإعاقة التي يندفع إليها البعض من الملاك إذا ما تقررّ تشييد أي مشروع على الأرض التي يستغلونها منذ عقود ولو بدون صبغة قانونية. ولا تكاد تخلو جهود السلطات المحلية لتجسيد مشاريع التنمية سيّما في قطاع البناء والهيكل القاعدية بالمناطق الريفية الجبلية من أزمة صعوبة التجسيد والخلاف مع المواطنين بسبب قضية الملكية العشوائية للأرض. ولئن كان الأمر يفلح في البعض من الأحيان خصوصا بشأن المشاريع ذات المنفعة العامة كالمؤسسات التعليمية والاستشفائية، فإنّ ذلك لم يكن يعني استئصال جذور المشكلة من أساسها، وإنّما ظلّ صنيع العرقلة في البعض المناطق يلاحق مسار التجسيد ويعيق طريقه وبالأخصّ في مسار تجسيد المشاريع ذات المنفعة الخاصة كبناء العمارات على سبيل المثال. وحتى مع تدخّل المصالح الإدارية التي من اختصاصها إدارة ذلك العقار لتسوية المشاكل العقارية، وفاعلية الجهد في الغالب من الأحيان، إلا أنّ هناك من المشاريع التي تمّ تحويلها إلى مناطق أخرى حين استعصى على السلطات المحلية إيجاد حلول ودية لانتزاع الأرض من مالكيها بصفة غير قانونية، وخيبة المساعي لإقناعهم بذلك أمام إصرارهم على عدم التخلي عن تلك الملكية المتوارثة حتى ولو بدون عقد أو وثيقة. حيث أنّه إذا ما استغرق أمر النزاع وقتا معتبرا دون الشروع في تنفيذ المشروع تضطرّ السلطات المحلية المعنية إلى تحويله إلى منطقة بديلة، في الوقت الذي ظلّ تجسيد مشاريع أخرى عالقا حبيس إيجاد الوعاء العقاري الذي يحتضنها.

على محك ما بسطنا، تحاول هذه الورقة البحثية الإجابة على بعض التساؤلات من قبيل: ما طبيعة الأزمة العقارية بالمناطق الريفية بولاية ميلة وسيّما المناطق الشمالية من الولاية؟ إلى أيّ حدّ أسهمت مشاكل العقار في تعطيل مسار تجسيد المشاريع القاعدية بذلك المجال؟ هل يتوقّر المجال الريفي الخاضع للمدارسة على أوعية عقارية تلبي حاجات النهضة التنموية أم لا يحوز على ما يفي

بالغرض؟ إلى أي حدّ يساهم ملاك الأراضي بصيغ غير قانونية في عرقلة انجاز المشاريع على البساط العقاري الذي يستغلونه؟ ما طبيعة الإجراءات التي تتخذها الإدارة والسلطات المحلية لتجسيد مشاريع التنمية وسد متطلباتها من الأوعية العقارية؟ وفيما تتجلى جهودها لتوعية المواطن الريفي بأهمية التعاون في حدود الإمكان العقاري مع القائمين على التنمية بالمجال الريفي وإشعاره بمسؤولياته تجاهها؟ ما طبيعة الحلول التي انتهجها الإدارة والسلطة المحلية لتجاوز عقبات الاستثمار الأمثل للأوعية العقارية لملازمة نهضة تنمية بالمجال الريفي؟

1. التنمية المستدامة مفاهيم ودلالات:

تتباين المفاهيم الواردة بشأن التنمية المستدامة من مجال من مجالات التنمية لآخر. فعلى الصعيد الاقتصادي: تعني إجراء خفض في استهلاك الطاقة والموارد الطبيعية، وتوظيف كافة الموارد المتاحة من أجل رفع مستوى المعيشة والحد من ظاهر الفقر التي تهدد المجتمع. أما على الصعيد الاجتماعي، فالمقصود بالتنمية المستدامة أنها: السعي الحثيث من أجل استقرار النمو السكاني، والرفع من مستوى الخدمات الصحية والتعليمية والإدارية خاصة بالريف⁽¹⁾. في حين تدلّ من الناحية البيئية على حماية الموارد الطبيعية، والاستخدام الأمثل والأنجع للأرض الزراعية والموارد المائية⁽²⁾.

وحسب ما جاء في برنامج الأمم المتحدة للتنمية والبيئة، تعدّ التنمية المستدامة: "تنمية تسمح بتلبية احتياجات ومتطلبات الأجيال الحاضرة دون الإخلال بقدرة الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتها"⁽³⁾. ولكي تكون هذه التنمية مستدامة، يجب أن لا تتجاهل الضوابط والمحددات البيئية - كما يذكر المختصون في الاقتصاد-، وأن لا تساهم أو تؤدي إلى استنزاف والتهم الموارد الطبيعية ودمارها، كما ينبغي أن لا تفرز أي تحولات سلبية في القواعد الصناعية والتكنولوجية والثقافية الحاصلة، وإنما تساهم في تطور الموارد البشرية، والتحول الإيجابي للقاعدة الصناعية والثقافية السائدة، وأن تُوجّه خاصة لتلبية احتياجات الأصناف الأكثر فقرا في المجتمع لا سيما بالريف، قصد تحقيق التوازن بين النظام البيئي والاجتماعي والاقتصادي لتحقيق أكبر قدر من النمو الشامل

والدائم⁽⁴⁾. ولقد وضعت الجزائر منذ الاستقلال وإلى اليوم عدة برامج واستراتيجيات تتعلق بتنمية مختلف جوانب الحياة، وكرّست جهودا كبيرة في ذات المجال من خلال النصوص والمواثيق والقوانين والمراسيم التي أصدرتها الدولة لرسم الخطوط العريضة للتنمية وآليات تجسيدها على أرض واقع المجتمع. ومن أهم مخططاتها: المخطط الثلاثي 1967-1969، والمخطط الرباعي 1970-1973، والمخطط الرباعي الثاني 1974-1977، والمخطط الخماسي الأول 1980-1984، والمخطط الخماسي الثاني 1985-1989، وبرنامج دعم الإنعاش الاقتصادي 2001-2004، والبرنامج التكميلي لدعم الإنعاش الاقتصادي 2005-2009⁽⁵⁾، والمخططين الأخيرين الأول: 2010-2014 والثاني: 2015-2019.

2. الملكية العقارية بالريف الجزائري: قراءة في مخلفات السياسة الاستعمارية على ملكية العقار:

أسهمت سياسة مصادرة المحتل الفرنسي لأراضي الجزائريين وما أتبعه بها من تنظيمات بشأن العقار الجزائري كعملية استئجارها لأصحابها أو منح بعضها للقياد والمتعاونين معها وما شابه ذلك خاصة منذ سنة 1871، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في ظهور مشاكل جمّة في مادة الملكية العقارية بالريف الجزائري وحياسة الأراضي على فضائه. وكنتيجة لترسبات السياسة الاستعمارية في مجال العقار وسوء تداعياتها على المجتمع والاقتصاد في واقع الريف الجزائري، تختبئ بعض العائلات المالكة للأرض في مشاكل متنوعة، فُصل في بعضها ولا يزال البعض الآخر عالقا إلى يومنا هذا. ومن ذلك:

- النزاعات الفردية والجماعية حول حدود الأراضي ومياه السقي والمسالك.
- ساهمت سياسة تهجير أصحاب الأراضي وطردهم منها تحت طائل التعسف وجهود المطاردة سيّما التي انتهجتها إدارة المحتل الفرنسي عقب الثورات الشعبية بشكل ملحوظ في اختلال منظومة ملكية الجزائريين العقارية وتداخل ملكيات أصحابها مع مرور الوقت فيما بين أفراد الأسر الواحدة ومع غيرهم.

- تعدّد صفات ملكية الأرض وتسمياتها وتشعبها مثل: أراضي الدومين، أراضي الكومينال⁽⁶⁾، وأراضي العرش، والأراضي الخاصة.

- أفضى تداخل ملكيات أصحاب الأرض فيما بينهم في تأجيج مظاهر النزاع واستفحال قضايا ومشكلات العقار وملكية الأرض بالريف الجزائري الواسع، سواء الفردية بعد تحديد الملكيات الخاصة أو الجماعية على إثر تقسيم أراضي العرش، وغالبا ما أدت هذه المنازعات إلى تقلص الإنتاج وتأثر الثروة الحيوانية⁽⁷⁾. وحتى وإن كانت الإدارة الاستدمارية التي أسهمت بنصيب وافر في ظهور هذه المعضلات العقارية، قد تدخلت زمن الاحتلال لإعادة رسم حدود الأراضي وملكيتها أصحابها، إلا أنّ تلك الجهود لم تؤت أكلها حين شابها طابع المحاباة والتمييز؛ وذلك أنّها انحازت إلى صفّ الأعيان والقياد والأنتباع وتحيزت إليهم، مما زاد من نفوذ الأعيان والقياد وأخذوا يتعاملون مع أراضي العرش وكأنها أراضي فرنسية مُنحت لهم⁽⁸⁾. هذا ويضاف إليه تعدد المنازعات على حدود الأراضي بين الجماعات المالكة نفسها في ظل تعدد الورثة الشرعيين لتلك الأملاك العقارية، وذلك بعدما كان استغلال هذه الأرض يتم بصفة جماعية باعتبارها أراضي العرش الكبير⁽⁹⁾.

ومما عقد من مهمة الفصل في مثل هكذا نزاعات، أن أراضي المناطق النائية الريفية أو الدواوير التي كانت تحت إشراف قايد الدوار في الفترة التي تلت الاستقلال ظلت تحت إشراف قايد الدوار؛ الذي كانت بيده السلطة للفصل في هذه النزاعات، والإشراف المباشر على الكثير من القضايا التي تحتاج إلى النظر والفصل فيها في ذات المجال، بالإضافة إلى ما يعرف بسلطة الجماعة التي أسهمت هي الأخرى بشكل فعال في فض المنازعات والخلافات المتعلقة بملكية الأرض وحدودها⁽¹⁰⁾.

ثمّ إنّ من الانعكاسات السلبية التي يمكن أن تضاف إلى ما سبق، أنّ الكثير من الأراضي في ظل هذا الصراع والمنازعات، ظلت بورا دون استغلال وزراعة، وتعرضت للانجراف الحاد بمرور الزمن.

3. ملكيات العقار وصيغ حيازته:

نحاول على كاهل هذه المحطة البحثية وبشكل مقتضب استعراض ألوان ملكية العقار (الأراضي) وأنواعها حسب ما أفرزته سياسة المحتل الفرنسي على نسيج الملكية العقارية بمناطق الريف، وذلك أنّ الأرض أضحت اليوم أربع ألوان في نوعين من الملكية، وهي:

3. 1 الملكية العامة للعقار:

وهي الأراضي التابعة لملك الدولة والموجهة لخدمة الصالح العام بكل ما اشتملت عليه ألوان التنمية اقتصادية كانت أو اجتماعية أو ثقافية، وتنقسم ملكية العقار هذه إلى نوعين:

- أراضي الدولة (الدومين):

وهي الأراضي التابعة لأملاك الدولة. وتشمل الأرض بما حوت على سطحها من تراب أو حجارة أو أحرش وغابات، وما يزخر به باطنها من معادن ومياه جوفية ونحوهما. وتخضع هذه الأراضي والأملاك لوصاية مديرية أملاك الدولة التابعة لوزارة المالية. ولا يمكن استغلال هذه الأملاك العقارية إلا بترخيص منها وفق القوانين التنظيمية المنصوص عليها من طرف الوزارة الوصية⁽¹¹⁾.

- أراضي البلدية (الكومينال):

وهي الأراضي التابعة لإقليم البلدية؛ تلك التي تندرج ضمن المخطط العمراني للبلدية، لأنّ ما خارجه من أملاك عامة يدخل ضمن وصاية أملاك الدومين كما أشرنا إليه سالفًا. وهذه الأراضي التابعة للبلدية يمكن لمسيّريها أن يستغلّوها في انجاز المشاريع التنموية بشكل مباشر دون ترخيص أو تسريح من أملاك الدولة⁽¹²⁾. وتجدر الإشارة في هذا السياق، إلى أنّ ملكية العقار الخاضع لإقليم البلدية والمخوّل للمشرفين عليها استثماره واستغلاله في تنمية البلدية والنهضة العمرانية والتنموية بها، محصور فيما هو على سطحها، أمّا باطنها بما يزخر من ثروات فهو ملك للدولة، لا يمكن استغلاله إلا بموافقة من مديرية أملاك الدولة وترخيص منها.

3.2 الملكية الخاصة للعقار:

ويقصد بذلك الأراضي التي في حيازة الأفراد والأشخاص وملكيّتهم ملكية فردية أو خاصة، بحيث يتم استغلالها من طرف المالكين لها في مجال المنفعة الفردية، وهي نوعان:

- **أرض الملك:** وهي الأراضي الخاصة التي يحوز أصحابها على وثائق أو عقود تثبت ملكيتهم الخاصة كعقود البيع أو الشراء أو الملكية الوراثية الموثقة⁽¹³⁾. ولأصحاب هذه الأراضي الحرية المطلقة في التصرف في أراضيهم، سواء تعلق الأمر بأعمال البيع والمبادلة وما شابهها. ولا يمكن للسلطة العمومية أن تستغل هذه الأراضي في المشاريع التنموية ذات المنفعة الخاصة أو التي تنحصر منفعتها في فئة معينة من المجتمع دون غيرها، إلا بموافقة أصحابها أو تنازلهم عن حقهم في ملكيتها على غرار بناء السكنات والعمارات ونحوها⁽¹⁴⁾. أمّا إذا ما تعلق الأمر بإنجاز المشاريع التنموية ذات المنفعة العمومية، فإنّ هذا العقار الخاص يمكن أن يُستغل في إنجازها وفق قوانين تنظيمية، تحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية⁽¹⁵⁾.

- **أرض العرش:** وهي الأراضي أو العقارات الموروثة من مالكيها أبا عن جد، بيد أنّها غير مسجلة في سجلات العقود العقارية، ولا يحوز أصحابها على وثائق ثبوتية⁽¹⁶⁾ تثبت ملكيتهم لهذا العقار كالعقود وقرارات الاستفادة. ومن ثمّ لا تكفي صفة ملكيتها الوراثية لتمنح لأصحابها صبغة الملكية الفردية أو الخاصة إذا لم يعمدوا إلى تسوية طبيعة ملكيتهم وتوثيقها بعقود رسمية وقرارات الاستفادة والاستثمار. ولا تمنع صفة الملكية هذه، القائمين على سلطة ذلك الريف والإقليم الإداري من استثمار مساحات أراضي العرش في إنجاز وتجسيد مشاريع التنمية المحلية على اختلاف قطاعاتها ومجالاتها وميادينها، ما دام المالك لا يحوز على وثيقة تثبت خصوصية ملكيته⁽¹⁷⁾.

4. التنمية بالريف بين قوانين نزع الملكية الخاصة وإجراءات تنفيذ المشاريع:

سنت الدولة الجزائرية جملة من القوانين المتعلقة بنزع الملكية العقارية الخاصة من الأفراد لأجل المنفعة العمومية، ومجموعة من المراسيم التنفيذية الموضحة لقواعد تطبيق تلك القوانين⁽¹⁸⁾. ومع ذلك تعترض سبيل التطبيق والتجسيد على أرض الواقع، العديد من المعضلات، ولنا فيما يأتي تفصيل ذلك:

- من الإجراءات القانونية الواجب إتباعها قبل أنجاز أي مشروع تنموي على بساط عقاري أو بالموازاة معه، نشر إعلان في إحدى الجرائد الوطنية لإعلام الملاك الخواص بضرورة تقديم وثائق تثبت ملكيتهم عقودا كانت أو نحوها، وذلك حتى يتسنى بعد انتهاء الأجل القانونية للهيئات المخولة قانونا دراستها وتحديد الأفراد أصحاب الحق في التعويض من غيرهم⁽¹⁹⁾.

وإذا كانت أغلب العمليات التنموية المسطرة تتم بنجاح وتلامس الغايات المنشودة من ورائها بتجسيد المشاريع في الأجل القانونية وتنفيذها بشكل طبيعي بعد تمام كافة الإجراءات الإدارية القانونية الخاصة بإنجاز المشروع، من إعلان المناقصة وتحديد المقولة المكلفة بالإنجاز وإعطاء الأمر لأصحابها بالانطلاق في الأشغال، فإن ذلك ما كان يعني خلو مسارات عمليات التنفيذ في حالات استثنائية من عراقيل تُلقى بها مسائل الملكية العقارية في حال كون المالك الشرعي ميت وورثته لا يحوزون على وثيقة تثبت انتقال الملكية إليهم وتحويلها بأسمائهم على سبيل المثال لا الحصر، ومعارضة أصحاب الأرض لتنفيذ المشاريع المقترحة على الفضاء العقاري الذي يحوزونه. فتأخر الملاك الخواص في تقديم عقودهم في الأجل المحددة على سبيل المثال، ووقوفهم حجرة عثرة في وجه تنفيذ المشروع المقترح على ملكيتهم وتماديهم في صنيعهم، يؤدي إذا طال زمن التعطيل واستفحش إلى تعطل مسار إجراءات التنفيذ، وتوقف أشغالها إذا تمّ الشروع في الإنجاز. وبالتالي عرقلة مسار التنمية في المجال الريفي، ومضاعفة أعباء المسؤولية على السلطة المحلية لتحديد المخارج الآمنة للنهوض بقطاع التنمية والاستجابة لتطلعات المواطن الريفي وتلبية حاجاته الخدمائية بكل مناحيها.

وفي مسعانا البحثي هذا، قادتنا الزيارة الميدانية للاستفسار من منتخبي بعض البلديات الشمالية من ولاية ميله على غرار بلدية "مينار زارزة" و"تسدان حدادة" و"تسالة المطاعي" والقائمين عليها، حول المشاكل التي تعترض جهودهم في مسار أداء مهامهم للنهوض بالتنمية المحلية، وسجلنا حضور قضية الملكية العقارية كأحد أبرز المشاكل التي تعيق مسار تنفيذ مشاريع التنمية وبالأخص إذا تعلّق الأمر بالمشاريع ذات المنفعة الفئوية. ومع أنّ سلطة البلدية كانت تستند بقوانين نزع الملكية في حال غياب عقود إثبات الملكية إلا أنّ ذلك ما كان كافيا في البعض من الأحيان في ظل تمسك أصحاب تلك العقارات بملكيتهم، وتعرضهم المباشر لمقاولات الانجاز بمنعها من مزاوله نشاطها واعتراض سبيلها. وهو الوضع الذي يعرّض المشروع للتوقف مرارا وتكرار، ويُرغم القائمين على تسيير البلدية للبحث عن وسائل وبدائل عن لغة القانون التي لم يفقهها المالكون كالحلول الودية والوعود بالاستفادة من السكن الريفي أو المحلات التجارية، وحتى هذه البدائل والحلول لا تؤت أكلها أحيانا ولا تُرضي مالكي ذلك العقار بالتنازل عن الأرض لصالح بناء المشروع. وعلى الرغم من استنجد السلطة المحلية بجهاز القضاء لمعالجة الأمر إلا أنّ غياب الوثائق التي يستند عليها القضاء للفصل في قضية النزاع بين المالك وصاحب المشروع يُعقد من مهمة الفصل في القضية، وبالتالي تعطل مسار تنفيذ المشروع، على الرغم من حاجة السكان الماسة لبناء ذلك المشروع⁽²⁰⁾.

ولا بأس من الإشارة إلى طبيعة المشاريع التي تتطلب مجهودات معتبرة من لدن القائمين على البلديات الريفية في مساعيهم لإنجازها على الأوعية العقارية واصطدامهم بمشكل العرقلة من طرف مُلاكها، حيث تأتي في طليعتها: المشاريع الخاصة بفك العزلة وفتح الطرق بالمناطق المعزولة، وشق المسالك الفلاحية لتسهيل عملية استغلال الفلاحين لأراضيهم بواسطة الوسائل العصرية من آلات للحراثة والحصاد والسقي، وكل ما يتعلق بالعملية الفلاحية الإنتاجية⁽²¹⁾. وذلك أنّ عملية الفتح والشق تمسّ عدة قطع أرضية لملاك خواص، فإذا ما اعترض بعضهم عملية الانجاز تعطل المشروع، ولو نجحت محاولات الإقناع بالود لصاحب قطعة أرضية معينة فشل الأمر مع آخر، فتأخذ عملية الانجاز وقتنا طويلا، هذا إن نجا المشروع المنجز من التوقف النهائي.

وهو ما يُجبر السلطة المعنية غالباً إلى البحث عن مواضع أخرى بديلة لإنجاز المشروع على بساطها، بعد التمهيد لذلك والنظر في الأمر مع ملاكها. وحتى وإن نجح مسعاها في التوطئة لعملية الانجاز، فإنّ مدة انجاز المشروع قد تتجاوز المدة القانونية، وبالتالي ينعكس ذلك سلباً على مسار التنمية المحلية من جهة، ومن جهة أخرى تتعرّض المقولة المكلفة بالإنجاز إلى خسائر مادية؛ ذلك أنّ تسخير المقاول لكافة الوسائل المادية والبشرية في ميدان المشروع دون الشروع في الإنجاز لمدة زمنية معتبرة بسبب منع الانطلاق في الأشغال أو التوقف المتكرر لعملية الانجاز الناجم عن معارضة أصحاب الملكية، يُكلفه نفقات ومصاريف استثنائية كأجور العمال الذين يتقاضونها دون عمل لكونهم في ميدان المشروع ولكن لم يُسمح لهم بالتنفيذ، ناهيك عن مصاريف نقل العتاد إلى ميدان المشروع أو تحويله إلى مكان آخر إذا غيّر محل البناء والتجسيد. وفي ظل هذا الواقع يضطر أصحاب بعض المقاولات إلى التنازل عن المشروع تفادياً للخسارة وقضايا النزاع مع أصحاب المشروع بشأن التعويض المالي. مع أنّ هناك من كان يطالب سلطة البلدية بتعويضات مالية عن المصاريف التي استهلكتها المقولة أو نفقاتها طيلة المدة التي كان المشروع فيها متوقفاً والعمال والعتاد وآلات المقاول مرابطة في ميدان المشروع دون الشروع في الإنجاز.

كما يُحسن بنا أن نضيف في ذات السياق، بأنّ من المشاكل الناجمة عن معارضة ملاك الأراضي لإنجاز المشاريع على بساطها، والتي تساهم في تضخم أعباء أزمة التنفيذ وتأخر تجسيدها على أرض الواقع، أنّ إجراءات تغيير محل أو موضع المشروع المراد إنجازها إلى موضع آخر، تتطلب هي الأخرى فسحة زمنية بما يعني التأخر في الشروع في الإنجاز على الموضع البديل؛ ذلك أنّ الأمر يتطلب طلب الإذن من السلطة الوصية بتغيير موضع البناء ضمن مقررة الاستفادة من المشروع الصادرة عن الولاية أو الوزارة، وذلك من الطبيعي أن يستغرق مدة زمنية ولو محدودة.

- مشكلة الأرض المرهونة:

من المعضلات التي تتضاف إلى صفّ العراقيين التي تعترض سبيل التنمية الريفية بالمجال الخاضع للمدارسة، قضية الأرض المرهونة، إذا ما صادف أن تكون الأرض الخاصة التي تمّ تحديدها لإنجاز المشروع وعاءً عقارياً مرهوناً دون علم مسبق بذلك لا من مالكيها ولا من السلطة المحلية. ذلك أنّ البعض من المشاريع التي تمّ تسجيلها باسم قطعة أرضية مسماة ومحددة سلفاً بموافقة مالكيها وفق شروط نزع الملكية لصالح المنفعة العامة ونصوص التعويض المالي على ملكيته، وتمام كافة إجراءات التسجيل ومنح المشروع، يصطدم القائمون على البلدية بمعضلة عقارية؛ تتمثل في كون تلك الأرض المخصصة للبناء مرهونة ولا يمكن لمالكيها التنازل عنها ولا بيعها، وبذلك تأخذ الإجراءات الإدارية مجرى آخر، ويستغرق ذلك وقتاً من الزمن، بما ينعكس دوماً سلباً على وتيرة تقدم عمليات إنجاز المشاريع، وسيرورة التنمية بالمناطق الريفية.

- مسح الأراضي (22):

في الوقت الذي أولت الدولة الجزائرية عناية كبيرة بالتنمية في المناطق الريفية خاصة في مجال الفلاحة من خلال مشاريع الدعم على اختلاف ألوانها خصوصاً ما تعلق بالعقار، وكذا مشاريع التنمية العامة للريف من توفير للمرافق العامة وفك العزلة، لا تزال تعترض سبيل التنمية جملة من المعضلات تنغص على القائمين على إنجاز مشاريعها وتنفيذها (23)، وفي طليعة ذلك الوعاء العقاري الذي يحتضن تلك المشاريع ويؤويها (24). وعلى الرغم من أنّ الدولة قطعت أشواطاً في عملية مسح الأراضي غير أنّ عملية المسح لم تشمل كافة المناطق الريفية. وحتى المناطق التي تمّ مسح أراضيها لم تكن عملية المسح شاملة لكافة الإقليم، وإنما مست مناطق دون أخرى (25).

ومما يُسجل في ذات السياق، أنّ العديد من عمليات المسح التي شملت المناطق الريفية كانت محصورة في تلك المنجزة قصد توفير وعاء عقاري لإنجاز مشروع مسطر على المدى القريب أو قيد الدراسة، ولا تأخذ بعين الاعتبار دراسة مستقبلية على المدى البعيد لتوفير أوعية إضافية لتجسيد مشاريع التنمية المسطرة قبل أن تُسجل أصلاً؛ بحيث عندما تُسوّى وضعيتها لا تتعطل عملية إنجاز المشاريع المقرر إنجازها على بساطها (26).

وعلى هذا الأساس، ينبغي أن تُكثف الجهود وتوسّع عملية مسح الأراضي بالمناطق الريفية لفصل ملكيتها العامة من الخاصة، وترتيب كافة الإجراءات الإدارية المعمول بها لتوفير الأوعية العقارية الصالحة لأن تكون موضع الانجاز، وفرض مجمل النزاعات التي تطل الملكية العامة للعقارات بالريف بين ألوان القطاع العام، وبين العام والخاص.

- التعويض على نزع الملكية:

من المسائل التي يجدر بنا التوقف عندها في مسعانا البحثي هذا بما يخدم إشكاليته الرئيسة، عمليات التعويض المالي للمالكين الخواص الذين تُزعت ملكيتهم العقارية لأجل المنفعة العمومية بالمناطق الريفية والذي يكون من خزينة الدولة على حساب ميزانية البلدية محل إقامة صاحب المشروع والمالكين الذين حازوا أحكام قضائية تدين البلدية على اعتدائها على ملكيتهم الخاصة (27). ولا يخفى علينا حجم الأعباء المالية المرهقة التي تتحملها البلدية الريفية إذا ما استنزفت خزينتها المالية عمليات التعويض ولا تملك في المقابل موارد دخل ومؤسسات منتجة تسدّ حاجات ذلك النزيف إذا ما تعدّدت قضايا التعويض واتسعت حدود دائرتها. ولا تفوتنا الإشارة إلى أنّه حتى ولو استوعبت خزينة البلدية نفقات التعويض وسدّت مطالبها، فإنّ تلك المبالغ التي استنزفتها عمليات التعويض ستكون على حساب الاهتمام بالتنمية المحلية وصرفها في صالح النهوض بقطاعها ضمن المجال الريفي. وذلك لاسيّما مع اعتماد الدولة سياسة البلدية المنتجة، مع العلم أنّ الكثير من البلديات الريفية تعاني العجز في موارد دخل تمون الخزينة المالية لتغطية نفقات التسيير والتجهيز، وتعتمد بشكل رئيس على الإعانات المالية التي تمنحها الدولة من الخزينة العامة سواء للتسيير أو التجهيز وحتى لسد نفقات التنمية المحلية بكل قطاعاتها ومناحيها.

5. العقار العام ومشاريع التنمية المحلية:

نقصد بالعقار العام بالريف: تلك الأراضي والمساحات الشاغرة، والمباني المشغولة من طرف الأفراد والإدارات، ومختلف المنشآت القاعدية التي تعود ملكيتها للدولة (28). والسؤال الذي سنحاول الإجابة عليه على كاهل هذه المحطة البحثية هو: هل تصطدم جهود السلط المحلية الرامية إلى خدمة المنفعة العامة والتنمية المستدامة بالريف من خلال مشاريعها المتنوعة بمشاكل ومعضلات ومعوقات في مسيرة التنفيذ والإنجاز -شأن ما وقفنا عليه بالنسبة للملكية الخاصة- أم أنّ الأمر في هذا المضمار يختلف عن سابقه؟

كإجابة عن جزئية من جزئيات السؤال المطروح، نشير بأنّ إنجاز الغالبية القصوى من المشاريع التنموية ذات المنفعة العامة على بساط العقارات القابلة للاستغلال على حالها وطبيعتها كمواضع البناءات الهشة والأوعية العقارية الشاغرة المحيطة بها أو التي تفرشها، يتم بشكل طبيعي وفق النصوص والقوانين التنظيمية المفصلة في ذلك والناظمة لطبيعة الاستغلال والاستثمار بين قطاعات المنفعة العامة. ومن ثمّ لا تتطلب من القائمين على التنمية في مسارها سوى تطبيق تلك الإجراءات القانونية التنظيمية الكفيلة بتحويل الملكية من قطاع عام إلى قطاع عام آخر، أو عن طريق التنازل (29). بيد أنّ هذا لا يعني خلو مسيرة الإنجاز في المناطق الريفية سيما ذات الطابع الجبلي شأن عينات الدراسة، من عراقيل ولو في حالات استثنائية محدودة، وبشكل أقلّ حدّة مما استوقفنا في معالجة مشاكل الإنجاز على بساط الملك الخاص، وهو ما سنتوقف على جوانب من خباياه، كما هو آت بيانه:

5. 1. المباني:

قد يتبدّى لنا بداية وعلى ضوء المادة القانونية المحددة لطبيعة استغلال الأملاك العامة والناظمة لطرائق استثمارها، أنّ إنجاز وتنفيذ أي مشروع تنموي يصبّ في مضمار المنفعة العامة في أي قطاع من قطاعات التنمية المحلية كان، سواء في مجال البناء والتعمير أو الري والموارد المائية أو الأشغال العمومية ونحوها، على بساط الملك العقاري العام، من المفروض أن المشرفين على التنمية بالبلديات الريفية لا يصطدمون بعراقيل تعيق جهودهم

التنموية وتعطل مسارها، بيد أننا وعلى ضوء الزيارة الميدانية لمجموعة من البلديات الواقعة شمال ولاية ميلة -كما أشرنا إلى ذلك سابقا- واستماعنا لتفصيل من مسؤوليها، أطلعنا القائمون على التنمية بها على واقع بعض العراقل التي تعترض سبيل الإنجاز حتى ولو تعلق الأمر بعقار الملك العام، على اعتبار أن الملكية العامة هي الأخرى موزعة على قطاعات عمومية متنوعة مستقلة عن بعضها البعض في التسيير والصلاحيات حتى وإن كانت تحت سقف حكومة واحدة⁽³⁰⁾. فكما هو ثابت، أن لكل قطاع عام من قطاعات الدولة أو مؤسساتها منظومة عقارات تابعة لحظيرته، تُدار شؤونها من طرف الهيئة الإدارية التابعة لذلك القطاع فيما يخدم المصلحة العامة وفق القوانين التنظيمية الصادرة من السلطة الوصية، بيد أنه إذا تعلق الأمر باستغلال الأملاك العقارية للقطاع من طرف قطاع آخر، فيما يخدم أيضا المنفعة العامة كتحويله من ملكية القطاع العسكري إلى قطاع الصحة أو من ملكية البريد وتكنولوجيات الإعلام والاتصال إلى قطاع الري ونحو ذلك، فإن ذلك يتطلب نهج سبيل إجراءات تنظيمية، تستغرق في البعض من الأحيان مدة زمنية معتبرة بحسب طبيعة العقار وملكيته والإجراءات الإدارية، وهو الأمر الذي -ولو في حالات معدودة- يسهم في تأخر تنفيذ المشاريع وانطلاقها، خصوصا إذا تمت الاستفادة من المشروع قبل الشروع في تنفيذ إجراءات تحويل الملكية ورخصة الاستغلال. ويزداد الأمر تعقيدا إذا كان الأمر يقتضي هدم المبنى قصد إنجاز مشروع تنموي على مساحته، كهدم المباني العمومية التابعة لقطاعات عامة من أجل توسيع الطرق البرية البلدية أو الولائية أو الوطنية على سبيل المثال لا الحصر⁽³¹⁾.

2.4. الأراضي:

لعلنا لم نأت بجديد إذا قلنا بأن الأرض كنز ثمين لتطوير النشاط الفلاحي والزيادة في الإنتاج⁽³²⁾. حتى قيل: أن القطاع الزراعي: يعد أحد القطاعات الرئيسة في البنيان الاقتصادي⁽³³⁾. ولكن إذا تعلق الأمر باستثمار الأرض في عملية البناء والتعمير بغرس على بساطها مشاريع ذات منفعة عمومية واستغلال فضاءات منها في عملية التنمية المستدامة، فإنه ينبغي التحلي بالحكمة والدراية الكافية حتى لا يكون ذلك الاستغلال على حساب الأرض الزراعية.

وحتى نلج قلب الإشكالية التي نروم النش في خباياها، نشير إلى عامل ساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في توجيه نظر القائمين على التنمية بالمناطق الريفية نحو أراضي الملكية العامة؛ ويتعلق الأمر بالعراقيل والمعوقات التي تصطدم بها السلطات المحلية حين تلجأ إلى تشييد المشاريع ذات المنفعة العامة على بساط الأراضي الغير صالحة للزراعة وذات ملكية خاصة، وقد فصلنا في مشاكل استغلال العقار الخاص سلفاً وكشفنا حجم التبعات المالية التي يُلقى بها سبيل التعويض لأصحاب العقار الخاص على ميزانية البلدية. وعليه كانت السلطات المحلية تلجأ في البعض من الأحيان إلى استنزاف الأرض الفلاحية في مشاريع الخرسانة المسلحة⁽³⁴⁾. وتزداد نسبة التهام الأراضي الصالحة الزراعية ذات الملكية العامة في مشاريع المنفعة العمومية والتركيز عليها، حين تصطدم سلطات البلديات الريفية ذات الطابع الجبلي بقلّة نسبة المساحات الأرضية المنبسطة الصالحة لتشييد الهياكل القاعدية كالمؤسسات التربوية أو الصحية أو الإدارية، وتزيد في المقابل نسبة المساحات الأرضية التابعة لأُملاك الخواص. وهو ما رهن عملية انجاز المشاريع ومستقبل التنمية المستدامة في العديد من البلديات بإيجاد أوعية عقارية عمومية على قلتها أو الاستناد بالملكية الخاصة عن طريق التعويض لأصحابها مقابل التنازل عن ملكيتهم العقارية لصالحها⁽³⁵⁾. ودون أن نغفل الإشارة دائماً إلى حجم التكاليف المالية التي تستنزف الخزينة العمومية في سبيل التعويض المالي المسبق لأصحاب الملكية الخاصة، أو التعويض البعدي لأصحابها إذا ما فصل القضاء لأصحاب الأرض الخاصة في قضايا التعويض التي تقدّموا بها إلى العدالة بعد عملية البناء على أراضيهم دون تعويض قبلي سواء لعدم وجود وثائق ثبوتية الملكية حينها أو غياب المالك الفعلي زمنئذ. وأنّ هذه المبالغ المصروفة في التعويض من الطبيعي ستكون على حساب الاستثمار في انجاز مشاريع تنموية تشد عضد ما تمّ تشييده، سيّما إذا لم نغفل عن حجم حاجة المناطق الريفية إلى مشاريع التنمية والمرافق الخدماتية ونحوها من متطلبات المجتمع المتلونة⁽³⁶⁾.

وقبل أن نغادر هذه المحطة البحثية يحسن بنا أن نشير إلى جانب من مظاهر استغلال العقار العام في مجال التنمية المحلية بالمناطق الريفية لتلبية حاجات ساكنيها، وتوفير متطلبات الحياة المريحة، والمساهمة في الاقتصاد الوطني من خلال الإنتاج المحلي خاصة في قطاع الفلاحة، ومن ذلك:

- نظام الامتياز⁽³⁷⁾:

في إطار المشاريع التنموية التي سطرته الدولة للرفع من الإنتاج الزراعي واستغلال الثروة العقارية (الأراضي) كان من ضمنها برنامج عُرف "بنظام الامتياز". والتمثل في تكليف المصالح الفلاحية والغابية على مستوى الولاية بالتنسيق مع مصالحها في الأقسام الفرعية بالدوائر وكذا مصالح الدوائر والبلديات باختيار قطع أرضية صالحة للزراعة، ثم توزيعها على مجموعة من الفلاحين المتمرسين في ذات النشاط، بعد دراسة ملفاتهم وخبرتهم في مجال الفلاحة، وقدرتهم على استغلال تلك الأراضي استغلالاً أمثلاً يعود بالمنفعة على النشاط الفلاحي بكل مظهراته. وبعد عملية التوزيع يتم تدعيم الفلاحين بالوسائل والآلات كالجرارات وآلات الحرث، كما يدعمون بأشجار الزيتون لغرسها⁽³⁸⁾، وصناديق النحل لتربيتها، ويستفيدون أيضاً من تمويل عمليات حفر الآبار وبناء الصهاريج للري والسقي⁽³⁹⁾.

وتهدف هذه العملية وفق هذا البرنامج أو النظام إلى إقامة علاقة متينة وصلة وطيدة بين الأرض الفلاحية ومستغليها، وهذا ما يُفضي إلى حماية الثروة الوطنية من تحويلها عن طابعها الأصلي⁽⁴⁰⁾.

هذا ونشير بأن الهيئات الوصية أو القائمين على المشاريع التنموية الخاصة بهذا الصنف من الدعم العقاري للفلاحين، يسهرون على مراقبة نشاط المستفيدين مراقبة دورية للوقوف على مدى حرصهم على خدمة الأرض واستغلالها وتفانيهم في خدمتها وفعاليتها نشاطهم، كما تسهر على مراقبة كمية الإنتاج ومردوده، ونوعيته، ومدى جودته. ولا ريب أنّ لعملية المراقبة هذه، فاعلية ايجابية على مردود الفلاح وحيوية نشاطه ومردود الإنتاج الفلاحي معاً. كما أنّها تمكنهم من الوقوف على أيّ تهاون ناجم عن الفلاحين في خدمة الأرض المستفاد منها ومجمل ألوان الدعم التي نالها عقبها، وتسليط

العقوبة على كل فلاح أو مستفيد يفرط في مسؤوليته الانتاجية ونشاطه الفلاحي؛ بحيث يتجلى ذلك على ضوء نسبة، فإذا كان ضعيفا وثبت أن مردّ ذلك إلى تفريط المستفيد، تُنزع منه ملكية العقار، ويُحرم من مقرر الاستفادة، وتُفسخ عقود الامتياز المبرمة معه. ثم يتم توزيع الأرض على غيرهم من الفلاحين حسب أهلية ملفاتهم وتعهدهم بضرورة الالتزام بشروط عقد الاستفادة لخدمة للأرض والإسهام في تحسين مردود الإنتاج خدمة للاقتصاد المحلي بشكل خاص والوطني بشكل عام.

الخاتمة:

- على ضوء هذا الجهد البحثي، كان من بين أهم ما تمّ رصده كاستنتاجات بحثية يحسن بنا أن نتوقف عندها، ما يلي ذكره:
- تعدّ الملكية الخاصة من بين أبرز المعوقات الفاعلة في حقل استثمار العقار في إنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية بالبلديات الريفية، وخاصة المناطق ذات الطابع الجبلي في المجال الخاضع للمدارسة.
- تزداد صعوبة مهمة استثمار العقار في مشاريع التنمية المحلية والنهوض بقطاعاتها تقاماً بأرياف المناطق الجبلية ذات الطابع التضاريسي الوعر؛ تلك التي تقلّ فيها بشكل ملحوظ نسبة الأراضي المنبسطة الصالحة للبناء وتشبيد الهياكل القاعدة ضمن الملكية العمومية، وترتفع في المقابل نسبة العقار الذي يمتلكه الخواص على اختلاف صيغ الملكية كما فصلنا فيه في بحر هذه الدراسة.
- شكّلت قضية التعويض للمالكين للعقار الخاص عبئاً مالياً إضافياً يرهق الخزينة العمومية، ويستنزف مبالغ مالية معتبرة على حساب التنمية المحلية العامة.
- أسهمت إدارة المحتل الفرنسي للجزائر بشكل مباشر أو غير مباشر في تعميق جرح أزمة العقار، وتداخل قضايا، واستفحال قضايا النزاع حول العقار بين المالكين الخواص حول الحدود حتى حول طبيعة الملكية.

الهوامش:

- (1)- حيث يساعد ذلك على استقرار السكان بالريف ومنع النزوح الريفي نحو المدينة، انظر: أحمد طهراوي: "الإصلاحات الزراعية وهيكل القطاع الزراعي بالشلف" جوليات مخبر التاريخ والجغرافيا، العدد الرابع، المدرسة العليا للأساتذة، بوزريعة، الجزائر، 2011، ص127.
- (2)- للمزيد حول مفهوم التنمية المستدامة، والسياق التاريخي الذي ظهر فيه هذا المفهوم، انظر: سليمان الرياشي: دراسات في التنمية العربية الواقع والآفاق، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، ص238-240، عدنان السيد حسين: نظرية العلاقات الدولية، دار الأمواج، لبنان، ص 197-198، علي خليفة الكواري: دور المشروعات العامة في التنمية الاقتصادية مدخل إلى دراسة كفاءة أداء المشروعات العامة في أقطار الجزيرة العربية المنتجة للنفط، عالم المعرفة، الكويت، 1981، ص 7-10، ياسمين زرنوح: "اشكالية التنمية المستدامة في الجزائر دراسة تقييمية"، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر، 2005-2006، ص120-126.
- (3)- زرنوح: المرجع السابق، ص131.
- (4)- المرجع نفسه، ص130.
- (5)- للوقوف على مضامين هذه المخططات والبرامج، انظر: زرنوح: المرجع السابق، ص145-178.
- (6)- وفي هذا المضمار أنجز الباحث كمال بيرم رسالة ماجستير طرق من خلالها العقار والاقتصاد والجانب الاجتماعي لبلدية المسيلة المختلطة خلال الفترة الممتدة بين سنتي 1884 و 1945 بكلية العلوم الإنسانية والاجتماعية بجامعة منتوري بقسنطينة، للموسم الجامعي 2005-2006، انظر الصفحات: 154، 155.
- (7)- بيرم: المرجع السابق، ص155.
- (8)- عمار بوحوش: التاريخ السياسي للجزائر من البداية ولغاية 1962، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1997، ص136.
- (9)- انظر: طهراوي: المرجع السابق، ص127.
- (10)- بيرم: المرجع السابق، ص157.
- (11)- ومن ذلك: ما يعرف بالمحاجر (ومفردها محجرة)، والتي تستخرج منها الحجارة والحصى لاستخدامها في تهيئة الطرقات والمسالك وترصيص جوانبها، وكذا تهيئة ساحات المباني والمساكن والمؤسسات العمومية المختلفة. ولا يمكن للبلدية أن تستغلها أو تستثمرها إلا بترخيص من مديرية أملاك الدولة حتى وإن كانت هذه العقارات على تراب إقليمها.

(12)- على غرار انجاز المؤسسات التربوية والإدارية كمقرات الفروع البلدية والصحية وقاعات العلاج والعيادات الطبية، ومراكز البريد وفروعه ومؤسسات الترفيه والتثقيف كدور الشباب والمكتبات ودور الحضانة والحدائق والمتنزهات وفضاءات الرياضة والألعاب كالملاعب وساحات اللعب الجوارية والقاعات المتعددة الرياضات ونحو ذلك.

(13)- سواء كانت ملكية هؤلاء لهذه العقارات موروثة أبا عن جدّ أو انتقلت إليهم عن طريق عقود البيع والمبادلة أو الرهن.

(14)- وهذه المنشآت بالإضافة إلى أنّ منفعتها تعود على أشخاص دون غيرهم، فإنّها إلى جانب ذلك، قد يتم استئجارها للمستفيدين منها، فتشكل عندئذ مورداً مالياً أو رافداً من روافد مدّ الخزينة العمومية بالمال.

(15)- انظر: القانون رقم: 91 / 11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

(16)- سواء عقود الشراء أو الملكية.

(17)- ومع ذلك يتم مراسلتهم قبل الشروع في الانجاز لتقديم الوثائق إن وجدت، وتقديمها إلى المصالح المخولة قانوناً بدراستها.

(18)- انظر: القانون رقم: 91 / 11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد

للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والمرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 المؤرخ في السابع والعشرين من شهر جويلية لعام ثلاث وتسعين وتسعمائة وألف، المحدد لقواعد تطبيق القانون المذكور أعلاه (قانون رقم 91).

(19)- مع تحديد المدة الزمنية الواجب احترامها لاستقبال العقود، كما تعلق هذه الإعلانات على مستوى البلديات والدوائر والمديريات المعنية بتنفيذ هذه المشاريع والأقسام الفرعية التابعة لها، حتى يتم تمكين الملاك الخواص من الوقوف على هذا الإعلان، وحتى استثمار الوسائل السمعية البصرية كالتلفزيون والإذاعة في تبليغ هذا الإعلان على حسب أهمية المشروع التنموي المراد انجازه، خصوصاً إذا تعلق الأمر بالمشاريع الاستيعالية المراد إنجازها على أرض خاصة وفي أقرب الآجال.

(20)- حيث تأخر إنجاز عدّة مشاريع بالجمال الخاضع للمدارسة مسافات زمنية معتبرة تزيد أحياناً على عامين.

(21)- حول الإنتاج، والإنتاجية وما تعلق بهما من مفاهيم، انظر: بنية عمر: إدارة الموارد البشرية ودورها في تحسين الإنتاجية بالمؤسسة الاقتصادية - شركة توزيع الموارد البترولية- "نفطال"، رسالة ماجستير في الإحصاء والاقتصاد التطبيقي، فرع: تحليل اقتصادي، المعهد الوطني للتخطيط والإحصاء "inps"، الجزائر، 2005-2006، ص03-06.

(22)- وهي عملية تمييز ملكية العقار أو الأراضي الخاصة من العامة، حيث توكل هذه العملية لمديرية أملاك الدولة، وتقوم بعملية المسح مكاتب دراسات مختصة بعدما تستفيد من مشاريع المسح التي تقترحها الدولة حسب الحاجة، سواء على المدى القصير أو البعيد، بحيث بعد أن يتم تحديد الملكية العامة أو الخاصة للأراضي الممسوحة، ترقم القطع الأرضية ذات الملكية الخاصة بأرقام

متباينة لتسهيل عملية تحديد الملكية الفردية للأشخاص، بينما تميز الملكية العامة سواء كانت ملكا للبلدية (ملكية عامة خاصة) أو ملكا للدولة (ملكية عامة عمومية)، ويحدد هذا كله على مخططات وخرائط تحتفظ بها البلدية أو مديرية أملاك الدولة وغيرها من المصالح المختصة، للمزيد، انظر: زرنوح: المرجع السابق، ص190.

(23)- بوجمعة خلف الله: "التطور العمراني، السكن اللاشعري وإشكالية العقار بالمسيلة"، مجلة المبرز، العدد13، المدرسة العليا للأساتذة، بوزريعة، الجزائر، 1999، ص90-93.

(24)- من خلال استكمال برامج ومخططات التهيئة والتعمير وتهيئة الإقليم عبر الوطن، زرنوح: المرجع السابق، ص190.

(25)- حيث كان التركيز في غالب الأحيان على مسح الأراضي التابعة للمخطط العمراني للبلدية، أما ما سواه فلا تزال عملية المسح في أغلب الأرياف تراوح مكانها.

(26)- كما تتم عملية التعويض المالي لأصحاب القطع الأرضية ذات الملكية الخاصة والمخصصة للإنجاز، ونقل ملكيتها لأجل المنفعة العمومية قبل تسجيل المشاريع.

(27)- والنماذج على ذلك عديدة بالبلديات الريفية، التي عوّض القائمون عليها للخواص من ميزانية البلدية نظير المشاريع المنجزة على أملاكهم العقارية الخاصة، من مثل خزانات المياه، والطرق التي تمّ شقها وفتحها، والمسكن والعمارات المنجزة، وساحات اللعب الجوارية، ونحو ذلك.

(28)- وهذه المنشآت معفاة من أداء الضريبة التي تعود بالمنفعة على خزينة الدولة، في الوقت الذي يدفع المالكون الفرديون للعقارات التي هي ملك الدولة والمستفيدين منها كالسكنات والمحلات التجارية حقوق الإيجار وضريبة، وضريبة على النشاط التجاري الممارس حسب طبيعة هذا النشاط ومداخله وفق الإجراءات الإدارية المعمول بها. وهي إجراءات معمول بها في الجزائر وفي غيرها من الدول، انظر: حامد عبد المجيد دراز: الضرائب العقارية والتنمية الاقتصادية، الدار الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 1986، ص367-377.

(29)- على سبيل المثال: استغلال مقر أو مبنى أو صرح تابع لأملاك وزارة الداخلية من طرف وزارة الشباب في إطار تحسين الخدمات الترفيهية والرياضية بمنطقة معينة من تراب الوطن، أو استغلاله لصالح وزارة الدفاع كثكنة للحراسة وتأمين المواطنين، أو استغلاله كمقر لإدارة المشاريع الفلاحية من مثل المديريات والأقسام الفرعية الفلاحية أو المديريات والأقسام الفرعية الخاصة بالري والموارد المائية وكذا البناء والتعمير على مستوى الولايات والدوائر وحتى البلديات.

(30)- كقطاع الري، قطاع البناء والتعمير، مديرية أملاك الدولة، أملاك البلدية، الأملاك العسكرية التابعة لوزارة الدفاع، الأملاك التابعة لوزارة الصحة، المنشآت والأوقاف التابعة لوزارة الشؤون الدينية، ونحو ذلك.

- (31)- ولهذا الإجراء نصوص قانونية تبين عملية نقل الملكية ثم الترخيص بالهدم. وهذا الإجراء معمول به عالميا، وقد فصل أحد الباحثين في قضية التراخيص الممنوحة لأعمال البناء والهدم في ظل الصيغ والقرارات الواردة في شأنها من طرف الوزارات الوصية على ذلك، انظر: السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص 177-180.
- (32)- ويرى علماء الاقتصاد أنّ مدخلات الإنتاج تقوم على: مجمل العوامل أو العناصر الإنتاجية المختلفة، والتي تسمح بخلق المنتجات وتقديم الخدمات، وهذه العناصر حسيما قسمها الاقتصاديون هي: العمل، ورأس المال، والموارد الطبيعية المتاحة. وقد أضاف لها البعض الآخر، التنظيم والإدارة والتسيير، انظر: بنية عمر: المرجع السابق، ص 02.
- (33)- زرنوح: المرجع السابق، ص 39.
- (34)- حتى وإن كان ذلك على حساب الأراضي الصالحة للزراعة التي تخدم القطاع الفلاحي بشكل كبير، وتزود خزينة الدولة بمداويل وفيرة.
- (35)- وهذا وفق قوانين وتنظيمات إدارية، تبين طرائق التنازل عن الملكية العقارية الخاصة ونقلها إلى الملكية العام قصد استثمارها في انجاز مشاريع التنمية.
- (36)- ويتمّ التعويض لأصحاب هذه العقارات بعد النظر في وثائق ملكيتهم الخاصة لها من طرف الهيئات المكلفة بذلك والمخولة قانونا بتلك المهمة، كما يتم تحديد القيمة المالية التعويضية على ذلك العقار من طرف الهيئات المختصة أيضا في ذلك، فإذا ما حاز المالكون الخواص على الوثائق الثبوتية بشكل تام، واستوفوا كافة شروط التعويض من مثل اعداد الفريضة الخاصة بحصة الورثة على ذلك العقار، كان التعويض المالي ونقل الملكية من الخاص إلى العام.
- (37)- حول هذا النظام الفلاحي، انظر: زرنوح: المرجع السابق، ص 190.
- (38)- خاصة وأنّ هذا النوع من الأشجار يساهم في الدخل الفردي والوطني، وأنّ هذا النوع من الأشجار كذلك لا ينتج الثمار على الرغم من قلة العناية به، للتفصيل حول هذا اللون من الأشجار من حيث المناطق التي تصلح لزراعته من غيرها والعوامل الطبيعية والبشرية المؤثرة فيه، انظر: نادية أحمد وعمر: "واقع زراعة الزيتون بولاية البويرة"، مجلة حوليات التاريخ والجغرافيا، العدد السادس، المدرسة العليا للأساتذة، بوزريعة، الجزائر، 2009، ص 360-375.
- (39)- كما يتم تدعيمهم ماليا لسد حاجات السقي خصوصا المناطق التي لا تحوز على مياه جوفية وتعتمد بشكل أساس نقل المياه بالصحاريح.
- (40)- زرنوح: المرجع السابق، ص 190.

قائمة المصادر والمراجع:

1. الرياشي سليمان: دراسات في التنمية العربية الواقع والآفاق، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت.
2. السيد عدنان حسين: نظرية العلاقات الدولية، دار الأمواج، لبنان، ص 197-198.
3. الكواري علي خليفة: دور المشروعات العامة في التنمية الاقتصادية مدخل إلى دراسة كفاءة أداء المشروعات العامة في أقطار الجزيرة العربية المنتجة للنفط، عالم المعرفة، الكويت، 1981.
4. بوحوش عمار: التاريخ السياسي للجزائر من البداية ولغاية 1962، دار الغرب الإسلامي، بيروت.
5. بيرم كمال: "بلدية المسيلة المختلطة دراسة اقتصادية واجتماعية بين 1884-1945"، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية بجامعة منتوري بقسنطينة، 2005-2006.
6. حامد عبد المجيد دراز: الضرائب العقارية والتنمية الاقتصادية، الدار الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 1986.
7. خلف الله بوجمعة: "التطور العمراني، السكن اللاشعري وإشكالية العقار بالمسيلة"، مجلة المبرز، العدد 13، المدرسة العليا للأساتذة، بوزريعة، الجزائر، 1999.
8. طهراوي أحمد: "الإصلاحات الزراعية وهيكل القطاع الزراعي بالشلف" حوليات مخبر التاريخ والجغرافيا، العدد الرابع، المدرسة العليا للأساتذة، بوزريعة، الجزائر، 2011.
9. مرجان السيد أحمد: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
10. زرنوح ياسمين: "إشكالية التنمية المستدامة في الجزائر دراسة تقييمية"، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر، 2005-2006.

11. عمر بنية: إدارة الموارد البشرية ودورها في تحسين الإنتاجية بالمؤسسة الاقتصادية -شركة توزيع الموارد البترولية- "نفطال"، رسالة ماجستير في الإحصاء والاقتصاد التطبيقي، فرع: تحليل اقتصادي، المعهد الوطني للتخطيط والإحصاء "inps"، الجزائر، 2005-2006.
12. عمر نادية أحمد: "واقع زراعة الزيتون بولاية البويرة"، مجلة حوليات التاريخ والجغرافيا، العدد السادس، المدرسة العليا للأساتذة، بوزريعة، الجزائر، 2009.
13. القانون رقم: 11 / 91، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
14. المرسوم التنفيذي رقم 186 / 93 المؤرخ في السابع والعشرين من شهر جويلية لعام ثلاث وتسعين وتسعمائة وألف، المحدد لقواعد تطبيق القانون رقم 91.