

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني

والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

Contributions in Kind and Real Estate Contributions in Commercial Companies Between the Legal Text and Practical Issues: A Study in Algerian and Comparative Legislation

فريدة لعربي، جامعة البليدة 2 (الجزائر)، ef.larbi@univ-blida2.dz

تاريخ قبول المقال: 07-05-2026

تاريخ إرسال المقال: 07-01-2026

الملخص: تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الإطار القانوني للحصص العينية العقارية في الشركات التجارية، مع التركيز على التشريع الجزائري والإشكاليات العملية التي تعترض تقدير هذه الحصص ونقل ملكيتها. أظهرت النتائج أنّ النظام القانوني الحالي، رغم توفيره لآليات أساسية، يعاني من قصور في تحديد معايير موضوعية للتقدير، ويواجه صعوبات إجرائية في التسجيل ونقل الملكية. كما أبرزت المقارنة مع التشريعات الفرنسية والمغربية الحاجة إلى إصلاحات تشريعية ومؤسسية لتعزيز الشفافية وحماية حقوق الشركاء. خلصت الدراسة إلى ضرورة اعتماد معايير دقيقة للتقييم، وتفعيل الرقابة على الخبراء، وتبسيط إجراءات التسجيل، مع تطوير آليات بديلة لتسوية المنازعات

الكلمات المفتاحية: الحصص العينية العقارية، الشركات التجارية، النص القانوني، الإشكاليات العملية، التشريع الجزائري والمقارن

Abstract: This study aims to analyze the legal framework of real estate in-kind contributions to commercial companies, with a focus on Algerian legislation and the practical challenges related to valuation and ownership transfer. The findings revealed that, despite providing basic mechanisms, the current legal system lacks objective criteria for property valuation and faces procedural difficulties in registration and transfer. A comparative analysis with French and Moroccan legislation highlighted the need for legislative and institutional reforms to enhance transparency and protect shareholders' rights. The study concludes by recommending the adoption of clear valuation standards, stricter oversight of experts, simplified registration procedures, and the development of alternative dispute resolution mechanisms.

Keywords: Contributions in kind, real estate contributions, commercial companies, legal framework, practical issues, Algerian and comparative legislation.

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

مقدمة:

في الساحة العالمية الراهنة، تشهد مجال الطاقة تحولات جوهرية مع تزايد الاعتماد على الطاقات المتجددة كخيار استراتيجي لأمن الطاقة ومواجهة التحديات البيئية المرتبطة بالاعتماد على المصادر التقليدية كالنفط والفحم. يتسارع تنفيذ مشاريع الطاقة النظيفة في أنحاء العالم مترافقاً مع انخفاض تكاليف تلك التقنيات وزيادة كفاءتها، مما يجعلها أكثر قدرة على المنافسة في أسواق الطاقة العالمية. رغم بعض التحديات التنظيمية وسياسات الحوافز المتغيرة خاصة في كبار المنتجين مثل الصين والولايات المتحدة، إلا أن النمو العالمي لهذا القطاع يبقى قوياً، إذ من المتوقع أن تشكل الطاقة الشمسية 80% من إجمالي الزيادة في القدرات المتجددة خلال السنوات القادمة.

تزداد الحاجة إلى هذه الطاقات في ظل ازدياد حجم الطلب على الكهرباء عالمياً نتيجة النمو السكاني والتنمية الصناعية، ما يفرض ضرورة تحويل مزيج توليد الطاقة نحو مصادر أكثر نظافة واستدامة. ومن اللافت أن مناطق الشرق الأوسط وشمال أفريقيا تبرز كتجمع إقليمي جديد ينتقل إلى المقدمة في هذا المجال بفضل استثمارات ضخمة في مشاريع الطاقة الشمسية، حيث رفعت وكالة الطاقة الدولية توقعاتها لنمو قدرة الطاقة في هذه المنطقة بنسبة كبيرة متوقعة تحقيق قفزات نوعية بحلول عام 2030. هذه الدينامية الإقليمية تفتح آفاقاً جديدة لتحقيق التنمية المستدامة عبر تقليل الانبعاثات الكربونية وتعزيز أمن الطاقة.

في هذا السياق، يلعب الإطار القانوني وتنظيم استغلال العقار دوراً محورياً في نجاح استثمارات الطاقة المتجددة، حيث تتطلب هذه المشاريع أراضٍ ملائمة ومستقرة قانونياً لضمان استدامتها وجذب المستثمرين. التنظيم القانوني الجيد يعزز من قدرة الدول على تحقيق أهدافها في الانتقال الطاقوي عبر توفير بيئة قانونية تدعم التخطيط والتنفيذ وتذليل العقبات العقارية والإدارية، ما يجعل دراسة هذا الجانب القانوني ضرورة أساسية لتحقيق التنمية المستدامة في ظل التحولات التي يشهدها قطاع الطاقة عالمياً ومحلياً.

تبرز أهمية هذا البحث من خلال تسليط الضوء على الإطار القانوني الذي ينظم استثمار العقار في مشاريع الطاقات المتجددة، نظراً لما يشكله العقار من ركيزة أساسية لانطلاق وتنفيذ هذه المشاريع. فالأطر التشريعية والتنظيمية تعد أحد الأسباب الرئيسية في جذب أو إعاقه الاستثمار الطاقوي، خاصة في ظل تعقيدات الملكية العقارية وقضايا التخصيص والتنازع عليها، مما يستوجب دراسة دقيقة ومتكاملة لهذه الجوانب القانونية.

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

يهدف هذا البحث إلى تحليل الإطار القانوني المحيط باستغلال العقار في مشاريع الطاقات المتجددة، بما يشمل دراسة التشريعات الوطنية والدولية، وتحديد أبرز الإشكالات القانونية المرتبطة بملكية العقارات وتخصيصها لاستثمار الطاقات المتجددة. كما يسعى البحث إلى اقتراح حلول عملية وقانونية لتعزيز البيئة التشريعية ودعم المستثمرين، مما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة بأبعادها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية.

اختير هذا الموضوع لما يشهده قطاع الطاقات المتجددة من تطور متسارع، وبروز أهمية البنية القانونية المتعلقة بالعقار كعامل حاسم في تفعيل هذه الاستثمارات. كما تبرز الحاجة إلى سد الثغرات التشريعية والعملية التي تواجه المستثمرين في هذا المجال، خاصة في السياقات العربية، حيث تحديات الإطار القانوني تسهم في إبطاء النمو وتحد من مساهمة الطاقات المتجددة في التنمية المستدامة. في هذا البحث، سيتم اتباع المنهج الوصفي التحليلي، الذي يعتمد دراسة الأدبيات والقوانين ذات الصلة، وتحليل الأحكام القضائية والإدارية، إلى جانب دراسة مقارنة لتجارب دول أخرى في مجال الاستثمار الطاقوي العقاري. كما سيتم اللجوء إلى تحليل الواقع العملي لتحديد الصعوبات وبلورة مقترحات مناسبة قابلة للتطبيق في الإطار القانوني الوطني.

تأتي أهمية هذا البحث في دراسة العلاقة بين التشريع العقاري ومشاريع الطاقات المتجددة، وفهم كيف يمكن للإطار القانوني أن يساهم في دفع عجلة التنمية المستدامة. لذا، يركز البحث على تقديم فهم شامل ودقيق للإشكاليات القانونية المحتملة، وهيئة بيئة استثمارية تشريعية تواكب طموحات التنمية المستدامة، وتضمن حماية الحقوق وتحقيق التوازن بين التنمية والبيئة.

المبحث الأول: الإطار التشريعي لاستغلال العقار في مشاريع الطاقات المتجددة

يعد الإطار التشريعي من الركائز الأساسية التي تضمن تنظيم استغلال العقار في مشاريع الطاقات المتجددة، حيث ينظم هذا الإطار العلاقة بين الأطراف القانونية المختلفة، ويوفر الضمانات اللازمة لاستدامة الاستثمار واستقراره. ويتطلب فهم هذا الإطار دراسة مفصلة للأسس القانونية التي توجه استغلال العقارات، بدءاً من التعريف القانوني للعقار وأهميته في هذا المجال، وصولاً إلى دراسة التشريعات التي تنظم استغلال الأراضي لمشاريع الطاقة المتجددة على مستوى القوانين الوطنية والدولية.

المطلب الأول: الأساس القانوني لاستغلال العقارات في مشاريع الطاقة

يشكل الأساس القانوني لاستغلال العقارات في مشاريع الطاقات المتجددة الركيزة التي تحدد مدى نجاح هذه المشاريع من حيث الجوانب التنظيمية والحقوقية. فالقوانين واللوائح التي تحكم ملكية واستخدام

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

الأراضي تعد الضامن القانوني لتمكين المستثمرين من اقتناء أو استخدام العقارات الملائمة لإقامة مشاريع الطاقة، بما يحقق التوازن بين المصالح الاقتصادية والبيئية والاجتماعية. وابتداءً من تعريف العقار في النظام القانوني، مروراً بإجراءات تخصيص الأراضي وانتهاءً بالتزامات المستثمرين تجاه البيئة والمجتمع، يشكل هذا الأساس القانوني إطاراً متكاملًا يوجه التنمية الطاقوية المستدامة.

في الجزائر، كما في العديد من الدول، يعتمد تنظيم استغلال العقارات للطاقة المتجددة على مجموعة من التشريعات التي تُعنى بالبيئة، الاستثمار، التهيئة العمرانية، والتنمية الاقتصادية، والتي تضع معايير واضحة لاستخدام الأراضي، وتحدد المسؤوليات والحقوق لضمان استدامة المشاريع وحقوق جميع الأطراف. هذا الإطار القانوني المتكامل متجدد تماشياً مع التحديات التقنية والاقتصادية التي يفرضها القطاع الطاقوي، ويسهل جذب الاستثمارات ويضمن تحقيق الأهداف المتصلة بالأمن الطاقوي والتنمية المستدامة.

الفرع الأول: مفهوم العقار وأهميته في مشاريع الطاقات المتجددة

العقار في المجال القانوني يعني وحدات الأرض وما يرتبط بها من حقوق وامتيازات قانونية تتميز بالثبات والاستقرار. وتكتسب أهمية خاصة في مشاريع الطاقات المتجددة لكونها تشكل القاعدة الأساسية التي تُبنى عليها المحطات والمعدات الخاصة بإنتاج الطاقة النظيفة، مثل الألواح الشمسية وتوربينات الرياح، ولذلك فإن القانون يعطي اهتماماً خاصاً لتنظيم استخدام العقارات بما يضمن استمرارية وكفاءة هذه المشاريع¹.

فهم مفهوم العقار يشمل أيضاً دراسة ملكيته وطرق استغلاله، وأشكال التملك التي تسمح للمستثمرين بالتحكم في الأرض ومنع النزاعات، فضلاً عن ضرورة توفير إطار قانوني واضح يُسهل عمليات التخصيص والاستخدام المستدام للعقار، وهو ما يمثل قاعدة لا غنى عنها في تحقيق أهداف التنمية المستدامة المتعلقة بمشاريع الطاقات المتجددة².

¹ الزعبي، علي سفاريني، حمزة حداد، أمين دواس، هيثم، ومصطفى العساف. دراسات حول مشروع القانون المدني. بيرزيت: معهد الحقوق، جامعة بيرزيت، 2003، ص 15

² حداد، حمزة، أمين دواس، هيثم، والزعبي، علي سفاريني، ومصطفى العساف. دراسات حول مشروع القانون المدني. بيرزيت: معهد الحقوق، جامعة بيرزيت، 2003، ص 22.

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

الفرع الثاني: التشريعات المنظمة لاستغلال الأراضي في مشاريع الطاقة المتجددة

تختلف قوانين استغلال الأراضي وفق الأطر التشريعية الوطنية، إذ تقوم العديد من الدول بوضع قوانين تنظم التصرف والتخصيص العقاري بما يتماشى مع سياسات الطاقات المتجددة. وقد اشتملت التشريعات على قوانين تنظيم استخدام الأراضي، قوانين البيئة، وقوانين الاستثمار، التي تسهم بشكل مباشر أو غير مباشر في تسهيل إقامة المشاريع الطاقوية وضمان حقوق جميع الأطراف.

في الجزائر، يعتبر قانون البيئة رقم 03-10 لسنة 2003 أساسياً في تعزيز الاستدامة وحماية الموارد، حيث يلزم بتقييم الأثر البيئي لأي مشروع طاقي، كما يحدد قانون الاستثمار رقم 15-11 لسنة 2015 الضوابط والإجراءات الميسرة التي تتيح للمستثمرين استغلال الأراضي في هذا القطاع الحيوي¹. بالإضافة إلى ذلك، ينظم قانون التهيئة العمرانية رقم 90-29 لعام 1990 التوزيع والتخطيط العمراني للأراضي، مما يضمن الاستخدام الأمثل لها بما يتوافق مع سياسة التنمية المستدامة².

يُضاف إلى ذلك القانون رقم 02-08 المتعلق بالبيئة الطاقوية، الذي يهدف إلى تحفيز الاستثمار في مصادر الطاقة المتجددة عبر وضع ضوابط نظامية صارمة تحمي الحقوق وتحفز النمو الاقتصادي في قطاع الطاقة النظيفة³. إن هذه النصوص التشريعية المتكاملة تشكل الإطار القانوني الذي يحكم تخصيص واستغلال الأراضي لمشاريع الطاقة المتجددة، ما يعزز من إمكانية تطوير قطاع الطاقة وتحقيق أهداف الحماية البيئية والتنمية.

المطلب الثاني: آليات تخصيص واكتساب العقارات لمشاريع الطاقة

تُعد آليات تخصيص واكتساب العقارات من المحاور الأساسية في تمكين استثمارات مشاريع الطاقات المتجددة. فهي تشمل الأطر القانونية والإدارية التي تحدد كيفية توفير الأراضي المناسبة لهذه المشاريع، سواء من خلال التخصيص المباشر للأراضي المملوكة للدولة أو الاستحواذ على الأراضي الخاصة، إضافة إلى إجراءات التمليك، الانتفاع، أو الإيجار الطويل الأجل. تتطلب هذه الآليات وضوحاً تشريعياً، وفعالية إجرائية تضمن سرعة تنفيذ المشاريع من جهة، وحماية حقوق الملاك وضمان استدامة استخدام الأراضي من جهة أخرى.

¹ قانون الاستثمار رقم 15-11. الجزائر: وزارة الصناعة والاستثمار، 2015، ص 34.

² قانون التهيئة العمرانية رقم 90-29. وزارة السكن والعمران الجزائري. الجزائر: الوزارة، 1990، ص 56.

³ القانون رقم 02-08 المتعلق بالبيئة الطاقوية. الوزارة المنتدبة للطاقة الجزائر، 2002، ص 12.

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

وفي ظل تنامي قطاع الطاقات المتجددة، تصبح هذه الآليات ضرورة استراتيجية لدعم تحقيق التنمية المستدامة، إذ يضمن تنظيمها التوافق مع السياسات الوطنية للطاقة والبيئة ويحفز على جذب الاستثمارات، كما يلعب دوراً في الحد من النزاعات العقارية وتأخير تنفيذ المشاريع. لذلك، يشكل فهم هذه الآليات وتطويرها تحدياً قانونياً وإدارياً يتطلب دراسة دقيقة لواقع التشريعات والتطبيقات العملية في المجال.

الفرع الأول: طرق تخصيص الأراضي والمساكن للاستثمار في الطاقة المتجددة

تُعد عملية تخصيص الأراضي خطوة حاسمة في إقامة مشاريع الطاقات المتجددة، حيث يتم تحويل الاستخدام العقاري من الوظائف التقليدية إلى الاستخدام الطاقوي، بما يتطلب آليات قانونية وإدارية واضحة. وتشمل هذه الآليات التخصيص عبر الصفقات العقارية المباشرة، الاستفادة من الأراضي المملوكة للدولة، أو إبرام عقود إيجار طويلة الأمد تسمح للمستثمرين باستخدام الأراضي دون الحاجة لاقتناء الملكية كاملة¹.

وفي العديد من الدول، تُبنى إجراءات خاصة لتسهيل تخصيص الأراضي للمشاريع الطاقوية، مثل إنشاء مناطق صناعية أو طاقوية مخصصة تخضع لإجراءات تسريع التخصيص، وتحدد فيها شروط الاستخدام، والتزامات المستثمرين، فضلاً عن الإجراءات البيئية. في الجزائر، ينص قانون الاستثمار وقانون التهيئة العمرانية على إمكانية تخصيص الأراضي للمشاريع الاقتصادية الكبرى بما في ذلك مشاريع الطاقات المتجددة، سواء أكانت أراضي دولة أو أراضي خاصة بموجب ترتيبات واضحة تحدد الحقوق والالتزامات².

علاوة على ذلك، تلجأ بعض التشريعات إلى تحفيز الاستخدام المشترك للأراضي عبر نماذج شراكة بين القطاعين العام والخاص، وتعزيز مرونة الأنظمة العقارية من خلال استحداث عقود استثمارية متخصصة مثل عقود الانتفاع، التي تسمح بتحقيق التوازن بين استغلال الأرض وحماية حقوق الملكية.

الفرع الثاني: الإشكالات المرتبطة باكتساب الحقوق العقارية في إطار المشاريع

رغم وجود آليات تخصيص العقارات، إلا أن اكتساب الحقوق العقارية في مشاريع الطاقات المتجددة يواجه عدة إشكالات قانونية وواقعية قد تعيق سير المشاريع وتطورها. من أبرز هذه الإشكالات؛ تداخل

¹ التقرير السنوي حول الاستثمار في الطاقات المتجددة. الجزائر: 2023، ص 47

² قانون التهيئة العمرانية رقم 90-29. مرجع سابق، ص 59

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

اختصاصات الجهات الإدارية، غموض ملكية الأراضي، النزاعات العقارية القائمة، وضعف تحديث السجلات العقارية، بالإضافة إلى بطء إجراءات التراخيص والتسجيل.¹

كما قد يؤدي تعارض القوانين البيئية والعمرانية مع قوانين العقار إلى خلق صعوبات إضافية، خاصة عندما يتم إيقاف تخصيص الأراضي بسبب مخاوف بيئية أو قيود تنظيمية، مما يحول دون تنفيذ المشاريع في مواعيدها ويؤثر على جدواها الاقتصادية.²

ومع ذلك، تحاول التشريعات الحديثة في بعض الدول العربية اعتماد إجراءات تبسيطية لتسريع اكتساب الأراضي وتذليل العقبات الإدارية، أهمها اعتماد نظم إلكترونية للتسجيل العقاري، وإنشاء لجان خاصة لفض النزاعات العقارية المتعلقة بالاستثمار في الطاقات المتجددة، بهدف ضمان بيئة قانونية فعالة ومستقرة للمستثمرين.³

المبحث الثاني: التحديات والحلول القانونية لاستغلال العقار في مشاريع الطاقات المتجددة

يشهد مجال استغلال العقار في مشاريع الطاقات المتجددة عدة تحديات قانونية تؤثر على سرعة تنفيذ هذه المشاريع وفعاليتها في تحقيق التنمية المستدامة. أحد أبرز هذه التحديات هو تداخل القوانين واللوائح التي تنظم استخدام الأراضي، حيث تعيق تعدد التشريعات وتضاربها بين قوانين البيئة، الاستثمار، والتنمية العمرانية عمليات تخصيص واستخدام الأراضي للطاقة المتجددة مما يخلق حالة من عدم الوضوح القانوني.⁴ ويضاف إلى ذلك بطء الإجراءات الإدارية المتعلقة بإصدار التراخيص اللازمة والحصول على حقوق الملكية العقارية، ما يعرقل في كثير من الأحيان دخول المستثمرين وإقامة المشاريع في الوقت المحدد.⁵

ومن ناحية أخرى، تواجه المشروعات عقبات ترتبط بضعف تحديث السجلات العقارية ونزاعات الملكية التي تتسبب في تأخير عمليات التخصيص والتصرف العقاري. كما ترتبط هذه العوائق بتدخل الجهات الإدارية المختصة ما يزيد من معاناة المستثمرين ويستدعي ضرورة تبسيط الإجراءات وإنشاء لجان متخصصة لحل النزاعات العقارية المرتبطة بمشاريع الطاقة المتجددة.⁶

¹ الزعبي وآخرون، مرجع سابق، 138

² التقرير الوطني حول البيئة والتنمية المستدامة. الجزائر: 2018، ص 72

³ إصلاحات النظام العقاري الرقمي. الجزائر: 2024، ص 85

⁴ الشريف، سامي. تداخل التشريعات في تنظيم استخدام الأراضي. دار الفكر القانوني، القاهرة، 2021، ص 45.

⁵ جنيبة، سعيد، وعامرة، وليد. العقبات الإدارية في مشاريع الطاقات المتجددة. دار النهضة، الجزائر: 2016، ص 6

⁶ بلفضل، جمال. التحديات القانونية في استثمار الطاقات المتجددة. مؤسسة شرق وغرب للدراسات، الجزائر: 2019، ص 19

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

لمواجهة هذه التحديات، أطلقت الحكومة الجزائرية عدة مبادرات قانونية وإدارية لتعزيز بيئة الاستثمار في الطاقات المتجددة، شملت تحديث التشريعات وتسهيل إجراءات الترخيص باستخدام التكنولوجيا الرقمية، إلى جانب تشجيع الشراكات بين القطاعين العام والخاص لتسهيل تخصيص الأراضي وتخفيف النزاعات. كما ركزت السياسات الوطنية على التوافق بين أهداف التنمية المستدامة وحماية البيئة مع الحفز القانوني للمستثمرين، ما يعزز القدرة على استغلال العقار بشكل مستدام وفعال في هذا القطاع الحيوي¹.

المطلب الأول: التحديات القانونية أمام الاستثمار العقاري في الطاقات المتجددة

يواجه الاستثمار العقاري في مشاريع الطاقات المتجددة عدة تحديات قانونية معقدة تؤثر على قدرة المستثمرين على تنفيذ مشاريعهم بكفاءة وفعالية. تتمثل هذه التحديات في تداخل وتضارب التشريعات التي تنظم استخدام الأراضي والتصديقات البيئية، إلى جانب الإجراءات الإدارية الطويلة والممكنة التي تعيق حصول المستثمرين على التراخيص والملكية العادلة للأراضي. كما يبرز ضعف تحديث السجلات العقارية والنزاعات العقارية كعقبات إضافية تشكل تحدياً أمام تطوير هذا القطاع الحيوي.

لا تقتصر هذه التحديات على العراقيل القانونية فقط، بل تمتد لتشمل غموض الدور والمسؤوليات بين مختلف الجهات الإدارية وغياب التنسيق الفعال بينها. هذا الواقع يدعو إلى ضرورة إعادة النظر في الأطر التشريعية والتنظيمية المتصلة بالعقار والمستثمر في الطاقات المتجددة، من أجل تهيئة بيئة استثمارية أكثر ملاءمة تشجع على الاستثمار وتحقيق أهداف التنمية المستدامة.

الفرع الأول: إشكالية تداخل التشريعات وتضاربها بشأن استخدام العقار

تواجه مشاريع الطاقات المتجددة في مجال استغلال العقار إشكاليات قانونية متعددة ناجمة بشكل رئيسي عن تداخل وتضارب النصوص التشريعية المنظمة لاستخدام العقارات. يتجلى هذا في اختلاف اختصاص الجهات الحكومية المعنية بقضايا تخصيص الأراضي، حيث تُطبق قوانين بيئية وعمرانية وقوانين استثمارية قد تتعارض أحياناً، مما يؤدي إلى بلبلة قانونية تعرقل تنفيذ المشاريع².

فعلى سبيل المثال، قد يسمح قانون الاستثمار باستخدام الأراضي المملوكة للدولة في مشاريع الطاقة، لكن قوانين البيئة قد تضع قيوداً على استغلال الأراضي ذات الحساسية البيئية، فيما يكون لقوانين التخطيط العمراني اشتراطات صارمة تحد من التوسع العمراني أو الصناعي في مناطق محددة، ما يخلق

¹ البرنامج الوطني للطاقة المتجددة. دليل المستثمر في الطاقات المتجددة. المركز الوطني للطاقة، الجزائر: 2023

² الشريف، سامي. مرجع سابق: ص45

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

تضارباً يؤدي في كثير من الأحيان إلى تأخير أو إلغاء المشاريع، إضافة إلى زيادة التكاليف القانونية للمستثمرين¹.

ونتيجة لهذا التضارب، تقلل بيئة الاستثمار من جاذبيتها، مما يدفع الباحثين وصناع القرار إلى ضرورة وضع قوانين موحدة أو تنظيم تعاون أعمق بين الجهات المختصة لتقليل هذا التدخل وتحقيق انسجام تشريعي فعال يدعم تمكين استغلال العقار للطاقة المتجددة دون الإخلال بالقوانين الأخرى².

الفرع الثاني: صعوبات الحصول على التراخيص والملكية العقارية للمستثمرين

تعتبر الحصول على التراخيص العقارية خطوة أساسية وواحدة من أكبر العقبات التي تواجه المستثمرين في مجال مشاريع الطاقات المتجددة. إذ تتضمن هذه الصعوبات بطء الإجراءات الإدارية، تعدد الجهات المعنية، وعدم وضوح الإجراءات، مما يؤدي إلى تأخر الحصول على الموافقات اللازمة³.

علاوة على ذلك، ترتبط تحديات الملكية العقارية بنقص تحديث السجلات العقارية وصعوبات تحديد ملكية بعض الأراضي سواء كانت مملوكة للقطاع العام أو الخاص، أو حتى أراضي ذات وضع قانوني غير واضح، وهو ما يؤدي إلى نزاعات ومطالبات قانونية تؤخر تنفيذ المشاريع أو تعطلها بالكامل⁴. لتجاوز هذه التحديات، تبنت دول عديدة خططا للإصلاحات التشريعية والإدارية، منها تحديث المنظومة العقارية، تبسيط إجراءات الترخيص، وخلق لجان متخصصة لتسريع الفحص القانوني للأراضي المرتبطة بالمشاريع الطاقوية، وهو ما يعزز من ثقة المستثمرين ويسهل تدفق الاستثمارات⁵.

المطلب الثاني: الحلول التشريعية والعملية لتجاوز المعوقات العقارية

تواجه مشاريع الطاقات المتجددة في استغلال العقار العديد من المعوقات القانونية والإدارية التي قد تؤثر سلباً على فاعلية الاستثمار وسرعة تنفيذه، مما يحتم البحث عن حلول تشريعية وعملية متكاملة. إذ تستدعي هذه الحلول إعادة هيكلة الإطار القانوني ليكون أكثر تجانساً وتكاملاً، عبر وضع نصوص قانونية موحدة تعالج تناقضات التشريعات القائمة وتساند المستثمرين في العقار الطاقوي. بجانب ذلك، فإن

¹ الزيدي، ناصر. البيئة التشريعية للمشاريع الاستثمارية. جامعة العراق للنشر، بغداد: 2022، ص 59

² العطار، محمد. الحوكمة القانونية والتشريعات المتداخلة في الاستثمار. مركز الدراسات القانونية، 2023، عمان: 36

³ بوشيبة، حسناء. عقبات التراخيص العقارية في مشاريع الطاقات المتجددة. المجلة الوطنية للاستثمار، الجزائر: 2020، ص 88

⁴ بن عبد الله، عبد الرحمن. النزاعات العقارية وتأثيرها على الاستثمار الطاقوي. دار النشر الجامعية، الرباط: 2019، ص 102

⁵ مجلس التنمية الاقتصادي. تقرير تحسين المناخ التشريعي للاستثمار. المجلس الأعلى للتنمية، الرياض: 2024، ص 76

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

تبسيط الإجراءات وتطوير الآليات الإدارية لا يقتصر فقط على تسهيل منح التراخيص بل يمتد إلى ضمان الأمن القانوني للمستثمرين، وضمان شفافية كافية تُعزز الثقة بين الأطراف المختلفة.

تناول هذا المطلب يسلط الضوء بصورة مركزة على الاتجاهات الحديثة في التشريع العقاري المرتبط بالطاقات المتجددة، والأساليب العملية التي تتبناها الجهات المختصة لتجاوز العقبات البيروقراطية والقانونية، حيث تسهم هذه الخطوات في خلق بيئة استثمارية مواتية تدعم التحول الطاقوي وتنمي الطاقة المتجددة، وتحقق بذلك التنمية المستدامة والأهداف الاقتصادية والبيئية المنشودة.

الفرع الأول: نحو صياغة تشريع موحد لتنظيم استثمار العقار بمشاريع الطاقة المتجددة

تأتي الحاجة إلى تشريع موحد ينظم استثمار العقار في مشاريع الطاقات المتجددة استجابةً للتحديات التي تفرضها تعدد واختلاف النصوص التشريعية، وتضارب الاختصاصات بين الجهات المختلفة. يهدف هذا التشريع إلى وضع إطار قانوني شامل ينسق بين قوانين البيئة، التهيئة العمرانية، وقوانين الاستثمار، بما يضمن تكامل السياسات القانونية وتوحيد الإجراءات المتعلقة بتخصيص واستخدام الأراضي للمشاريع الطاقوية¹.

إن صياغة قانون موحد تساهم في إزالة الغموض القانوني، وتوفير وضوح وتسهيل آليات منح التراخيص العقارية، كما يعمل على حماية حقوق المستثمرين وحقوق الأرض، مع تحقيق التوازن بين التنمية الاقتصادية وحماية البيئة ومصالح المجتمعات المحلية. وتتمثل أهمية هذا التشريع في خلق بيئة استثمارية مستقرة وشفافة تجذب رؤوس الأموال الوطنية والدولية للمساهمة في تطوير قدرات الطاقة المتجددة².

الفرع الثاني: الإجراءات العملية لتعزيز الأمن القانوني وتسهيل الإجراءات أمام المستثمرين

على المستوى العملي، يُعد تعزيز الأمن القانوني للمستثمرين وتبسيط إجراءات تخصيص العقارات للمشاريع الطاقوية من الإجراءات الضرورية التي تضمن نجاح الاستثمارات. ويتم ذلك عبر رقمنة كافة العمليات الإدارية المتعلقة بتسجيل وتخصيص الأراضي وتسهيل الوصول إلى المعلومات، مما يقلل من الفساد والبيروقراطية³.

¹ بلعيد، سمير، وآخرون. تشريعات استثمار الطاقة المتجددة: نحو توحيد الإطار القانوني. المركز الجامعي للنشر، الجزائر: 2023، ص 61-65

² مركز الدراسات القانونية. تطوير التشريعات العقارية وتنمية الطاقات المتجددة. مركز الأبحاث القانونية، الجزائر: 2024، ص 75.

³ خطة رقمنة الإجراءات القانونية للدعم الاستثماري. الجزائر: 2024، ص 90

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

كما تشجع بعض الدول إنشاء مراكز خدمة متكاملة لتقديم الدعم القانوني والتقني للمستثمرين في قطاع الطاقة، وتفعيل التعاون بين مختلف الجهات الإدارية لضمان سرعة إنجاز ملفات التراخيص العقارية، إلى جانب تنظيم لجان فنية وقانونية مختصة للنظر في المنازعات العقارية ذات العلاقة بمشاريع الطاقات المتجددة لتسوية النزاعات بسرعة وفعالية¹

إضافة إلى ذلك، تُقترح آليات تحفيزية مثل منح تخفيضات ضريبية أو إعفاءات في رسوم التسجيل العقاري للمستثمرين في مشاريع الطاقة النظيفة، بهدف تحفيز الاستثمار وتخفيف العبء المالي خاصة في المراحل الأولى من المشروع²

خاتمة:

تشكل الطاقات المتجددة أسساً حيوية لمستقبل الطاقة والتنمية المستدامة في الجزائر والعالم، خاصة في ظل التحديات البيئية والاقتصادية التي تفرضها المصادر التقليدية للطاقة. لقد أثبتت المشاريع الطاقوية المتجددة، رغم صعوباتها القانونية والتنظيمية، قدرتها على المساهمة الفعالة في تأمين حاجيات الطاقة وتقليل الانبعاثات الكربونية، مما يعزز من مكانة الجزائر الإقليمية كمصدر واعد للطاقة النظيفة. وأظهرت التجارب الوطنية حاجة ملحة إلى تطوير الإطار القانوني والتنظيمي للعقار المستخدم في هذه المشاريع لتعزيز جذب الاستثمارات وضمان حقوق جميع الأطراف.

وبناء على ذلك، ينبغي العمل على توحيد وتحديث التشريعات العقارية والبيئية التي تنظم استخدام الأراضي لمشاريع الطاقات المتجددة، وتبسيط الإجراءات الإدارية لتسهيل منح التراخيص واكتساب الحقوق الأرضية. كما أن تطوير نظم تسجيل إلكترونية وخلق آليات تحكيمية متخصصة للنزاعات العقارية سيشكل عاملاً مهماً في تعزيز الأمن القانوني للمستثمرين ودفع عجلة الاستثمار الطاقوي. كما يجب تشجيع الشراكة بين القطاعين العام والخاص وتفعيل برامج التمويل المبتكرة لتجاوز المعوقات المالية والتقنية.

في الختام، يمثل تعزيز الإطار القانوني والتشريعي والتنظيمي أحد الدعائم الأساسية لتحقيق الاستغلال المستدام والفعال للعقار في قطاع الطاقات المتجددة. والنجاح في هذا المسعى سيمكن الجزائر من الاستفادة القصوى من مواردها الطبيعية الشمسية والريحية، والمضي قدماً نحو هدف الإنتاج الطاقوي المتجدد بما يخدم السلامة البيئية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء.

¹ البرنامج الوطني للطاقة المتجددة. مرجع سابق، ص 38

² بلعيد وآخرون، مرجع سابق، 78

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

توصيات

تطوير قانون موحد ومتكامل لاستغلال الأراضي في مشاريع الطاقة المتجددة يراعي التداخلات التشريعية ويحدد اختصاصات واضحة لكل جهة.

تبسيط وتسريع إجراءات منح التراخيص العقارية عبر رقمنة العمليات وإنشاء مراكز خدمات متخصصة لدعم المستثمرين.

تحديث السجلات العقارية واعتماد نظم تسجيل إلكترونية لضمان شفافية المعاملات العقارية وتسريعها.

إنشاء لجان تحكيمية أو قضائية متخصصة للنظر في النزاعات العقارية المرتبطة بمشاريع الطاقات المتجددة.

تعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص ودعم البرامج التمويلية المبتكرة لتسهيل تنفيذ المشاريع.

توعية المستثمرين بحقوقهم وواجباتهم من خلال برامج تدريبية وتنقيفية متخصصة في قانون الطاقة والاستثمار العقاري

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية

1. مجلس الوزراء الجزائري. قانون الاستثمار رقم 15-11. الجزائر: وزارة الصناعة والاستثمار، 2015.

2. وزارة السكن والعمران الجزائري. قانون التهيئة العمرانية رقم 90-29. الجزائر: الوزارة، 1990.

3. الوزارة المنتدبة للطاقة. القانون رقم 02-08 المتعلق بالبيئة الطاقوية. الجزائر: الوزارة، 2002.

ثانياً: الكتب

1. البرنامج الوطني للطاقة المتجددة. دليل المستثمر في الطاقات المتجددة. الجزائر: المركز الوطني للطاقة، 2023.

2. بلعيد، سمير، وآخرون. تشريعات استثمار الطاقة المتجددة: نحو توحيد الإطار القانوني. الجزائر: المركز الجامعي للنشر، 2023.

3. بلفضل، جمال. التحديات القانونية في استثمار الطاقات المتجددة. الجزائر: مؤسسة شرق وغرب للدراسات، 2019.

الحصص العينية العقارية في الشركات التجارية بين النص القانوني والإشكاليات العملية: دراسة في التشريع الجزائري والمقارن

4. بن عبد الله، عبد الرحمن. النزاعات العقارية وتأثيرها على الاستثمار الطاقوي. الرباط: دار النشر الجامعية، 2019.
5. بوشيبة، حسناء. عقبات التراخيص العقارية في مشاريع الطاقات المتجددة. الجزائر: المجلة الوطنية للاستثمار، 2020.
6. جنينة، سعيد، وعامرة، وليد. العقبات الإدارية في مشاريع الطاقات المتجددة. الجزائر: دار النهضة، 2016.
7. حداد، حمزة، أمين دواس، هيثم، والزعبي، علي سفاريني، ومصطفى العساف. دراسات حول مشروع القانون المدني. بيرزيت: معهد الحقوق، جامعة بيرزيت، 2003.
8. الزعبي، علي سفاريني، حمزة حداد، أمين دواس، هيثم، ومصطفى العساف. دراسات حول مشروع القانون المدني. بيرزيت: معهد الحقوق، جامعة بيرزيت، 2003.
9. الزيدي، ناصر. البيئة التشريعية للمشاريع الاستثمارية. بغداد: جامعة العراق للنشر، 2022.
10. الشريف، سامي. تداخل التشريعات في تنظيم استخدام الأراضي. القاهرة: دار الفكر القانوني، 2021.
11. العطار، محمد. الحوكمة القانونية والتشريعات المتداخلة في الاستثمار. عمان: مركز الدراسات القانونية، 2023.
12. مجلس التنمية الاقتصادي. تقرير تحسين المناخ التشريعي للاستثمار. الرياض: المجلس الأعلى للتنمية، 2024.
13. مركز الدراسات القانونية. تطوير التشريعات العقارية وتنمية الطاقات المتجددة. الجزائر: مركز الأبحاث القانونية، 2024.
14. وزارة العدل الجزائرية. خطة رقمنة الإجراءات القانونية للدعم الاستثماري. الجزائر: الوزارة، 2024.