

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

حداد بديعة*

جامعة الإخوة منتوري (قسنطينة) / الجزائر.

تاريخ قبول المقال: 2020/08/03

تاريخ إرسال المقال: 2020/07/16

الملخص:

الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية العقارية الخاصة نظرية ظهرت مع ظهور الفكر الاجتماعي وتطورت على يد فقهاء العصر الحديث إلى أن أصبحت فكرة قانونية، تدعو هذه النظرية إلى تقييد حق الملكية العقارية الخاصة بأداء وظيفة اجتماعية منوطة به، تقوم هذه النظرية على مبدئين هما: مبدأ التضامن الاجتماعي ومبدأ المالك مدين للمجتمع بما كسب، فيما ترجع مبررات أداء حق الملكية العقارية الخاصة لوظيفة اجتماعية إلى تحقيق المصلحة العامة من جهة وحماية المصالح الخاصة للأفراد من جهة أخرى، وعلى العموم ينتج عن إقتران الوظيفة الاجتماعية بحق الملكية العقارية الخاصة إنتفاء الصفة المطلقة عنه وتقييد كل عناصره من إستعمال وإستغلال وتصرف، وهذا يوسع مجال تدخل الدولة في هذا الحق وإخضاع مالك العقار للمسؤولية في حال الإخلال بأداء حق ملكيته لوظيفة اجتماعية. الكلمات المفتاحية: قيد، وظيفة، اجتماعية، ملكية.

Abstract:

The social function of the right to private land ownership is a theory born with the emergence of social thought developed by jurists of the modern era, until it became a fully-fledged legal idea. This theory calls for the restriction of the right to private land property by linking it to the exercise of a social function entrusted to it. The said theory is based on two principles: the principle of social solidarity and the principle which stipulates that the owner owes to society what he owns. Furthermore, the idea of constraining the right of private property to fulfill a social function is due to the desire to realize the public interest on the one hand, and to preserve the particular interest of individuals, on the other hand. In general, the subordination of the right to private land ownership to a social function deprives it of the status of absolute right and restricts all of its elements: use, enjoyment and disposal. This expands the State's area of

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

intervention in this right and holds the owner responsible if his property right does not exercise a social function.

Key words: Restriction, function, Social, ownership.

المقدمة:

يتمتع حق الملكية العقارية الخاصة بحماية قانونية واسعة، ذلك أن المواثيق الدولية سعت لحمايته، كما خصت الدساتير هذا الحق ببعض أحكامها تقضي هذه الأخيرة بتكريس وضمان هذا الحق، دون إغفال الحماية التي أقرها المشرع له بموجب جملة من القوانين المدنية منها والجزائية وكذا الإدارية، هذا ويعود إهتمام المشرع بضمان هذا الحق لأهميته الإقتصادية والإجتماعية التي يتمتع بها وكذلك للمكانة التي يحظى بها بين باقي الحقوق. ذلك أن حق الملكية يعد أوسع الحقوق العينية الأصلية وأكثرها نطاقا، حيث يتمتع به المالك على نطاق واسع علوا وعمقا. هذا ولا يفوتنا القول أن كل هذا الإهتمام القانوني والحماية المقررة لضمان هذا الحق لا يجعل من حق الملكية العقارية الخاصة حق مطلقا، فالمالك وإن كان المشرع قد خوله حق إستعمال وإستغلال والتصرف في عقاره فإنه قد قيده بشرط عدم إستعماله إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، وهذا ما يمثل دلالة كافية على أن المالك ليس حرا في إستعمال ملكه.

هذا ويرجع الفقهاء القانونيين أساس تقييد حق الملكية العقارية الخاصة إلى فكرتين أساسيتين هما فكرة عدم التعسف في إستعمال الحق، وفكرة أداء حق الملكية العقارية الخاصة لوظيفة إجتماعية، هذه الأخيرة هي التي تهم دراستنا، حيث يعتبر تقييد حق الملكية العقارية الفردية بأداء وظيفة إجتماعية بمثابة الوعاء الذي تصب فيه مجموعة أخرى من القيود العامة والخاصة فرضت على هذا الحق.

وعليه فإذا كان حق الملكية العقارية الخاصة غير مطلق مقيد بأداء وظيفة إجتماعية منوطة به، فإلى أي مدى تقييد هذه الوظيفة الإجتماعية حق الملكية العقارية الخاصة؟ وما الآثار المترتبة على ذلك؟

المبحث الأول

مفهوم الوظيفة الإجتماعية لحق الملكية العقارية الخاصة ومبرراتها

يرتبط موضوع الوظيفة الإجتماعية لحق الملكية العقارية الخاصة إرتباطا وثيقا بأفكار المذهب الإجتماعي، حيث ظهرت هذه الفكرة على يد فقهاء هذا المذهب، وتم تطويرها بالموازاة مع تطور حق الملكية العقارية الخاصة، حيث كان أنصار هذا المذهب يعتبرون أن حق الملكية هو وظيفة إجتماعية على أساس

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

أن الفرد كائن إجتماعي وشخصيته تنصهر في المجتمع، فالمجتمع هو الذي يحدد واجبات وحقوق الأفراد، وصاحب حق الملكية العقارية الخاصة يعتبر موظف عام يقوم بإستعمال حقه بشكل يحقق الصالح العام.¹ تطورت فيما بعد فكرة الوظيفة الاجتماعية لتصبح أداء، بمعنى آخر أن حق الملكية العقارية الخاصة لم يعد مجرد وظيفة إجتماعية ولكنه حق مستقل كامل العناصر يؤدي وظيفة إجتماعية. ولإحاطة بفكرة الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية العقارية الخاصة قسمنا بحثنا إلى مطلبين، نعرض في المطلب الأول إلى مفهوم الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية العقارية الخاصة، فيما نعرض في المطلب الثاني إلى مبررات أداء حق الملكية العقارية الخاصة لوظيفة إجتماعية.

المطلب الأول

مفهوم الوظيفة الاجتماعية لحق للمكية العقارية الخاصة

تعد الوظيفة الاجتماعية مصطلح حديث النشأة جاء نتيجة إملاءات العصر ومتطلبات الحياة العامة أو الاجتماعية، إقترن هذا المصطلح ببعض الحقوق على غرار حق الملكية العقارية الخاصة. ولإحاطة بمفهوم الوظيفة الاجتماعية لا تكون إلا عن طريق تعريفها وذكر الأسس التي تقوم عليها لذلك سوف نعرض تعريف الوظيفة الاجتماعية في فرع أول، وأسس قيام الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية العقارية الخاصة في فرع ثاني.

الفرع الأول

تعريف الوظيفة الاجتماعية

إن عبارة وظيفة إجتماعية تمثل مصطلح مركب من لفظين وظيفية وإجتماعية، ونقصد بالوظيفة في اللغة: الخدمة المعينة،² أما لفظ إجتماعية فهو إسم مؤنث منسوب لإجتماع وهو مصطلح يشير إلى سيمة من سيمات التعايش والتفاعل بين الجماعات أو عدة أفراد،³ هذا وعند إقتران لفظة وظيفية مع كلمة إجتماعية نتوصل إلى أنها خدمة أو عمل منظم يهدف إلى تطور وتقديم الظروف الاجتماعية لمجتمع ما.

¹ - وفاء سيد أحمد محمد خلاف، "قيود الملكية للمصلحة العامة"، دار النهضة، مصر، ص ص 135-138.

² - مجمع اللغة العربية، "المعجم الوسيط"، ط 04، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004، ص 1042.

³ - قاموس ومعجم المعاني/07: 12 à 09/07/2020 / www.almaany.com

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

أما من منظور علماء القانون فنجد أن حق الملكية من بين الحقوق التي تشكل مجال لتطبيق نظرية الوظيفة الاجتماعية، كما ذهب الفقهاء في تفسير معناها إلى أن أداء الملكية لوظيفة اجتماعية لا نعني به إلغاء عناصر حق الملكية، أو حرمان المالك من سلطاته على هذا الحق، أو نفي القول بأن حق الملكية حق ذاتي، لكن أداء حق الملكية العقارية الخاصة لوظيفة اجتماعية يتجه في معناه نحو الرأي القائل: "إذا كان حق الملكية يجب أن يكون ذاتيا فإن إستعماله يجب أن يكون إجتماعيا، ومعنى ذلك أن على المالك أن يقيم في إعتباره وزنا لمصالح الغير، ويستطيع المشرع أن يرغمه على أن يفعل إذا كان قد نسي".⁴

الفرع الثاني

أسس قيام الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية العقارية الخاصة

إن إلتفاف الفقهاء حول الإطار الجديد لحق الملكية الخاصة بمفهومها الحديث المقترن بأداء الوظيفة الاجتماعية وتأثرهم به، وإنتهاج المنظومات القانونية لفكرة الوظيفة الاجتماعية للملكية لم يكن نابعا عن فراغ بل إقتناعا من المشرعين وفقهاء القانون بضرورتها، ضف إلى ذلك المبادئ والأسس التي قامت عليها، ففكرة الوظيفة الاجتماعية لم تكن مجرد فكرة منعزلة غير مؤسسة أو مجرد نظرية جاءت إعتباطا، بل تقوم على أساسين هما مبدأ التضامن الإجتماعي وأن المالك مدين للمجتمع بما كسب، هذان الأساسين سنعرضهما على التوالي:

أولاً: مبدأ التضامن الإجتماعي

لما كان لحق الملكية جانبان، حقا ذاتيا وإجتماعيا في آن واحد، فإن الجانب الإجتماعي يتمحور أساسا في مبدأ التضامن الإجتماعي، هذا الأخير الذي يقضي بوجود التعاون في المجتمع الذي يعيش فيه يأخذ منه ويعطيه،⁵ كما أن الفرد ملزم بالإمتناع عما يخل بالتضامن الإجتماعي وملزم كذلك بإنجاز كل فعل يؤدي إلى صيانتها وتنميتها، وهي قاعدة أساسية يجب أن يصاغ القانون على أساسها بحيث يكون تطبيقا لها على إعتبار أنها خلاصة القانون، حيث أن التضامن الإجتماعي هو أساس الحياة وأن القانون إنما صيغ بقواعده لتحقيق هذا التضامن، وإذا كانت مصلحة الجماعة هي أساس القانون، فإن الفرد مسخر لخدمة مصالحها،⁶

⁴ - علي كحلون، "الوظيفة الاجتماعية للملكية"، مجلة القضاء والتشريع، عدد 04، 2011، ص 21.

⁵ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، حق الملكية، الجزء 08، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص554.

⁶ - فتحي الدريني، "الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده"، دار هوم، الجزائر، 2011، ص45.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

وعليه فإن مالك العقار بقدر حرصه وإهتمامه بمصالحه الشخصية ورعايتها يتوجب عليه تقديم خدمات والإهتمام بالصالح العام لفائدة كل أفراد المجتمع، ويكون ذلك بحكم أنه فردا في المجتمع إذ لا يمكنه التنصل من هذه العضوية، كما لا يمكنه التهرب من خدمة المجتمع، حيث أن القانون لا يحمي حق المالك في ملكيته إذا تقاعس في أداء حق ملكيته لوظيفتها الاجتماعية كما أسلفنا الذكر، وعليه فإن التضامن هو الأساس الأقوى والمعقول للقانون بإعتباره القاعدة الضرورية لحياة الجماعة.⁷

ثانيا: المالك مدين للمجتمع بما كسب

يقصد بعبارة المالك مدين للمجتمع بما كسب أن عمله ليس وحده الذي أكسبه حق ملكيته،⁸ فالملكية الخاصة لم تكن ثمرة لعمل وجهد المالك الشخصي فقط، وإنما هي نتيجة لجهده وعمله مع مساهمة المجتمع، حيث ساهم المجتمع مساهمة ملحوظة في جهود المالك حتى يحصل على ما أصبح مالكا له، وتعد هذه المساهمة على نفس مساهمة الأسرة أو تزيد على ذلك، فإذا كانت مساهمات الأسرة هي أحد مبررات الميراث، فلا شك أن مساهمة المجتمع تعتبر هي الأخرى أساسا من أسس قيام الوظيفة الاجتماعية للملكية، هذه الأخيرة التي تجعل من حق الملكية الذي يدعيه المالك حقا نسبيا مقيدا بأدائها، وعليه فإن المالك كما يسعى لتلبية إحتياجاته الخاصة من خلال إستعمال ملكه، يجب عليه إستعمال ملكه بما يفيد المجتمع،⁹ من باب القيام بدوره نحو المجتمع الذي شارك في ملكيته، حيث يستلزم عليه توجيه ملكيته الخاصة لتحقيق الصالح العام لكل أفراد المجتمع،¹⁰ كوفاء منه على مساهمات المجتمع في كسبه لملكته.

المطلب الثاني

مبررات أداء حق الملكية العقارية الخاصة لوظيفة إجتماعية

يحتج بأداء الملكية الخاصة لوظيفة إجتماعية بمبررين يتمثلان في المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، أجمع عليهما الفقه القانوني الحديث وعلى أساس هذان المبرران وضعت مجموعة من القيود على حق الملكية العقارية الخاصة، حيث نجد أن المشرع الجزائري حدا حدو المشرع المصري بالتنصيص على

⁷- فتحي الدريني، المرجع السابق، ص45.

⁸- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص554.

⁹- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص554.

¹⁰- زيد قدرى الترجمان، "نظرية التعسف في إستعمال الحق وتطبيقاتها في حق الملكية العقارية"، ط01، مكتبة دار السلام، الرباط، المغرب، 2009، ص139.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

ذلك في القانون المدني الجزائري بنص المادة 690 بقولها "يجب على المالك أن يراعي في إستعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة..." وهذا تقريبا نقل حرفي عما جاء به القانون المدني المصري في مادته 806 التي تضمنت ما يلي: "على المالك أن يراعي في إستعمال حقه ما تقضي به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة..." وعليه نجد أن معظم التشريعات جعلت مبررات أداء الملكية لوظيفة إجتماعية تتمثل حصريا في المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، وهذا ما يستوجب علينا التطرق إلى تقييد حق الملكية العقارية الخاصة بداعي المصلحة العامة في فرع أول، ثم نعرض تقييد حق الملكية العقارية الخاصة بداعي المصلحة الخاصة في فرع ثاني.

الفرع الأول

تقييد حق الملكية العقارية الخاصة بداعي المصلحة العامة

إعتبر بعض الفقهاء في العصر الحديث أن فكرة المصلحة العامة يحوم حولها الكثير من الشك، وأنها تنتج إلى طريق الدكتاتوروية لإهتمامها الزائد بمصالح المجتمع على حساب مصالح الفرد، في حين يرى أنصار هذه الفكرة أنها لا تستطيع وحدها أن تحدد الهدف النهائي للقانون في تأليف مقتضيات الحياة في المجتمع والإحترام الواجب تجاه الفرد، على أنه يجب محاولة تحديد مضمونها إلى حد ما، وحسب هذه الفكرة فإن القانون يحاول تسهيل إقامة العلاقات الإجتماعية وإزديادها،¹¹ هذا ويجب الإشارة إلى أن فكرة المصلحة العامة رغم مشروعيتها بل وإعتبارها المبرر الأقوى لأداء الملكية الخاصة لوظيفة إجتماعية إلا أنها أثارت الكثير من الجدل خاصة في ما يخص الإبهام الذي يشوبها.

إن المشرع الجزائري ورغم تقييده للملكية الخاصة بأداء وظيفة إجتماعية لأجل تحقيق مصلحة عامة والتخصيص على ذلك في المادة 690 من القانون المدني سألقة الذكر، إلا أنه لم يعرفها ولم يحدد نطاقها شأنه في ذلك شأن باقي المشرعين، وهذا ما جعل من مصطلح المصلحة العامة يتميز بالغموض، كما يعتبره الكثير من الفقهاء وسيلة مطاطية ومرنة لتدخل الدولة في الملكية الخاصة للأفراد،¹² حيث تنتم المصلحة العامة بالتطور إذ إنتقلت من نطاق ضيق محصور، إلى مفهوم مرن يتأثر بالإحتياجات العامة للدولة

¹¹ - بوضياف محمد، "إرتباط المصلحة العامة بالملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، عدد 06، جزء 02، 2012، ص 61.

¹² - عمر البويكري، "اللجوء للإنتزاع للمصلحة العامة"، سلسلة مجموعة دراسات 1973-2004، ص 14.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

والمجتمع، وفي ظل غياب مفهوم دقيق للمصلحة العامة نجد أنه تم إستعمال عدة ألفاظ لدلالة على هذه الفكرة، إستخدامها الفقهاء للتعبير عن نفس المغزى، كما الصالح العام، النفع العام، المنفعة العامة، عرفها جميل الشرقاوي كما يلي: "المصلحة العامة هي المنفعة التي تتحقق لأكبر عدد من الناس دون تعيين لهم أو دفع الضرر عن جمهور الناس"، ويلاحظ من هذا التعريف أنه يأخذ موقفا وسطا فهو لا يوسع من نطاق المصلحة العامة كما أنه لا يحصرها،¹³ وعليه فإن تبرير أداء الملكية الخاصة لوظيفة إجتماعية بداعي المصلحة العامة لا يستدعي تحقيق النفع العام لكل الناس، فيكفي أن يحقق النفع لأكبر عدد من الناس أو تدفع الضرر عن جمهور الناس.

وعلى هذا الأساس فإن المصلحة العامة تتخذ وجهان، أولهما إيجابي بتحصيل النفع العام لجماعة ما، ووجه ثاني سلبي وهو دفع ضرر عام عن جماعة إما برفعه قبل وقوعه وإما بإصلاحه بعد وقوعه، كما عبر الفقه الفرنسي عن المصلحة العامة بمصطلح المصالح العليا لإعتبارات إجتماعية و إقتصادية.¹⁴

إن تحقيق المصلحة العامة يعد هدف ومبرر يفتح المجال واسعا أمام المشرع ليضع من خلاله مجموعة من القيود على حق الملكية الخاصة ويفرض على المالك إحترامها والإلتزام بها، حتى ولو كانت هذه القيود تتعارض مع مصالحه الشخصية، حيث أنه إذا تعارضت المصلحة العامة مع حق الملكية العقارية الخاصة، فالمصلحة العامة هي التي تقدم، فلا ينبغي أن تقف الملكية الخاصة حجر عثرة في سبيل تحقيق المصلحة العامة، حتى ولو بلغت هذه المصلحة في التعارض لحد إلغاء حق المالك أو تجريده منه نهائيا.¹⁵

كما لا يفوتنا القول أنه في ظل المرونة والتطور الذي تتسم به فكرة المصلحة العامة تزايدت القيود المفروضة على حق الملكية العقارية الفردية، لحد يكاد لا يمكن حصره، حيث مست مختلف أنواع العقارات المملوكة فرديا، سواء كانت فلاحية أو عمرانية وحتى سياحية وصناعية، كما وضعت أيضا قيود لحماية البيئة، إن التطور الذي تعرفه المصلحة العامة ومن ثمة القيود المقررة لصالحها تتماشى مع الأهداف والإحتياجات العامة للمجتمع التي تسطرها الدولة وتسهر على إنجازها وحمايتها.

الفرع الثاني

¹³ - وفاء سيد أحمد محمد خلاف، المرجع السابق، ص216.

¹⁴ - معز جبر، "القيود التوجيهية المسطرة على حق التصرف في الملكية"، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، 2010، ص157.

¹⁵ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص555.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

تقييد حق الملكية العقارية الخاصة بداعي المصلحة الخاصة

إن من مبررات أداء الملكية لوظيفة إجتماعية نجد المصلحة الخاصة، فعلى المالك مراعاة هذه المصلحة شأنه في ذلك شأن المصلحة العامة، خاصة في ظل الحماية التي أولاها المشرع لحماية المصالح والأموال الخاصة للغير، ومن هذا المنطلق قرر المشرع مجموعة من القيود على حق المالك، ضمان منه للمصالح الخاصة للغير، لأنه وبصورة غير مباشرة حماية المصلحة الخاصة قصد ينتهي بالضرورة إلى حماية المصلحة العامة،¹⁶ أو بعبارة أخرى حماية المصلحة العامة من حماية المصالح الخاصة للغير، وعليه فالمالك مجبر قانونا بمراعاة المصلحة الخاصة للغير، ويسعى لتحقيقها وعدم المساس بها.

كما أنه عندما يتعارض حق المالك مع مصلحة خاصة هي أولى بالرعاية من حق المالك، فإن هذه المصلحة الخاصة هي التي تقدم، بعد أن يعرض المالك تعويضا عادلا، وهنا نجد أن القيد الذي يرد على حق الملكية قد تقرر لا للمصلحة العامة، بل للمصلحة الخاصة، وهذا المبرر في تقييد حق الملكية الفردية للمصلحة الخاصة هو أبلغ مظهر لمبدأ التضامن الإجتماعي،¹⁷ الذي يرمي إلى الموازنة بين مصالح جميع الأفراد، إن تقديم المصالح يكون حسب الأولوية لا غير.

هذا ويرى إتجاه من المفكرين أن مجموع المنافع الخاصة يحقق المنفعة العامة، ومن أنصار هذا الإتجاه الفقيه الفرنسي فونيزيا venezia الذي يعتبر أن المنفعة العامة هي مجموع مصالح الأفراد المكونة للمجتمع، وبمعنى آخر هي "حاصل جمع المنافع الخاصة"، فالعبرة هي بعدد الأفراد اللذين يتعلق بمصلحتهم أمر القول بتحقيق المنفعة العامة، ومن ثمة لا تتميز المنفعة العامة عن المنافع الخاصة المكونة لها.¹⁸

إن القيود التي وردت بداعي حماية المصالح الخاصة للغير، جاءت محدودة على سبيل الحصر عكس القيود المقررة لتحقيق المصلحة العامة التي لا يمكن حصرها، فهذه القيود تتمحور أساسا في القيود المترتبة لمصلحة الجوار، وكذلك القيود المقررة على إساءة إستعمال حق الملكية من تعسف وإضرار بالغير.

المبحث الثاني

¹⁶ - فاضلي إدريس، "نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص268.

¹⁷ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص556.

¹⁸ - نجم الأحمد، "المفهوم القانوني للمنفعة العامة في نطاق الإستهلاك"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 02، المجلد 29، 2013، ص14.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

آثار الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية العقارية الخاصة

من نتائج إقتران حق الملكية العقارية الخاصة بوظيفة إجتماعية إنتقاء صفة الإطلاق عن حق الملكية وحرية التملك، فحق الملكية كما سبق الإشارة إليه حق مقيد بوظيفة إجتماعية يؤديها بداعي المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة، هذه القيود يلتزم المالك القيام بها سواء كانت إيجابية بفعل عمل ما أو سلبية بالإمتناع عن عمل ما، كما أن حرية التملك لم تبقى مطلقة بل أصبحت حرية نسبية، وعليه فإن على المالك الإلتزام بهذه القيود المقررة على حق ملكيته وإحترامها تحت طائلة تحمل المسؤولية، فالقانون لم يخير المالك في ذلك كما لم يترك له المجال مفتوح في إستعمال ملكه كما يشاء، وإنما نظم هذا الإستعمال بما يضمن الموازنة بين مصالح المالك ومصالح الغير، وكذا المصلحة العامة للمجتمع، فلا يجوز للمالك التوصل من القيود المفروضة لتحقيق المنفعة العامة، كما لا يمكن له التعسف وإساءة إستعمال حقه، وإن حدث ذلك فإن المالك يكون مسؤول عن كل إخلال أو تهرب أو تعسف أو إضرار بالغير أمام القانون، وعلى هذا الأساس يجدر بنا دراسة الآثار الناتجة عن أداء الملكية لوظيفة إجتماعية بشكل معمق بما يسمح بتوضيح والإحاطة بمجال تقييد حق الملكية العقارية الخاصة، وكذلك الحديث عن المسؤوليات المترتبة على مالك العقار.

حيث نعرض فيمايلي تقييد عناصر ونطاق حق الملكية العقارية الخاصة في مطلب أول، و توسع مجال تدخل الدولة في الملكية العقارية الخاصة و إقرار مسؤولية المالك في مطلب ثان.

المطلب الأول

تقييد عناصر و نطاق حق الملكية العقارية الخاصة

إذا كان حق الملكية أوسع الحقوق من حيث العناصر والنطاق فإن ذلك لا يجعل منه حقا مطلقا، لأن المالك يتمتع بكل عناصر الملكية في حدود القانون، إذ حدد هذا الأخير إطار إستعمال وإستغلال والتصرف في حق الملكية بما لا يترك للمالك خيار لمشيئته، كما أعطى المشرع للمالك حرية التمتع بملكه علوا وعمقا، لكن هذه الحرية مقيدة بإستثناءات قانونية أو إتفاقية تفصل سطح الأرض عن علوها وعمقها، حيث سنعرض في الفرع الأول تقييد عناصر حق الملكية العقارية الخاصة، فيما نعرض في الفرع الثاني إلى تقييد نطاق حق الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الأول

تقييد عناصر حق الملكية العقارية الخاصة

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

تتمثل عناصر الملكية كما أشرنا إليها في المبحث الأول في ثلاث عناصر، إستعمال وإستغلال وتصرف، تسمى هذه العناصر بسلطات المالك، هذا وقد إختصر المشرع الجزائري عناصر الإستعمال والإستغلال في صياغة واحدة هي التمتع فيما أبقى على عنصر التصرف كما هو، كما حدد القانون والفقهاء إطار كل عنصر من عناصر الملكية بشكل دقيق، وبين للمالك طرق الإستثناء به، وحدد له كذلك القيود المقررة على كل سلطة من سلطاته كمالك للعقار، وعليه سوف نتطرق إلى تقييد كل سلطة على حدى فيما يلي:

أولاً: تقييد سلطة الإستعمال

إذا كان حق الإستعمال سلطة جعلها القانون في يد المالك للإستثناء بحقه والتمتع به على النحو الذي يحقق له إحتياجاته ومصالحه، فإن ممارسة هذا الحق مقيدة بقوانين وقواعد تملئها الظروف والأهداف الاجتماعية الراهنة، إستدعت تدخل الدولة عن طريق وضع قيود قانونية حتمية ألزمت المالك بممارسة وإستعمال عقاره في حدود منطقية وعقلانية،¹⁹ التي تستلزم على المالك أن يراعي في إستعمال ملكيته العقارية الفردية تحقيق المصلحة العامة للمجتمع وكذا تحقيق ورعاية المصالح الخاصة للغير، طبقاً لما جاءت به المادة 690 من القانون المدني السالفة الذكر، أما بخصوص العقارات الفلاحية للخواص وإذا كان الأصل أن للمالك حرية إستعمال ملكه من عدمه كما يشاء فإن هذا النوع من العقارات أورد عليه المشرع قيود تلزم باستعماله، فلا يجوز للمالك أن يقف موقفاً سلبياً بأن لا يستعمل حقه ولا يقوم بالفلاحة والزراعة على أرضه لأن ذلك قد يعرضه إلى خسارة حقه وتجريده من ملكيته العقارية، ولعل أول قانون وضع هذا النوع من القيود على الملكية نجد قانون الثورة الزراعية²⁰ في مادته الأولى حيث جاء فيها ما يلي: "الأرض لمن يخدمها ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها..."، ويستفاد من نص هذه المادة أن المالك يسقط حق ملكيته بعدم إستعمالها، كذلك جاء قانون التوجيه العقاري بنفس القيود رغم إغائه لقانون الثورة الزراعية، إلا أنه قيد سلطة الإستعمال عند المالك خاصة فيما يتعلق بالعقارات الفلاحية حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 48 منه على ما يلي: "يشكل عدم إستثمار الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفياً في إستعمال الحق نظراً للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي" ونلاحظ من خلال نص هذه

¹⁹ - محمد كمال شرف الدين، "حق الملكية الفردية من حقوق الإنسان"، الندوة الوطنية المنتظمة بتونس 1998، مركز النشر الجامعي، 2000، ص ص 83-84.

²⁰ - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر، عدد 97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971، الملغى بموجب القانون 25/90.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

المادة أن المشرع كيف عدم إستعمال المالك لعقاره الفلاحي ضمن خانة الإستعمال التعسفي للحق، هذا الأخير الذي تم التنصيص عليه في القانون المدني في مادته 691 بقولها: "يجب على المالك أن لا يتعسف في إستعمال حقه إلى حد يضر بملك الغير...".

ثانيا: تقييد سلطة الإستغلال

يرد على سلطة الإستغلال ما يرد على سلطة الإستعمال من قيود فيجب أن يستغل المالك عقاره في حدود القانون وبالقدر الذي يسمح به القانون، فإذا كان العقار مبنيا يجب أن يخصص لأداء نشاط قانوني مشروع، أما إذا كان العقار مسكنا مخصصا للإيجار فيجب أن يتقيد المالك بالأجر المتعارف عليه في التأجير، كما لا يجب على المالك طلب الإخلاء من المستأجر إلا لأسباب محددة في القانون،²¹ أما بخصوص العقارات الفلاحية فيجب أن تستغل وفق الطبيعة المخصص لها، ولا يمكن للمالك إستغلال هذه العقارات بشكل آخر، حيث لا يمكن تغيير هذه الأراضي عن وجهتها الفلاحية كما يستلزم على المالك إستغلال هذه الأراضي بما يسهم في الإنتاج، سواء كان ذلك عن طريق الإستغلال المباشر بصورة شخصية، أو عن طريق الإستغلال الغير مباشر كتأجيرها أو توكيل شخص آخر يقوم بالإستغلال لأن إهمال هذه الأراضي يعرض المالك لسقوط حقه وهذا ما جاءت به المادة 02 من قانون الثورة الزراعية بقولها: "لا حق فالأرض للمالكين الزراعيين الذين لا يسهمون فعليا في الإنتاج، ويسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا أو غير مالك يهمل فلاحه أرضه...".

وتعتبر هذه القيود وغيرها من أهم مظاهر أداء حق الملكية لوظيفة إجتماعية التي يلتزم بها المالك عند إستغلال ملكيته التي لم تعد مجرد أداة فردية في يده يستغلها بالطريقة التي تحقق له أكبر قدر من المنفعة الشخصية، حيث منح المشرع للملكية الخاصة عن طريق هذه القيود دفعا جديدا للعقارات الزراعية ومن ثم للإنتاج وتحقيق النفع العام، وهو الهدف الشرعي الذي كان يصبو إليه لضمان توازن المجتمع وإستقراره،²² والذي لا يكون إلا إذا كان إستغلال المالك لعقاراته الخاصة بشكل ينسجم مع المصلحة العامة للمجتمع.

ثالثا: تقييد سلطة التصرف

حتى وإن كانت سلطة التصرف هي أقوى عناصر الملكية إلا أن المشرع قد قيدها هي الأخرى بمجموعة من القيود تحد من حريتها تنقسم هذه إلى قيود مؤقتة على حق التصرف في الملكية، أي لا تنزع

²¹- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 500.

²²- فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص 279.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

حق التصرف بل تحده لمدة معينة، وقيود دائمة تفقد بذلك الملكية عنصرا هام وهو التصرف ويصبح غير مالك.²³

هذا وقد وضع المشرع الجزائري على حق التصرف في الملكية العقارية الخاصة مجموعة كبيرة من القيود وردت في عدة قوانين ومراسيم من بينها المرسوم المؤرخ في 20 جانفي 1964²⁴ المتضمن حرية المعاملات، الذي وضع قيود إستهدف من خلالها المشرع الحد من المضاربة التي كانت سائدة في السوق العقارية، والتي تسيء إلى الثروة العقارية الوطنية، ومن أجل حماية الأراضي الزراعية إستوجب هذا المرسوم إستصدار رخصة عند كل تصرف على النحو التالي:

- إذا كانت قيمة الملك المبيع تزيد عن (100.000 دج) في العقار، وتزيد عن (200.000 دج) في المحلات التجارية.

- الرخصة الإدارية لمن يريد إبرام أكثر من صفتين وتمنح هذه الرخصة بعد أخذ رأي مصلحة الدومين".²⁵

بلغت دروة القيود التي عرفتها الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بعد إستصدار الأمر المتعلق بتكوين إحتياجات عقارية لمصالح البلديات حيث دمج هذا القانون جميع الأراضي الواقعة داخل المناطق العمرانية الزائدة عن الحاجات العائلية لمالكيها في الإحتياجات العقارية البلدية، كما قيد هذا الأمر كذلك حرية نقل الملكيات المستعملة في حالة البيع إلا لصالح البلدية المعنية وهذا ما نصت عليه المادة 06 من هذا الأمر.²⁶

كما تجدر بنا الإشارة إلى قيد آخر جاء به القانون المدني وكذلك قانون التوجيه العقاري يتمثل في تقييد حرية المالك في إختيار المشتري، حيث وضع القانون في يد الشفيع رخصة تجيز له الحلول محل المشتري، حسب إرادته ورغبته هو، فإذا أعلن الشفيع رغبته بالشفعة فإن العقار ينتقل له، ولا يتحرر المالك من هذا القيد إلا إذا لم يعلن الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة أو سقط حقه لسبب من أسباب سقوط الشفعة، وعلى

²³- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 503-504.

²⁴- المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 20 جانفي 1964، المتضمن حرية المعاملات، ج ر، عدد07، الصادرة بتاريخ 21 جانفي 1964، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 344/83 المؤرخ في 21 ماي 1983، ج ر، عدد21، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983.

²⁵- فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص 282-283.

²⁶- المادة 06 من الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد 19، الصادرة بتاريخ 05 مارس 1974.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

العموم نفرق بين نوعين من الشفعة، شفعة مدنية نص عليها القانون المدني وشفعة إدارية تنقرر للدولة والجماعات المحلية.

الفرع الثاني

تقييد نطاق حق الملكية العقارية الخاصة

الأصل أن مالك الأرض يملك ما فوقها وما تحتها إلا أن هناك إستثناء على ذلك أوردته الفقرة 03 من المادة 675 من القانون المدني الجزائري في قولها " ويجوز بمقتضى القانون أو الإتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها"، ويستفاد من هذه الفقرة أنه يمكن أن تنقرر قيود على حق الملكية العقارية الفردية ترد على علو هذه الملكية أو على عمقها، سطرت هذه القيود في مجملها لتحقيق المصلحة العامة لكل أفراد المجتمع، و هذا ما سوف نفضل فيه فيما يلي:

أولاً: تقييد علو الأرض

لا يسوغ للمالك أن يمنع أي عمل يقام فوق أرضه يستهدف تحقيق المصلحة العامة مثل تمرير أسلاك وموصلات التلغراف والهاتف إذا كانت هذه الأسلاك لا تضر صاحب الأرض ولا ملكيته، فليس للمالك أن يمنع هذه الأعمال وإلا كان هذا المنع تعسفاً في إستعمال حقه،²⁷ كما لا يجوز للمالك أن يمنع تحليق الطائرات في فضاء أرضه حتى ولو كان على مسافة منخفضة، طالما أن هذا الطيران لا ينجم عليه خطر للمالك.²⁸

فالمالك في كل الأحوال منح له القانون صلاحية التمتع بعلو ملكيته ولكنه قيدها في الحد المفيد للتمتع، وبمفهوم المخالفة ما عدا ذلك فهو ملكية مشتركة لا تعد ملكاً لأحد، ولهذا فتكون الإستفادة منها للجميع، إلا أن تقدير الحد المفيد بالتمتع ليس أمر ثابت، ولهذا ينبغي أن يترك لقاضي الموضوع، فهو الذي يقدر مدى العلو الذي يعتبر مفيداً لصاحب الأرض وتبعاً لذلك يدخل في نطاق ملكه، أو لا يعد كذلك فلا يدخل في نطاق ملكيته، ومن ثم فيكون هذا العلو مشاعاً بين الجميع، ويراعي القاضي في سلطته التقديرية لتحديد العلو الظروف المحيطة والغرض الذي أعد له العقار وطبيعة الأشياء وعرف الجهة.²⁹

²⁷- توفيق حسن فرج، "الحقوق العينية الأصلية"، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1966، ص 97.

²⁸- ليلي طلبة، "الملكية العقارية الخاصة"، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 28.

²⁹- توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 97.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

ثانيا: تقييد عمق الأرض

في إطار الوظيفة الاجتماعية للملكية تم تقييد عمق الأرض، بحيث لا يمكن للمالك الإعتراض على كل الحفريات الخاصة بتوصيل أنابيب المياه والغاز وكذا قنوات صرف المياه طالما لا تشكل عليه أي خطر، وهذا من باب تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة للمالك.

كما وضعت الأحكام السامية للدستور قيود أخرى على التمتع بعمق الملكية العقارية الخاصة، حيث نص دستور 1996 في مادته 17 على "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف الأسلاك الوطنية البحرية والمياه والغابات..."، ونلاحظ أن المشرع في هذه المادة قد أخرج ملكية باطن الأرض عن ملكية صاحب السطح، وعليه فإن جميع الثروات المتواجدة في جوف الأرض تخرج عن الملكية الخاصة للمالك، فلا يمكن لهذا الأخير المطالبة بملكيتها والإنتفاع بها على سبيل الحق المفيد في التمتع، حتى ولو كانت هذه الثروات متواجدة على مسافة قريبة من سطح الأرض، وحتى ولو كان له الفضل في إكتشافها ذلك أن القاعدة الدستورية واضحة وصريحة بهذا الشأن.

وفي هذا الصدد ورد في قانون الأملاك الوطنية قيد آخر يحد من تمتع المالك بعمق ملكيته نصت عليه المادة 18 فقرة 08 بقولها "تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يلي:.... الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز..."³⁰، يستفاد من نص هذه المادة أن المشرع الجزائري إتخذ موقفا مختلفا عن باقي المشرعين فيما يخص الكنز، حيث أدخل الكنز في الملكية الخاصة للدولة، وبالتالي جرد المالك من حق التمتع بهذا الكنز حتى ولو وجد في عمق أرضه، على النقيض من ذلك كان موقف المشرع المصري، حيث جعل الكنز من نصيب صاحب الأرض ما لم يثبت أحد غيره حق تملكه، إذ تنص المادة 872 فقرة 01 من القانون المدني المصري على ما يلي "على أن الكنز المدفون المخبي الذي لا يستطيع أحد أن يثبت ملكيته له يكون لمالك العقار الذي وجد فيه الكنز أو لمالك الرقبة"، أما المشرع اللبناني فقد وقف موقف وسطا بين الموقف الجزائري والموقف المصري، فيما يخص ملكية الكنز، حيث لم يجعل ملكية الكنز من نصيب الدولة، كما لم يجعلها من نصيب مالك العقار وإنما قسمه بين مالك العقار

³⁰ - المادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

ومكتشف الكنز والدولة، إذ جعل ثلاثة أخصامه للمالك، وأعطى خمس لمكتشفه، فيما جعل الخمس الأخير يؤول للخزينة العامة.³¹

المطلب الثاني

توسع مجال تدخل الدولة في حق الملكية العقارية الخاصة وإقرار مسؤولية المالك

إن الإقرار بوجود وظيفة اجتماعية لحق الملكية العقارية الخاصة وإعتمادها في معظم النظم القانونية الحديثة، كان له الأثر الكبير في تطور دور الدولة وإتساع سلطانها، وهذا ما فتح المجال لتدخل في الملكية العقارية الخاصة للأفراد، كما منح لها الصفة القانونية لتحديد الأهداف العامة للمجتمع، ضف إلى ذلك فإن أداء الملكية لوظيفة اجتماعية ينتج عنها كما أسلفنا سابقا تقييد لحق الملكية الفردية، ومن ثم يكون المالك ملزما بأداء هذه القيود سواء كانت إيجابية أو سلبية، حيث يخضع مالك العقار للمسؤولية في حال إخلاله بأداء هذه القيود، ذلك أن المالك مجبرا وليس مخييرا للقيام بها.

ولنعرض في الفرع الأول إلى توسع مجال تدخل الدولة في حق الملكية العقارية الخاصة، ونعرض في الفرع الثاني إقرار مسؤولية المالك.

الفرع الأول

توسع مجال تدخل الدولة في حق الملكية العقارية الخاصة

لم يكن مركز الدولة ثابتا أو مستقرا على وضع معين، بل كان ولا يزال يتغير وفقا للمذاهب والإيديولوجيات الموجودة أو المتبعة في الدول، فالنظام المنتهج في كل دولة هو الذي يحدد مركزها، هذا الأخير يعد معيارا تحدد من خلاله مهام الدولة ودورها في المجتمع، كما يبين حدود تدخلها في حقوق وممتلكات الأفراد، ومن ثمة فقد تراوح مركز الدولة عموما بين التضييق والتوسيع.

ولعل أهم تضييق بمركز الدولة هو التضييق الذي جاء عقب الثورة الفرنسية، حيث سعت هذه الأخيرة إلى توسيع حريات الأفراد وحماية حقوقهم على حساب تضييق مهام الدولة وتدخلها، متبينة بذلك مبادئ

³¹- توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 97-98.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

المذهب الفردي، كما تم الإشارة إليه سابقا، وعليه جعلت من دور الدولة آنذاك دور سلبي محصور في عدم إعاقة مزاولة الأفراد لحقوقهم بصفة عامة.³²

ومع ظهور الفكر الاجتماعي، وفشل المبادئ التي جاء بها المذهب الفردي وقيام أزمات إقتصادية، نجاح الثورة الشيوعية الروسية أواخر عام 1918 بدأ مركز الدولة يتسع، وظهرت للدولة مهام جديدة، وتحول المرافق العامة لتحقيق إحتياجات الشعوب،³³ كما خولت الدولة مهمة تحديد المصالح العامة للمجتمع، والسعي إلى إزالة التناقض بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة للأفراد وتحقيق العدالة الاجتماعية، وبدأت الدولة تتدخل في تنظيم العلاقات والروابط الاجتماعية، كما تم توسيع هذا التدخل ليمس الحقوق وعلى رأسها حق الملكية العقارية الخاصة، إذ أصبحت تشرف على بيان الطريق الذي يجب على الفرد إتباعه في مباشرة حق ملكيته بما يراعي مصلحة الجماعة،³⁴ خاصة في ظل ظهور الوظيفة الاجتماعية للملكية، حيث وسعت هذه الأخيرة من نطاق تدخل الدولة خاصة بعد تبنيها من طرف معظم تشريعات العالم، إذ أصبح من إختصاص الدولة تحديد الأهداف العامة والسهر على تحقيقها ولو على حساب المصلحة الخاصة، هذا ويكون تدخل الدولة عادة عن طريق وضع مجموعة من القيود القانونية على حق ملكية الأفراد سعيا منها لتحقيق المصلحة العامة للمجتمع وضمانا للحقوق الخاصة للغير.

أما فيما يخص مدى تدخل الدولة في القانون الجزائري في الملكية العقارية الخاصة، فنجد أن الجزائر بعد الإستقلال قامت بإنتهاج النظام الاشتراكي إلى غاية 1989، هذا النظام يمجّد الملكية العامة ويقلص من الملكية الخاصة، حيث سمح هذا النظام للدولة بالتدخل على إطار واسع في الملكية العقارية الفردية، حيث وضعت مجموعة من القوانين المقيدة لها، كما قامت بتأميم مجموعة من الأملاك يعود تصنيفها للملكية الخاصة للأفراد، ضف إلى ذلك ضم الأملاك التي لا مالك لها وأملاك الغائبين إلى الملكية الوطنية الخاصة، وتعد هذه التدخلات من أخطر أساليب التدخل في الملكية الخاصة، كذلك ما تخلف عن تطبيق قانون الثورة الزراعية من فقدان الملاك الغير مستغلين لعقاراتهم لحقهم في الملكية، إن النظام الاشتراكي وإن كان أكثر تأييدا للملكية الاجتماعية وأكثر صرامة في تقييد الملكية العقارية الخاصة، فإنه بعد التخلي عنه في سنة 1989 وتبني النظام الرأسمالي الذي يكرس الملكية الخاصة، لم يتم تحرير الملكية العقارية الفردية من القيود وإذ كان قد قلص نوعا ما منها إلا أنه أبقى على هذه القيود، كما أبقى على حق الدولة في التدخل في

³² - عبد الحميد متولي، "الحريات العامة"، منشأة المعارف، مصر، ص36.

³³ - عبد الحميد متولي، المرجع نفسه، ص36.

³⁴ - فتحي الدريني، المرجع السابق، ص49.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

الملكية الخاصة لضمان المصلحة العامة، وهذا ما نلاحظه في القوانين الصادرة بعد تبني النظام الرأسمالي، فقانون التوجيه العقاري الصادر سنة 1990 وإن كان قد إستهدف تسوية وضعية بعض العقارات وصنف الملكية العقارية الخاصة وعرفها إلا أنه لم يزيح عنها القيود المفروضة عليها بل وضع قيود جديدة متعلقة بحق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة، كما أن قانون التعمير وضع قيود جديدة وفصل في القيود الخاصة بالبناء والتعمير الواردة في القانون المدني، وعليه فإن تدخل الدولة كان ولا يزال مغطى بغلاف قانوني ولا يمكن الخروج عن نطاق المشروعية في التدخل في ملكية الأفراد، ونشير إلى أن تدخل الدولة في الملكية العقارية الفردية لا يعتبر مساساً أو تعدي عليها إلا إذا كان غير مؤسس قانوناً، وفي هذه الحالة يعد فعلاً تعسفياً أو إنحرافاً بالسلطة، فالقانون وإن كان قد خول للدولة صلاحية تسطير الأهداف العامة، إلا أنها مجبرة أن تأخذ بعين الإعتبار الإحتياجات العامة للمجتمع لأنها تعبر عن إرادة الشعب، وهذا ما جاء في المادة 11 من دستور 1996 بقولها "تستمد الدولة مشروعيتها وسبب وجودها من إرادة الشعب شعارها بالشعب وللشعب، وهي في خدمته وحده".

الفرع الثاني

إقرار مسؤولية المالك

إستقر الفقه والقانون على إقرار المسؤولية عن كل فعل يرتكبه الشخص من شأنه أن يسبب ضرراً للغير، ويستوي أمام إقرار المسؤولية كل الأشخاص لا سيما إذا كان الشخص مرتكب الخطأ مالكا، ذلك أن المالك مقيد بضرورة عدم الإضرار بالغير عند إستعمال ملكه، وهذا ما تمليه الوظيفة الاجتماعية للملكية، وعليه فالمالك ملزم بأداء هذه الوظيفة تحت طائلة توقيع المسؤولية، هذه الأخيرة تعرف على أنها الحالة التي يواخذ فيها الشخص عن عمل أتاها، هذا العمل يفترض الإخلال بقاعدة.³⁵

وعلى العموم يسأل المالك وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية في الحالة العادية، لكن قد تخرج مسؤولية المالك عن الحالة العادية فيصبح المالك مسؤولاً دون خطأ عن الأضرار غير المألوفة، ولنعرض فيما يلي كل مسؤولية على حدى:

أولاً: مسؤولية المالك على أساس الخطأ

³⁵ - عاطف النقيب، "النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن الفعل الشخصي"، ط03، منشورات عويدات، لبنان، 1984، ص15.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

تعرف المسؤولية على أساس الخطأ بأنها الإخلال بموجب وتستلزم لقيامها طرفين أحدهما هو المتضرر والآخر هو الذي يحاسب عن الضرر الذي أحدثه، ومن ثم يتحمل عبئه في ماله، فيكون الملتزم قانونا بالتعويض عن الضرر الذي أحدثه.³⁶

وإذا أمعنا في مضمون هذا التعريف نجد أنه قد عرف المسؤولية على أساس الخطأ -المسؤولية التقصيرية- من خلال الإشارة إلى أركانها والجزاء المترتب عن تحققها، وهذا ما سوف نفضل فيه من خلال التطرق أولاً للأركان العامة لمسؤولية المالك على أساس الخطأ، ثم نعرض للجزاء المترتب على قيام مسؤولية المالك على أساس الخطأ.

1- الأركان العامة لقيام مسؤولية المالك على أساس الخطأ

تطرق المشرع الجزائري لأركان المسؤولية في المادة 124 مكرر من القانون المدني حيث جاء فيها ما يلي: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير، يلتزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض"، ويستفاد من نص هذه المادة أن المشرع قد ذكر ثلاث أركان لقيام المسؤولية على أساس الخطأ تتمثل في الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما.

وعلى العموم يعد الخطأ الأساس العادي لتوقيع المسؤولية على المالك مرتكب الخطأ،³⁷ هذا وقد تقاربت تعاريف الفقهاء فيما يخص الخطأ فهناك من عرفه على أنه العمل الضار الغير مشروع، فيما عرفه البعض بأنه الإخلال بالالتزام سابق، كما يرى فريق آخر بأنه الإخلال بالثقة المشروعة، ويلاحظ من هذه التعريفات أنها كلها تتفق أن المقصود بالخطأ هو الإخلال بالالتزام قانوني،³⁸ وي طرح التساؤل متى يعد عمل المالك خطأ يستدعي توقيع المسؤولية؟.

يعد عمل المالك خطأ إذا كان مخالفاً للقانون، كما لو خرق الأحكام الخاصة بقيود الملكية لمصلحة الجوار وحقوق الغير التي أوجب المشرع إحترامها طبقاً لأحكام المادة 690 من القانون المدني -السالفة الذكر- ومن ثمة يكون المالك مسؤولاً عن كل عمل غير قانوني قام به وسبب به ضرراً للغير ويكون ملزماً بجبر الضرر، كما يكيف العمل التعسفي للمالك بأنه خطأ فعلى المالك ألا يغلو في إستعمال ملكه لأن ذلك يمثل تعسف إستوجب القانون قيام مسؤولية المالك في حالة وجوده.

³⁶- عاطف النقيب، المرجع نفسه، ص15.

³⁷- مروان كساب، "المسؤولية عن مضار الجوار"، ط 01، بيروت، لبنان، 1998، ص29.

³⁸- عمرو عيسى الفقي، "الموسوعة القانونية في المسؤولية المدنية"، دار الكتب القانونية، مصر، 2002، ص22.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

أما الركن الثاني لقيام المسؤولية فيتمثل في الضرر، فإذا لم يكن هناك ضرر فلا يترتب التعويض مهما وجد من خطأ،³⁹ وإنما يجب أن يكون الفعل الخاطئ قد ألحق ضرراً بالغير، ومن ثم فالضرر شرط لازماً لتحقيق المسؤولية، لأن المسؤولية ذاتها تستهدف إصلاح الضرر الواقع للغير، وعليه يعرف الضرر بأنه المساس بحق من حقوق الإنسان أو بمصلحة مشروعة له.⁴⁰

هذا ولا يكفي لقيام مسؤولية المالك على أساس الخطأ وجود الخطأ والضرر بل لابد من وجود علاقة سببية بينهما، ومعنى ذلك أن توجد علاقة مباشرة بين الخطأ الذي ارتكبه المالك والضرر الذي لحق بالغير، وهذا الركن مستقل عن الركنين السابقين، فإذا وجد الخطأ والضرر وانتفتت العلاقة السببية بينهما فلا تترتب المسؤولية، ويجب لتوافر العلاقة السببية أن يكون الخطأ في ظل الظروف التي أحاطت بالحادث ضروريا لتحقيق الضرر أو بتعبير آخر أن يتبين أنه لولا وجود الخطأ لما وقع الضرر.

2- الجزء المترتب عن قيام مسؤولية المالك على أساس الخطأ

إن الجزء في حال قيام مسؤولية المالك يوقع وفقا للقواعد العامة للمسؤولية التقصيرية، والذي يكون التعويض طبقا للمادة 124 من القانون المدني -أنفة الذكر- التي ألزمت المالك بتعويض المتضرر عن الضرر الذي لحقه إثر الإستعمال الخطأ لحق ملكيته العقارية، كما يلتزم المالك بالتعويض مهما كان الضرر يسيرا طالما تحققت شروط المسؤولية.⁴¹

ويعود تقدير التعويض للقاضي المختص، يحكم به بعد النظر في الشكوى المقدمة له وبعد الإضطلاع على كل الوقائع والحجج والدفع المقدمة مع الأخذ بمحاضر الخبرة إن وجدت، وفي حال توافر كل شروط المسؤولية يحكم القاضي بالتعويض حسب الحالة، فقد يحكم بالتعويض العيني كما قد يلزم المالك بالتعويض النقدي حسب ما يتناسب مع الضرر الذي سببه، فللقاضي السلطة التقديرية في إختيار الطريقة الأنسب لإصلاح الضرر وبراعي في ذلك جسامة الضرر.

ثانيا: مسؤولية المالك دون خطأ

على خلاف المسؤولية على أساس الخطأ التي تعتمد على القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية، وتترتب بمجرد وجود شروطها، نجد المسؤولية دون خطأ والتي تستلزم شرطان لقيامها هما الضرر غير المألوف و

³⁹- يكن زهدي، "شرح مفصل جديد للملكية العقارية"، الجزء 01، ط03، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، ص35.

⁴⁰- عاطف النقيب، المرجع السابق، ص48.

⁴¹- توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص114.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

وجود علاقة الجوار، بحيث يكفي وجودهما لقيامها، كما أن هذه المسؤولية تختلف عن سابقتها في الجزء، فالمشروع لم يقرر التعويض لإصلاح الضرر فيها بل رتب عند قيامها إزالة المضار، ومن أجل تفصيل أكثر في هذه الخصائص التي تمثل فروقات بين المسؤوليتين سوف نتطرق إلى شروط مسؤولية المالك دون خطأ والجزاء المترتب عن قيامها.

1- شروط قيام مسؤولية المالك دون خطأ

تقوم مسؤولية المالك دون خطأ بمجرد تحقق ضرر غير المألوف أصاب الغير نتيجة إساءة استعمال المالك لحق ملكيته العقارية، كما يستلزم كذلك قيام هذه المسؤولية وجود علاقة الجوار بين المالك و المتضرر هذا الشرط الذي يعتبر بديهي.

أ- معيار الضرر غير المألوف

يعرف الضرر غير المألوف بأنه الضرر الذي يبلغ من الجسامة ما لا يمكن للمرء أن يعتاد تحمله أو يتسامح فيه،⁴² كما يطلق عليه عدة تسميات مثل الضرر الغير عادي، الضرر الإستثنائي والضرر الفاحش. هذا و قد تطرق المشرع الجزائري لمضار الجوار غير المألوفة في الفقرة الثانية من المادة 691 من القانون المدني التي جاء بها ما يلي: "وليس للجار أن يرجع على مضار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصصت له"، وهذا النص مطابق لما جاء به المشرع المصري في المادة 807 من القانون المدني المصري.

وعلى العموم يعد معيار الضرر غير المألوف معيار مرن،⁴³ بحيث لا توجد قاعدة ثابتة لتحديد ما إذا كان الضرر غير المألوف بصفة مطلقة، ذلك أن ما يعتبر ضرر غير مألوف في منطقة ما وفي ظروف ما، قد يكون ضررا عاديا ومألوفاً في منطقة أخرى، وعليه فإن القاضي ينظر إلى المسائل والحالات المتعلقة بالضرر غير المألوف كل حسب ظروفها ويكيفها كل واحدة على حدى، كما جاء في العبارة "يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخر والغرض الذي خصصت له" من المادة 691 -

⁴² - محمد العربي مياد، "القيود الواردة على حق الملكية"، مجلة المنبر القانوني، عدد 04، 2013، ص30.

⁴³ - مصطفى الجمال، "نظام الملكية"، الجزء 01، المكتب الحديث للطباعة والنشر، مصر، ص113.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

السالفة الذكر - ومثال ذلك ما يعتبر ضررا مألوا في منطقة مكتظة بالمصانع والمقاهي أو المحلات العامة يعتبر ضررا غير مألوف في منطقة أخرى خصصت لسكن فقط.⁴⁴

وعليه فإن القاضي يتقيد في تقدير مألوفية الضرر بالظروف الموضوعية ويستغني عن الظروف الشخصية للمضروب حتى ولو كان الضرر هو الضوضاء الناشئة عن تشغيل مصنع أو مولد طاقة، وكان المضروب شخصا مريضا أو ضعيف أعصاب يلحقة ضررا جسيما من جراء ذلك، فلا مسؤولية للمالك إذا كانت هذه الضوضاء لا تلحق ضررا غير مألوف بالنسبة لشخص عادي، ولكن تجدر الإشارة إلى أنه يجب التفريق بين الظروف الشخصية للمضروب التي لا ترتب المسؤولية على المالك والغرض المخصص له عقار هذا الجار المضروب، فإذا كان هذا العقار مخصصا ليكون مستشفى مثلا فإن الضرر الناتج عن الضوضاء التي يحدثها المصنع المجاور يمكن أن يعد ضررا غير مألوف لصاحب المستشفى، ولو لم يكن كذلك بالنسبة لجار آخر يستعمل عقاره في غرض آخر.⁴⁵

ب- وجود علاقة الجوار

تعد علاقة الجوار واقعة طبيعية واجتماعية، فالإنسان كما يقول ابن خلدون إجتماعي بالفطرة، بمعنى أنه لا يمكن له العيش بمعزل عن بقية أفراد المجتمع بحكم العلاقة التكاملية بينهم.⁴⁶ ومن البديهي أنه يشترط لقيام مسؤولية المالك على مضار الجوار غير المألوفة وجود علاقة الجوار بين المالك والمضروب، هذه العلاقة التي يختلف تحديد نطاقها بين الفقه التقليدي و الفقه الحديث، حيث تنحصر علاقة الجوار حسب أنصار الفقه التقليدي في الجوار المباشر الذي يستلزم وجود تلاصق مادي بين عقار المتسبب في الضرر و عقار الشخص المضروب، و حسب رأي هذا الإتجاه فإن المطالبة بإصلاح الأضرار غير المألوفة لا تكون إلا لصاحب العقار المتلاصق.⁴⁷

إلا أن الفقه الحديث جاء بمنظور جديد وسع فيه من نطاق هذه العلاقة بحيث لم تعد محدودة بالجوار المباشر و إنما تجاوزت ذلك إلى الجوار بمفهومه الواسع، حيث يرى الفقيه الفرنسي Stefani " أنه لا يجب الإعتقاد بأن التلاصق المطلق للعقارات يكون محتما من أجل القول بوجود إضطرابات الجوار، بل أن التجاور وحده يكون كافيا من أجل إضفاء صفة إضطرابات الجوار على المضايقات ، فالأدخنة السوداء و

⁴⁴ - توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص120.

⁴⁵ - مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص ص 114-115.

⁴⁶ - عبيد عبد الله أحمد درباس، " المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة الناجمة عن تلوث البيئة في فلسطين "، رسالة ماجستير، جامعة بيرزيت، فلسطين، 2014، ص 13.

⁴⁷ - عبد الرحمن حمزة، " مضار الجوار غير المألوفة و المسؤولية عنها "، دار النهضة، القاهرة، مصر، 2006، ص67.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

الروائح المقززة، و الغبار، و الضجيج الفاحش يتيح الفرصة للمنازعات بين الجيران بغض النظر عن المسافة الموجودة بين العقارات حيث أن المسافات الواجب تركها بين العقارات لا تكفي لمنع وقوع الضرر".⁴⁸

2- الجزاء المترتب عن قيام مسؤولية المالك دون خطأ

تكمن مسؤولية المالك دون خطأ في مسؤوليته عن مضار الجوار غير المألوفة وعليه إذا أحدث المالك لجاره ضررا غير مألوف فإنه يكون بذلك قد خالف القيد الذي يفرضه عليه القانون بأن لا يتعسف في إستعمال ملكه إلى حد يلحق بجاره أضرار غير مألوفة.⁴⁹

وفي حال وقوع الضرر غير المألوف من المالك يجوز للجار المتضرر المطالبة بإزالة هذه المضار طبقا للمادة 691 من القانون المدني - المذكورة سابقا- كما لا يفوتنا القول إن إزالة المضار هو تعبير عام يصدق على منع هذه المضار في المستقبل، وهو ما يعتبر تنفيذا عينيا لإلتزام المالك، وفي نفس الوقت تعويض الجار المضروب عما لحقه فعلا من ضرر،⁵⁰ كما تشير إلى أن إزالة المضار يمكن أن تتخذ أشكالا مختلفة بحسب ظروف كل حالة، فقد تتم هذه الإزالة من خلال منع الفعل الضار وإستئصال مصدر الضرر نهائيا كغلق المصنع، أو إزالة المحل المقلق للراحة العامة، وقد تتم هذه الإزالة من خلال إلزام المالك بإتخاذ تدابير تمنع إحداث الضرر غير المألوف للجيران كإلزام المالك بتغيير موضع المدخنة التي تلحق ضرر غير مألوف بالجيران إلى موضع آخر في بنائه.⁵¹

كما قد يتم إلزام المالك بإدخال تعديلات فنية على عقار بالتخصيص مثل المحركات التي تحدث الضوضاء و من ثم الضرر، وللقاضي في جميع الأحوال السلطة التقديرية في الحكم بالإزالة عن غيره.⁵²

الخاتمة:

⁴⁸ عبير عبد الله أحمد درياس، المرجع السابق، ص 16.

⁴⁹ محمد حسين قاسم، "موجز الحقوق العينية الأصلية"، جزء 01، ط 01، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ص 99.

⁵⁰ منصور مصطفى منصور، "حق الملكية في القانون المدني المصري"، مكتبة عبد الله وهبه، مصر، طبعة 1960، ص 60.

⁵¹ محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص 99.

⁵² محمد حسين قاسم، المرجع نفسه، ص 99.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

يؤدي حق الملكية العقارية الخاصة وظيفة إجتماعية تحد من سلطاته ونطاقه بطريقة تضمن الموازنة بين مصلحة مالك العقار و المصلحة العامة و كذلك المصالح الخاصة للأفراد، فأداء حق الملكية العقارية الخاصة لوظيفة إجتماعية لا يجعل منه مقيدا بصفة مطلقة لعدم إستئثار المالك بعقاره، ولكنها تقييد هذا الحق بصورة نسبية، بحيث يبقى للمالك الحق في التمتع والتصرف في عقاره لكن في الحدود المسموح بها قانونا، فإذا تجاوز الحدود المسموح بها قانونا أو أخل بأداء ملكيته العقارية للوظيفة الإجتماعية المنوطة بها، أو بالقيود المقررة للمصلحة العامة أو الخاصة للأفراد تقوم مسؤولية المالك.

هذا وبالنظر للآثار التي تنتج عن أداء حق الملكية العقارية الخاصة لوظيفة إجتماعية سواء من حيث تقييد عناصر الملكية، وكذلك من حيث توسع تدخل الدولة في هذا الحق، إضافة إلى إقرار مسؤولية المالك عند الإخلال بها نجد أن المشرع لم يوفي موضوع الوظيفة الإجتماعية لحق الملكية العقارية حقه من النصوص القانونية، حيث كان أولى به من باب المشروعية والشفافية وضع أحكام خاصة بوجود وظيفة إجتماعية لحق الملكية العقارية الخاصة في الدستور بإعتبارها الأساس الذي تقرر عليه كل القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة.

كما كان جديرا بها أن يحدد مجالات أداء حق الملكية العقارية الخاصة لوظيفة إجتماعية عن طريق التنصيص على ذلك في القوانين الخاصة، ولا يترك مجال للبس والإبهام، لأنه وبعد إستقراءنا لمختلف القوانين المتعلقة بحق الملكية العقارية الخاصة لم نجد نص صريح يقضي بوجود وظيفة إجتماعية لحق الملكية إلا في المادة 48 من قانون التوجيه العقاري، فيما تتضمن باقي النصوص مجرد أحكام ضمنية.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية

1. الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر، عدد 97 ، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971، الملغى بموجب القانون 25/90 .
2. الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد 19، الصادرة بتاريخ 05 مارس 1974.
3. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

4. المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 20 جانفي 1964، المتضمن حرية المعاملات، ج ر، عدد 07، الصادرة بتاريخ 21 جانفي 1964، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 344/83 المؤرخ في 21 ماي 1983، ج ر، عدد 21، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983.

5. القرار رقم 443620 الصادر بتاريخ 12/03/2008، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2008، ص 257، ورد لدى جمال سايس "الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري"، الجزء 02، ط 02، 2013.

ثانيا: الكتب

1. توفيق حسن فرج، "الحقوق العينية الأصلية"، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1966.

2. حسن كيره، "الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية"، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر.

3. زيد قدري الترجمان، "نظرية التعسف في إستعمال الحق وتطبيقاتها في حقل الملكية العقارية"، ط 01، مكتبة دار السلام، الرباط، المغرب، 2009.

4. عاطف النقيب، "النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن الفعل الشخصي"، ط 03، منشورات عويدات، لبنان، 1984.

5. عبد الحميد متولي، "الحريات العامة"، منشأة المعارف، مصر.

6. عبد الرحمن حمزة، "مضار الجوار غير المألوفة و المسؤولية عنها"، دار النهضة، القاهرة، مصر، 2006.

7. عبد الرزاق أحمد السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، الجزء 08، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.

8. عمر البوبكري، "اللجوء للانتزاع للمصلحة العامة"، سلسلة مجموعة دراسات 1973-2004.

9. عمرو عيسى الفقي، "الموسوعة القانونية في المسؤولية المدنية"، دار الكتب القانونية، مصر، 2002.

10. فاضلي إدريس، "نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.

11. فتحي الدريني، "الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده"، دار هومه، الجزائر، 2011.

12. ليلي طلبة، "الملكية العقارية الخاصة"، دار هومه، الجزائر، 2011.

13. مجمع اللغة العربية، "المعجم الوسيط"، ط 04، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004.

14. محمد حسين قاسم، "موجز الحقوق العينية الأصلية"، جزء 01، ط 01، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان.

دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة

15. محمد عبد الظاهر حسين، "حق الملكية"، القاهرة، مصر، 2006.
16. مروان كساب، "المسؤولية عن مضار الجوار"، ط 01، بيروت، لبنان، 1998.
17. مصطفى الجمال، "نظام الملكية"، الجزء 01، المكتب الحديث للطباعة والنشر، مصر.
18. منصور مصطفى منصور، "حق الملكية في القانون المدني المصري"، مكتبة عبد الله وهبه، مصر، طبعة 1960.
19. وفاء سيد أحمد محمد خلاف، "قيود الملكية للمصلحة العامة"، دار النهضة العربية، مصر.
20. يكن زهدي، "شرح مفصل جديد للملكية العقارية"، الجزء 01، ط 03، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، لبنان.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

1. عبير عبد الله أحمد درباس، "المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة الناجمة عن تلوث البيئة في فلسطين"، رسالة ماجستير، جامعة بيرزيت، فلسطين، 2014.

رابعا: المقالات

1. بوضياف محمد، "إرتباط المصلحة العامة بالملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، عدد 06، جزء 02، 2012.
2. علي كحلون، "الوظيفة الاجتماعية للملكية"، مجلة القضاء والتشريع، عدد 04، 2011.
3. محمد كمال شرف الدين، "حق الملكية الفردية من حقوق الإنسان"، الندوة الوطنية المنظمة بتونس 1998، مركز النشر الجامعي، 2000.
4. محمد العربي مياد، "القيود الواردة على حق الملكية"، مجلة المنبر القانوني، عدد 04، 2013.
5. معز جبر، "القيود التوجيهية المسلطة على حق التصرف في الملكية"، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، 2010.
6. نجم الأحمد، "المفهوم القانوني للمنفعة العامة في نطاق الإستهلاك"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 02، المجلد 29، 2013.

خامسا: المواقع الإلكترونية

1. قاموس ومعجم المعاني: 07: 12 le 09/07/2020 à [http:// www.almaany.com/](http://www.almaany.com/)