

العنوان:	نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في ظل التوسعات العمرانية
المصدر:	مجلة الباحث الاجتماعي
الناشر:	جامعة عبدالحميد مهري - قسنطينة 2 - قسم علم الاجتماع
المؤلف الرئيسي:	لبصير، نريمان
المجلد/العدد:	ع14
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2018
الصفحات:	161 - 172
رقم MD:	1128730
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	EduSearch
مواضيع:	التنمية العمرانية، التخطيط العمراني، قانون نزع الملكية، المنفعة العمومية، التوسعات العمرانية
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/1128730

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في ظل التوسعات العمرانية

البصير نريمان - جامعة منتوري قسنطينة 2-

تاريخ الاستقبال: 2018/04/25

تاريخ القبول: 2018/06/20

الملخص:

في المناطق الشبه الحضرية، تنتج الحركة الاصطناعية للأراضي الفلاحية عن ترابط ظاهرتين، وهما التوسع الحضري والاستهلاك العقاري والناجمين بدورهما عن التجهيزات المرتبطة بالمدينة (البنيات التحتية للنقل). من جهة أخرى أداة نزع الملكية موجهة لإنجاز تجهيزات النقل (الطريق السيارة، خطوط بسرعة كبيرة) من أجل المنفعة العامة أكثر من تسيير التحضر العادي (تهيئة المناطق القابلة للتعمير). تشق الأراضي الزراعية يساهم بدون شك في هذه الفكرة. لكن إذا كانت مشاريع المنفعة العمومية مرتبطة بتهيئة طرق المساحات الزراعية؛ فالتحضر يشغل مكانة لا يمكن تجاهلها. فهو يأخذ شكل التصريح بالمنفعة العامة موجه لمناطق التهيئة أو لعمليات أخرى على مناطق التحضر.

استخدام هذا الحق من طرف السلطات المحلية، وإجراءات الحجج والمعارضة لملاك الأراضي المعنية بالمشاريع الموجهة للمنفعة العامة؛ تشكل في النهاية نقاط ملاحظة مميزة لديناميات التحضر وتفكيك الفضاء الريفي. من خلال الدراسة الميدانية ببلدية عين اسمارة، لاحظنا جملة من التوسعات كانت على حساب أراضي فلاحية من خلال عملية نزع الملكية لمستثمرات فلاحية جماعية، 15 مستثمرة منها 4 مستثمرات فردية، و 9 مستثمرات تابعة للخوادم هي المستثمرات التي شملها هذا البحث.

الكلمات المفتاحية: نزع الملكية، التوسع العمراني، المنفعة العمومية.

Résumé :

Dans les zones périurbaines, la dynamique d'artificialisation des terres agricoles est due à la conjonction de deux phénomènes : l'étalement urbain et la consommation foncière générés à leur tour par les infrastructures liées à la ville dont le transport urbain. Or l'outil de l'expropriation pour cause d'utilité publique est aussi mis en œuvre pour la réalisation d'infrastructures de transports (autoroutes, ligne à grandes vitesses) que pour la gestion de l'urbanisation ordinaire hors de la ville (aménagement des zones à urbaniser), et donc il transgresse d'autres paysages agricoles contribuant sans aucun doute à cette forme de dénaturation de l'espace rural. De larges pans (fonciers) sont donc détournés de leur vocation primaire.

Cependant, si les projets d'utilité publique liés à des aménagements routiers consomment des surfaces agricoles importantes, Les formes d'application et d'exécution de ce droit par les autorités publiques locales et nationales, et les modalités d'argumentation et de contestation des propriétaires dont des occupants des terrains visés par les projets d'utilité publique : constituent par conséquent des points d'observation privilégiés concernant les dynamiques d'urbanisation et de déstructuration de l'espace rural.

A travers la commune de Ain Smara, qui a connu plusieurs extensions au détriment des terres agricoles (15) cas d'expropriation d'exploitations collectives, dont (4) sont individuelles, et 9 cas d'expropriation de propriétaires privés (9) ont été l'objet de notre étude.

Mots clés : Expropriation-expansion urbaine-utilité publique.

تعرف مدن العالم تحولات جذرية في طبيعة وأشكال نموها الحضري ، حيث بدأت تنتقل من ظاهرة التحضر في المراكز العمرانية بسبب الثورة الصناعية ، إلى ظاهرة الاستقطاب التي أنتجت المدينة الميتروبولية؛ تلك التي تتميز بضخامتها واتساع مجال نفوذها . تستدعي المدينة المذكورة توسعا في المساحات المخصصة للمرافق والتجهيزات الضرورية؛ تلك التي عجزت الدولة عن توفير الإحتياجات العقارية الضرورية لها .

وبحكم التطور الذي يمس كل جانب من جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية في المدينة، فإن البحث عن المواقع والمساحات الاضافية للتوسع، يصبح أمرا حتميا لتحقيق التوسع الملائم لإنشاء المشاريع المطلوبة وتلبية الحاجات المتزايدة. وعادة ما تكون المساحات الخارجية المتاحة للمدينة هي المستهدفة بذلك. ونادرا ما تكون فراغات بالمركز الحضري ، حيث لا يمكن أن تستوعب إلا جزء بسيط من أهداف التعمير والتوسع. فنجد التوسع الأفقي هو المفروض على أغلبية المدن و هو الأكثر تأثيرا على خطط التنمية وعلى المساحات الخارجية مهما كان مردودها استراتيجي بالنسبة لسكان المدينة. خاصة اذا كان الامتداد يتم في غياب سياسة عقارية، كالأراضي الزراعية المتاحة محكمة .

إذ غالبا ما تكون المساحات المتاحة ملكيات خاصة لا يجد مالكوها أمام الإغراءات مانعا من العتب بها وإدخالها مجال البيع والسمسرة والمضاربة بالتالي البناء كيفما كان الحال بعد ذلك.

الإشكالية:

تنمو المدن باتجاهات مختلفة حسب طبيعة الأرض المحيطة بكل مدينة وما يحيط بها من معوقات (طبيعية وبشرية) تحول دون نمو العمران في اتجاهات سوية. لذا تتخذ بعض المدن شكلا دائريا أو مربعا أو مستطيلا أو حلقي . وتنمو بعض المدن بشكل متواصل دون انقطاع والبعض الآخر يكون بشكل مشتمت لوجود أودية وجبال وأراضي منخفضة وطرق مرور سريعة وسكك حديدية¹. ويعتمد توسع المدن على رقعة الأرض التي تمتد عليها. إلا أن طبيعة الأراضي والعقارات تختلف من حيث ملكيتها واستخداماتها، إضافة إلى أنه كثيرا ما تتعارض رغبات المالكين لها مع مصلحة المدينة واتجاه تطورها العمراني.

وظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية سمة مألوفة لأغلب المدن، حيث اكتسحت المنشآت العمرانية المتمثلة في انجاز المساكن والمناطق الصناعية والبنائات الفوضوية أغلب المساحات والأراضي الزراعية خاصة المتواجدة ضمن القطاع العام و أملاك الدولة. الشيء الذي جعلها عرضة للانتهاكات والتعدي لتحقيق المشاريع الخاصة² بالتالي تجد البلديات نفسها عاجزة على توجيه نمو المدن والتحكم في مساراته أمام قلة الأراضي المتاحة حولها؛ خاصة في المدن الكبيرة³. الشيء الذي أدى إلى دفع عملية التحضر بشكل سريع وعشوائي. ومع تعاضم حركة الانتشار الخارجي تزايد التآكل العمراني في أوساط المدن مثلما تفاقمت المشكلات الاجتماعية

¹ خلف حسين علي الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية، ط1، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2009.

² فؤاد بن غضبان، علم الاجتماع الحضري، ط1، دار الرضوان للنشر والتوزيع، 2014

³ أسيا ليفة نحال، التوسع العمراني وعلاقته بالبنية العقارية قسنطينة نموذجا

والاقتصادية في المناطق الداخلية يرى موريس هالباخ أن منع توسع المدينة لا يعتمد أقل من خمسة أسباب: ارتفاع الأسعار وصعوبات المشتريات (نقص مواد البناء)، زيادة المسافات، ما يمنع الاتصالات بين حي وآخر⁴.

فتوسعت المدن لتتلاقح بعضها البعض وتشكل هياكل مبنية وحضرية معقدة تشمل مجموعات حضرية متلاحمة. وتوسعت المدن على حساب أقاليمها الريفية المحيطة بها، ومع ظهور الثورة الصناعية بدأت تظهر المدينة وتقوى على حساب الريف بسبب تركيز السكان والأنشطة الاقتصادية بها. ومع ظهور الخدمات الحضرية أصبحت المدينة ضرورية للإقليم الريفي⁵ فالهياكل العمرانية القديمة غير قادرة على الاستيعاب. حيث ظهرت أمام هذا التوسع الرهيب مشاكل الحدود والروابط والمقاييس التي تنعكس على مستوى الهيكلة السياسية والادارية. فكانت أولى الانعكاسات على العمران هي تمركز المدن في مناطق مصادر الطاقة والمواد الأولية. حيث انتشرت في كل الأقاليم ونمت أحجامها بوتيرة سريعة. ومنذ ذلك والزحف الحضري مستمر يجسده تكاثر المدن والنمو السريع لأحجامها وتوسعها السريع وامتدادها الرهيب⁶.

ونتيجة الضغط الكبير على المدينة توسعت هذه الأخيرة على حساب الأراضي الزراعية، حيث قلت مساحتها بشكل كبير وانتشر العمران على مساحات واسعة منها. حيث لم يبق سوى القليل منها يستخدم للزراعة. فديناميات الأراضي الزراعية الاصطناعية ناتجة عن مزج بين ظاهري التوسع العمراني⁷ والاستهلاك العقاري الذي تم إنشاؤه عن طريق التجهيزات المرتبطة بالمدينة أو أداة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لتحقيق الهياكل الأساسية للنقل وأيضاً لتسيير الحضر. فالدولة تكفل حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا يتزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة. ولهذا أخذت الجزائر بأسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كأحد أساليب الإدارة لتحقيق المنفعة العامة. بل نظمته في قانون خاص ومستقل وهو قانون 11⁸/91 الذي ألغى القانون القديم القانون 48/76⁹. وقد تناول تعريف نزع الملكية والجهات المختصة بإجرائه وحدد شروط وإجراءات نزع الملكية. وهي كامتياز يمكن للدولة بمقتضاه ان تقوم بإجبار المواطنين على التنازل عن أموالهم وحقوقهم العقارية بهدف تحقيق مشاريع ذات النفع العام مقابل تعويض عادل¹⁰.

وتشكل آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹¹ إحدى الآليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية والاجتماعية ومحاربة المضاربات العقارية، باعتبار حق الملكية الخاصة ذات أهمية كبيرة في النظام القانوني، فهو حق دستوري. كما أن تعزيز فكرة تشجيع الاستثمار والتنمية لن يتحقق دون تعزيز المبادرة الفردية وتحقيق استقرار المعاملات.

⁴ Maurice halbwachs : Les plans d'extension et d'aménagement de Paris avant le XIXe siècle ,Paris : la vie urbaine ;1920 ;pages 3à28, édition complétée le 5 juin 2002 à Chicoutimi ,Québec.

⁵ ثائر مطلق محمد عياصرة، التخطيط الإقليمي، دراسة نظرية وتطبيقية، دار الحامد للنشر والتوزيع، ط1، عمان، 2009

⁶ كبيش عبد الحكيم، التمدد الحضري والحراك التنقلي في النطاق الحضري لمدينة سطيف، مجلة علوم وتكنولوجيا، عدد 30 ، 2009

⁷ هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة و هو أيضا عملية زحف التسيج نحو خارج المدينة

سواء كان أفقيا أو رأسيًا و بطريقة عقلانية

⁸ القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/4/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21 سنة 1991.

⁹ القانون رقم 48/76 المؤرخ في 1976/5/25، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 2 سنة 1976

¹⁰ عمار بوضياف، منازل نزع الملكية للمنفعة العمومية في الجزائر، جامعة تبسة، الجزائر.

¹¹ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل

الأخرى إلى نتيجة سلبية وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط ؛ تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية

وربما يعود السبب في سهولة التعدي على الأراضي الزراعية في الجزائر بمختلف مظاهر التحضر إلى كون أغلب الأراضي الفلاحية كانت تابعة للاحتياجات العقارية المملوكة من طرف الدولة ، خاصة قبل إعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي الفلاحية أو التنازل عنها للخواسب¹² .

وقد اكتسحت الأراضي الفلاحية الخصبة في كثير من الحالات بسبب المنشآت العمرانية. و لوحظت سهولة التعدي على الأراضي الفلاحية في القطاع العام وأملاك الدولة¹³ . فالغرض الذي تنبؤه مدينة قسنطينة اليوم هو التحكم في توسعها العمراني لاستئنافها اليوم في المستقبل القريب¹⁴ . غير أن انعكاس هذا التوسع المفرط والسريع تظهر جليا في تمدد المساحات الحضرية على أطراف المدن خاصة الكبرى منها؛ أي الحواضر والتي تتحمل أكبر ضغط سكاني¹⁵

لذلك سنقف في هذا البحث على معرفة تنوع نزع الملكية للأراضي الزراعية في بلدية عين اسمارة كعينة للدراسة. فقد شهدت في الآونة الأخيرة زيادة كبيرة في عدد السكان مما زاد الطلب على العقار الحضري لذلك نتساءل فهل القانون المنظم لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹⁶ يحقق التوازن بين مصلحة نازع الملكية ومصلحة المتروعة ملكيته؟

ماهو السبب في سهولة التعدي على الأراضي الفلاحية؟

ماهي سياسة الدولة المعتمدة في اطار التوسع العمراني؟

الفرضيات:

- غياب المراقبة يساهم في التعدي على الأراضي الزراعية.
- الجهل بقوانين الملكية يسهل عملية التعدي على الأراضي الفلاحية
- سياسة الإسكان الارتجالية تساعد على التعدي على الأراضي الفلاحية

- أهمية الدراسة:

يتبر موضوع نزع الملكية من المواضيع الهامة في القانون الإداري، وترجع أهميته إلى أن نزع الملكية يصطدم بقاعدة مستقرة رددتها معظم الدساتير. حيث أن الدستور الجزائري منذ الاستقلال إلى غاية الدستور الأخير يؤكد أن الملكية الخاصة محمية قانونا.

¹² بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، 02.
¹³ غانم عبد الغني، اشكالية التعمير في الجزائر بين القانون والتطبيق مدينة قسنطينة حالة كهته الاشكالية، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، عدد1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2003.
¹⁴ Revision du PDAU intercommunal de Constantine, EL KHROUB, HAMMA BOUZIANE, DIDOUCHE MOURAD, et AIN SMARA, 2ème phase ,volume2, orientations d'aménagement &possibilités d'extension ;URBACO 2011

¹⁵ لطفي قبائلي، تمدد العمران الحضري ونتاج السكن في قسنطينة الكبرى، تعدد الفاعلين وأشكال عمرانية متميزة Séminaire international "faire la ville :par quelles pratiques et par quels projets, 26,27Avril 2009.

¹⁶ هي مجموع المنافع الخاصة: وفقا لهذا الرأي فإن المنفعة العمومية هي مجموع مصالح الأفراد المكونة للمجتمع، وتعتبر المنفعة العمومية هي حاصل جمع المنافع الخاصة، فالعبارة هي بعدد الأفراد الذين يتعلق بمصلحتهم أمر ما للقول بتحقيق المنفعة العمومية أم لا ، وبالتالي لا تتميز المنفعة العمومية عن المنافع الخاصة المكونة لها، وإذا كان الرأي أقرب إلى العدالة باحترام مصالح الأغلبية وتغليبها على مصالح الأقلية، إلا أنه يهمل اعتبارات عامة قد تكون على درجة كبيرة من الأهمية لكيان المجتمع ككل، بصرف النظر عن مصلحة كل فرد على حدة.

بناء على ذلك فإن المساس بها عن طريق نزعها يعد استثناء تمارسه الإدارة وتنفيد في ممارستها له. كذلك فإن نزع الملكية من المواضيع التي يتم من خلالها ضرورة حل إشكالية التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة.

الهدف من الدراسة:

تهدف هذه الدراسة أولاً إلى: توعية الفاعلين الإقليميين وهذا بالأخذ بعين الاعتبار في سياسة التخطيط الحضري المحافظة على الأراضي الزراعية. ثانياً إلى معرفة إشكالية التوسع العمراني في مدينة قسنطينة وإبراز أحد محاور توسعها العمراني المحيطي في الحوض الزراعي الخصب.

الدراسة الميدانية:

Les exploitations agricoles collectives touchées par l'expropriation Commune Ain Smara

Date de naissance	Type	Date acte	Superficie	Lieu
1954 1942 1933	EAC 06	19/09/1995	64.52	Annane Derradji
1965 1967 1967 1966 1963	EAC 09	01/02/1993	4.50	Annane Derradji
1954 1934 1929 1954	EAC 11	28/09/1993	49.42	Belkarfa
1957 1965 1958	EAC 11	17/04/1993	13.25	KIKAYA

المجموعة الأولى من أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية EAC 06، متضررة من عملية نزع الملكية تتربع على مساحة 64.52 والمساحة المتزوعة منها تقدر 09 هكتار تقع خارج المحيط العمراني.

المجموعة الثانية من أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية EAC 09، المتضررة من عملية نزع الملكية مساحتها 4.50 والمساحة المتزوعة منها 04 هكتار تقع خارج المحيط العمراني. فيما يخص هذه المجموعة من خلال المقابلة الميدانية استنتجنا أنهم لم يكونوا متواجدين في بلدية عين سمارة حيث أخذوا التعويض ورحلوا.

المجموعة الثالثة من أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية 11 مساحتها 49.42 والمساحة المتزوعة منها 34 هكتار خارج المحيط العمراني.

أما المجموعة الرابعة والأخيرة لأصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية EAC 11 مساحتها 13.25.

فيما يخص إنشاء المزرعة النموذجية بوشبعة ضمن قرار 833 ووزارة الفلاحة، فقد كانت مساحتها المتضررة كالتالي:

قسمة رقم 27 متضررة ب 132 هكتار.

قسمة رقم 30 متضررة ب 22 هكتار.

قسمة رقم 30 متضررة ب 18 هكتار.

Les exploitations agricoles individuelles touchées par l'expropriation

Commune Ain Smara

Date de naissance	type	Date acte	Superficie	Lieu
1949	EAI 14	17 /04/1993	1.10	ANNANE DERRADJI
1953	EAI 16	16/06/1993	1.10	ANNANE DERRADJI
1942	EAI 02	28/06/1993	30.75	BELKARFA
1947	EAI 22	08/12/1993	16.30	BELKARFA

صاحب المستثمرة الفلاحية الفردية الأولى 14 مساحتها 110 المساحة المتضررة 32 سآ و 70 آر تقع خارج المحيط العمراني

صاحب المستثمرة الفلاحية الفردية 16 مساحتها 110 المساحة المتضررة 11 سآ و 25 آر

صاحب المستثمرة الفلاحية الفردية 02 مساحتها 30.75، مساحتها المتضررة 06 هكتار

صاحب المستثمرة الفلاحية الفردية 22 مساحتها 16.30

ونلاحظ من خلال الجداول السابقة أن المساحات المتضررة تختلف حسب قيمة الأرض اذا كانت خارج المحيط العمراني أو

ضمن المحيط العمراني.

فيما يخص ملاك الأراضي المتضررين من عملية نزع الملكية كانت على النحو التالي:

- المالك 1: مساحته المتضررة 165 هكتار
- المالك 2: مساحته المتضررة 9 هكتار
- المالك 3: مساحته المتضررة 42 هكتار
- المالك 4: مساحته المتضررة 11 هكتار
- المالك 5: مساحته المتضررة 01 هكتار
- المالك 6: مساحته المتضررة 04 هكتار
- المالك 7: مساحته المتضررة 07 هكتار
- المالك 8: مساحته المتضررة 07 هكتار

عملية انجاز السكنات والمرافق العامة:

التعويضات المالية الخاصة بالأراضي المتروعة ببلدية عين اسمارة: محيط غرب علي منجلي:

ملاحظة	القيمة التجارية (قيمة التحويل المالي)	الملاك	المساحة المتضجرة			مراجع المسج	
			هـ	أ	سأ	مجموعة ملكية	قسمة
قرار رقم 833 وزارة الفلاحة - المتضمن انشاء المزرعة النموذجية بو شبيعة -لائع وض-	106.09.000.00	المزرعة النموذجية بو شبيعة	132	61	25	01	27
قطعة ممسوحة دفتر ع قاري غير معد خارج المحيط المراني	192.232.640.00		165	99	08	03	27
لائع وض	9.812.960.00	النولة	12	26	62	23	28
قطعة ممسوحة دفتر ع قاري غير معد خارج المحيط المراني	18.457.280.00		23	07	16	17	29
قرار رقم 833 وزارة الفلاحة المتضمن انشاء المزرعة النموذجية بو شبيعة -لائع وض-	17.611.040.00	المزرعة النموذجية بو شبيعة	22	01	38	01	30
قرار رقم 833 وزارة الفلاحة المتضمن انشاء المزرعة النموذجية بو شبيعة -لائع وض-	151.146.560.00	المزرعة النموذجية بو شبيعة	18	93	32	02	30
قطعة ممسوحة دفتر ع قاري غير معد خارج المحيط المراني	7.366.830.00		09	20	86	14	30
خارج المحيط المراني	1.904.137.77	12/ 2 من 03/01 في الشياخ	42	84	31		
	1.904.137.77	12/02 من 03/01 في الشياخ					
	1.904.137.77	03/01 من 12/02 في الشياخ					
	952.068.88	12/01 من 03/01 في الشياخ					
	952.068.88	12/01 من 03/01 في الشياخ					
	952.068.88	12/01 من 03/01 في الشياخ					
	1.632.118.00	14/02 من 03/01 في الشياخ					
	1.632.118.00	14/02 من 03/01 في الشياخ					
	1.632.118.00	14/02 من 03/01 في الشياخ					
	1.632.118.00	14/01 من 03/01 في الشياخ					
	816.059.04	14/01 من 03/01 في الشياخ					
	816.059.04	14/01 من 03/01 في الشياخ					
	816.059.04	14/01 من 03/01 في الشياخ					
	816.059.04	03/01 في الشياخ					
	11.424.226.44	03/01 في الشياخ					
3120.000.00	32/04 من 14/02 من 03/01 في الشياخ						
55.714.28	ح 32/14 من 14/02 من 03/01 في الشياخ						
195.000.00	من 32/07 من 03/01 في الشياخ						
97.500.00	من 32/07 من 03/01 في الشياخ						
97.500.00	من 14/02 من 03/01 في الشياخ						

تحديد القيمة التجارية (قيمة التعويض المالي) للأراضي المنزوعة بمحيط العمراني

ملاحظة	القيمة التجارية (قيمة التعويض المالي)	الملاك	المساحة المنزوعة			مراجع المسح	
			هـ	أر	سأ	مجموعة ملكية	
خارج المحيط العمراني	4.418.496.00	المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم عنان دراجي DAS 06	09	20	52	05	04
خارج المحيط العمراني	2.100.000.00	المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم DAS09 عنان دراجي	04	50	00	06	0
لاتعوض	4.586.400.00	الدولة	05	73	30	24	28
خارج المحيط العمراني	16.350.000.00	المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم بلكرفة السعيدا DAS 11 المستثمرة الفلاحية الفردية رقم بلكرفة السعيدا DAS 02	34	06	25	01	29
قطعة ممسوحة دفتر عقاري غير معد خارج المحيط العمراني	6.064.560.60		07	58	07	09	04
لاتعوض	5.703.920.00	الدولة	04	62	99	10	04
خارج المحيط العمراني	367560.00	المستثمرة الفلاحية الفردية رقم عنان دراجي DAS 14	00	70	32	08	1
خارج المحيط العمراني	120.528.00	المستثمرة الفلاحية الفردية رقم عنان دراجي DAS 16	00	25	11	09	1
خارج المحيط العمراني	1.219.600.00	بلدية عين اسمر (المقررة)	01	52	45	36	
ملك للدولة لاتعوض	2.524.430.00	الغاية	03	15	56	39	
ملك للدولة لاتعوض	2.070.520.00	الدولة (مشنة الحمايد)	02	59	94	87	
	501.937.359.33		658	92	61		المجموع

المصدر: الولاية (ولاية قسنطينة) مكتب نزع الملكية

تنوعت التعويضات الخاصة بالفلاحين أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية حسب طبيعة الأرض وجودتها ، وكذلك ملاك الأراضي الفلاحية. أما فيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الدولة كالمرزعة النموذجية بوشبعة فهي لا تعوض. كما تختلف أسعار التعويضات حسب موقع الأراضي الفلاحية ومساحتها.

كذلك نلاحظ ان جميع الأراضي المنزوعة تقع خارج المحيط العمراني بما يعني أنها أراضي فلاحية 100% . تمتد على مساحات شاسعة والمجموع العام للتعويض المالي كان كالتالي:

$$2605.15365600 \text{ دج} + 501.937.359.32 \text{ دج} = 3107093015.82 \text{ دج}$$

المجموع العام: ثلاثة ملايين ومئة وسبعة ملايين وثلاثة وتسعون ألف وخمسة عشرة دينار جزائري واثان وثمانون سنتيم.
نزاعات استخدام الأراضي التي عرضت على المحاكم، المتعلقة بتعويضات الفلاحين، تبين تنوع الأضرار التي من المحتمل أن تؤثر على نشاطهم¹⁷. فالجدل حول قيمة الأضرار المتعلقة بالأراضي أكثر تعقيدا من الملكية العقارية البسيطة: فقدان الدخل، الاعتراف بالأضرار، مراعاة تعدد أساليب الإنتاج.

1- وجهة نظر الفلاحين من عملية نزع الملكية:

ان الفلاحين لهم الحق أن يصرخوا ما شاءوا ومتى شاءوا ، إلا أن المصلحة العامة هي التي شاءت وقضت أن يفقدوا فنتزع منهم أراضيهم ليصبحوا ضحايا نزع الملكية.

نزع الملكية الخاصة في سبيل المصلحة العامة؛ هو إجراء متبع في كل البلدان . وهذا مالا يعترض عليه المتضررون من الناحية المبدئية. لكن اعتراضهم يتحدد أساسا في الطريقة التي يطبعها التحايل وعدم الإخبار لاسيما أن معظم الفلاحين أميون، لا يطلعون مسبقا على قرارات نزع أراضيهم عندما يتم نشرها في الجريدة الرسمية. ولكن من جهة أخرى هناك فئة من الفلاحين لهم علم بكل ما يتعلق بهذه العملية ويتبعونها خطوة بخطوة. كما أن كثيرا منهم يضعون وقتهم في متاهات المحاكم لإثبات حقهم في الارض قبل المطالبة بحقهم في التعويضات حتى ولو كانت هزيلة.

نلاحظ أن جميع الفلاحين التي مستهم عملية نزع الملكية هم من أصل عين اسماة. حيث عبروا عن رفضهم التام لمته العملية ؛ كونها عملية مست أراضيهم و مستثمراهم الفلاحية ومصدر رزقهم الوحيد . فهم متمسكين جدا بأراضيهم حيث عبر معظم الفلاحون بأن هذه الأراضي ورثوها عبر الأجيال. فكيف باستطاعتهم التخلي عنها حتى ولو كان انتاجها ضعيف فهم لا يقبلون بهذه العملية.

بالإضافة الى أن هؤلاء الفلاحين تحصلوا على هذه الأراضي في إطار قانون 87 -19 المؤرخ في 8-12-1987 المتضمن

كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباته ، كما جاء في المقابلة مع رئيس مكتب التنظيم بدار الفلاحة

وأصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية كانوا عمال سابقين في المزارع الاشتراكية التابعة للدولة. ، حيث تقوم مصلحة الفلاحة بإنجاز قرار الاستفادة والمصادقة عليه من طرف الوالي، وهذا بعد تكوين ملف و إرساله إلى مديرية أملاك الدولة لتقوم هذه الأخيرة بإصدار العقد الإداري وإشهاره بالمحافظة العقارية "حق الانتفاع الدائم".

تنوعت عملية نزع الملكية بين الأراضي ذات الجودة الجيدة ، والمتوسطة والضعيفة.

قدم الفلاحون شكاوي للبلدية المعنية ، وهذا بدون جدوى، كما جاء على لسان أحد المستثمرة الفلاحية بمنطقة الحماید، أن

أحد المسؤولين قال لهم أنهم ليس لهم مصير ، فهم منذ الاستقلال وهم في الفضلات ونصحهم بالتخلي عن الفلاحة وبيع الايقار والعمل في التجارة،فرد هذا الأخير أن المستثمرة تنتج 1500 لتر يوميا ،فكيف التخلي عن الأرض التي تعبنا من أجلها.

كذلك هذه المنطقة أدخلت للعمران وخلق فيها تجمع سكني ب 39 هكتار للبناء الريفي استفاد منها سكان المنطقة و سكان

الريف لم يمسه هذا القرار.

¹⁷ Romain melot : Le pot de terre contre le pot de béton ,conflicts d'usage autour de l'expropriation des terres agricoles en ILE-de-FRANCE

كذلك أصحاب الأراضي الفلاحية الخاصة غير راضون عن عملية نزع الملكية، وقد أجمع على أنها عملية غير عادلة وتضر العائلة، كونها مصدر رزقهم الوحيد التي تعبوا هم وآباؤهم وأجدادهم عليها. فقد عاشوا من خيراتها طوال هذه السنين. هناك فئة أخرى من الفلاحين لها رأي آخر فيما يخص عملية نزع الملكية، فمنهم من تقبل هذه الفكرة قائلاً "هناك قوانين خاصة تفسر عملية نزع الملكية فلا حول ولا قوة لنا" ولا نستطيع فعل أي شيء.

نستخلص من خلال المقابلات التي كانت مع أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية وأصحاب الأراضي الخواص: أن عملية نزع الملكية مرفوضة من قبل الجميع علماً أن هته العملية لم يتم التصريح فيها لمعظم الفلاحين ولم يكن لهم علماً بهذه العملية خاصة فيما يتعلق بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، فهي تكون أسهل لأنها تابعة لأملاك الدولة، ولم تكن هي المرة الأولى التي يتم فيها نزع ملكيتهم فمنهم من مستهم من قبل. علماً أن هؤلاء الفلاحين ليس لهم مصدر آخر للعيش إلا هذه الأراضي الفلاحية التي امتلكوها عبر الأجيال. ولم تكن فقط الأراضي وحدها المتضررة، بل مست كذلك مستودعات الدواجن والمنشآت وأشجار الزيتون. وفيما يخص المزرعة النموذجية بوشبعة «DAS» domaine agricole sociale التي تأسست في 1982 مستها عملية نزع الملكية بـ 200 هكتار، تنوعت بين أراضي متوسطة وجيدة، أنشأت عليها الوحدة الجوارية 14 وفي المستقبل القريب سيتم هدم المباني التابعة لها من بينهم المكتب، الذي يقوم بتشغيل العمال ومتابعة أمور هذه المزرعة. أوضح رئيس مكتب المزرعة، أن عملية نزع الملكية هي مسألة لا تخص ولاية قسنطينة فقط، بل هي مسألة وطنية، بالإضافة إلى أنها تابعة لأملاك الدولة.

2- التعويضات الخاصة بالأراضي المتروعة:

بعد عملية نزع الملكية تأتي مرحلة التعويض، فمثل هذه العمليات على قول رئيس مكتب التنظيم بدار الفلاحة تكون بالتعويض المالي، حيث يتم تقسيمه من طرف مديرية أملاك الدولة طبقاً للقوانين المعمول بها، فبالنسبة لولاية قسنطينة فإن نقص العقار حتم التوجه إلى التعويض المالي.

فيما يخص تعويضات الفلاحين المتضررين من عملية نزع الملكية ببلدية عين اسمارة، فقد كانت كلها تعويضات مالية بمبالغ جد رمزية بالنسبة للفلاحين، لأن الأراضي الفلاحية تختلف خاصة الموجودة داخل المحيط العمراني والموجودة خارج المحيط العمراني. أجمع الفلاحون على أن يكون التعويض بأراضي فلاحية، لأنها مصدر رزقهم الوحيد ولا يعرفون مهنة أخرى من غير الفلاحة، فمهما كان التعويض مادي جيد، فهو لا يعطي الأرض حقها، كونها تنتج كل سنة ويستفيد منها الجميع، أما البعض الآخر فقد فضل التعويض المادي، كون مسترأهم ذات المدودية الضعيفة.

أن هذه العملية من المفروض حسب المقابلة التي كانت مع رئيس مكتب البناء والتجهيز والسكن، أن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية فلا تكون هناك مشاكل. أما إذا كانت ملك للخواص فتكون من مهمة القضاء. وإذا قبل التعويض المادي فلا يوجد مشكلة فالدولة ساعدت ملاك الأراضي وهذا يجعلهم هم المسؤولين عن المشروع. إذ يصبحون هم المرقيين العقاريين، وإذا لم يقبل بالتعويض المالي تمنح له أرض فلاحية في جهة أخرى مع التعويض المالي. لأن الأراضي الفلاحية لا تشبه بعضها

وإذا رفض مالك الأرض تماماً نقوم بإيجاد مناطق أخرى للتوسع وفي غالب الأحيان الفلاحون يقبلون التعويض المالي دون أن تنتهج الدولة سياسة نزع الملكية.

من خلال المقابلات التي كانت مع مجموعة من أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية و أصحاب الأراضي الفلاحية الخاصة أوضح المفحوصين على أن التعويض المالي المقدم كتعويض للأرض الفلاحية و الرمزي غير كاف خاصة فيما يتعلق بالمستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية. فالتعويض التي تمنحه الجهات المختصة لا يكون تعويض كاملا . فهو يكون مقسم بين الفلاح و بين أملاك الدولة.

أما أصحاب الأراضي الفلاحية الخاصة لهم نفس الرأي فيما يخص التعويض. فهو لا يعطي قيمة الأرض الحقيقية بالإضافة الى هذا كله اتفق كل من أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية و أصحاب الأراضي الفلاحية الخاصة على أن التعويض المالي يكون غير كاف ولا يلبى احتياجاتهم المتعددة لأن هذا التعويض يستفيد منه جميع الوراث.

واشتكى بعض الفلاحين الذين مستهم عملية نزع الملكية من قبل على عدم حصولهم على التعويض لأسباب مجهولة و البعض الآخر بسبب النزاعات الحاصلة بين الوراث، و منهم من رفض تماما التعويض لحد الآن لعدم تسوية الأوراق المطلوبة و فيما يخص أحد أصحاب الأراضي الفلاحية الخاصة، لقد مسته هذه العملية 3 مرات المرة الأولى كانت للمزرعة الأولى (المزرعة النموذجية بوشبعة) أخذتها الثورة الزراعية و عند انتهائها منحوها للدولة و كان التعويض رمزي مع التعويض بأرض فلاحية و استعملت فيها القوة. أما المزرعة الثانية فكانت من نصيب مستفيدين الذين منحها للمركبي العقاري دميري.

وبالطبع لقد قام معظم الفلاحون بتقديم طعون على إحصائيات التي قدمتها رئاسة مكتب نزع الملكية بالولاية حوالي 10 طعون و التوسع الغربي لعللي منجلي طعنان.

أما الهيئات المستفيدة من المشاريع هي:

- مديرية التعمير و البناء و السكن،
- مديرية الموارد المائية،
- مديرية الأشغال العمومية،
- مديرية السكن و التجهيزات العمومي

المراجع:

المراجع بالعربية:

1. -أحمد الموفي، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة (نظرية الموازنة، دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طنطا.
2. -أنوتوني غدنز، ترجمة وتقديم فايز الصياغ، علم الاجتماع، ط1، بيروت، 2005.
3. -آسيا ليفة نحال، التوسع العمراني وعلاقته بالبنية العقارية قسنطينة نموذجاً
4. Séminaire international «faire la ville, par quelles pratiques et par quels projets, 26-27 avril 2009
5. -القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/4/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21 سنة 1991.
6. -القانون رقم 48/76 المؤرخ في 1976/5/25، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 2 سنة 1976
7. -بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، 02.
8. -ثائر مطلق محمد عياصرة، التخطيط الإقليمي، دراسة نظرية وتطبيقية، دار الحامد للنشر والتوزيع، ط1، عمان، 2009
9. -خلف حسين علي الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية، ط1، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2009
10. -رفعت المحجوب، الاقتصاد السياسي، ج1، القاهرة 1970، عن نخبة من الأساتذة المصريين والعرب المتخصصين، تصدير ومراجعة ابراهيم مركزور، معجم العلوم الاجتماعية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 1975.
11. -عبد الله بن ناصر السدحان، التوسع العمراني للمدن وكيف أثر في علاقتنا الاجتماعية، مجلة أهلا وسهلا، عدد يونيو 2007.
12. -عمار بوضياف، منازل نزع الملكية للمنفعة العمومية في الجزائر، جامعة تبسة، الجزائر.
13. -غانم عبد الغني، اشكالية التعمير في الجزائر بين القانون والتطبيق مدينة قسنطينة حالة كهته الاشكالية، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، عدد 1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2003.
14. -فؤاد بن غضبان، علم الاجتماع الحضري، ط1، دار الرضوان للنشر والتوزيع، 2014.
15. -قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، عن قروج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962، الى 2002.
16. -كبيش عبد الحكيم، التمدد الحضري والحراك التنقلي في النطاق الحضري لمدينة سطيف، مجلة علوم وتكنولوجيا، عدد 30، 2009.
17. -لطي قبائلي، تمدد العمران الحضري وانتاج السكن في قسنطينة الكبرى، تعدد الفاعلين وأشكال عمرانية متميزة
18. Séminaire international " Faire la ville : par quelles pratiques et par quels projets, 26,27Avril 2009
19. زاوية سليم، الاستراتيجية العمرانية لمدينة قسنطينة وأثرها في تبيد العقار الفلاحي للمناطق المحيطة بها، ديسمبر 2009.

المراجع بالفرنسية:

1. La pression foncière en hausse sur le territoire rural, perspective ville n°29 ;2005
2. Maurice halbwachs : Les plans d'extension et d'aménagement de paris avant le XIXe siècle ,paris : la vie urbaine ; 1920 ;pages 3à28, édition complétée le 5 juin 2002 à chicoutimi ,Québec
3. REMAIN melot , Les expropriations de terres agricoles, une analyse du contentieux civil en ILE de France,PARIS ,8-9decembre 2011 .
4. RABAH Bousouf: Constantine d'une ville attractive à une ville repulsive, laboratoire d'aménagement du territoire,université de Constantine algerie
5. <http://eso-gregum.univ-lemans.fr/IMG/pdf/bousouf-2.pdf>
6. Revision du PDAU intercommunal de Constantine, EL KHROUB, HAMMA BOUZIANE,DIDOUCHE MOURAD, et AIN SMARA, 2ème phase ,volume2, orientations d'aménagement &possibilités d'extension ;URBACO 2011
7. Romain melot,Le pot de terre contre le pot de béton ,conflits d'usage autour de l'expropriation des terres agricoles en ILE-de-FRANCE