دروس في الاستثمار العقاري

موجهة لطلبة الدكتوراه

تخصص: بيئة وتنمية مستدامة

الدكتور/ زبدة نورالدين

السنة الجامعية:2023/2022

الدرس الخامس:

الأهداف التعليمية:

يستهدف الدرس من خلال المادة التعليمية تحقيق الغاية التالية:

- أن يتمكن الطالب من فهم شرط حماية البيئة كأهم متطلب في استثمار العقار.
- فهم ضرورة وضع خطط استراتيجية للاستثمار العقاري في بلادنا قصد إنعاش الخزينة وتوفير مناصب شغل ...، من خلال اعتماد قواعد للاستفادة من العقار بطرق قانونية وشفافة بالمقام الأول تحترم ابعاد التنمية المستدامة.
- أن يلم الطالب بأطر الحماية القانونية للبيئة في مجال العقار لإقامة مشاريع مختلفة بطريقة عقلانية ورشيدة.
- أبرز الوسائل في سبيل استغلال العقار واستدامة التنمية العقارية.

حماية البيئة كأهم متطلب في استثمار العقار

أصبح موضوع البيئة في العقدين الأخيرين من المواضيع البارزة التي أخذت مكان الصدارة والأولوية لدى اهتمامات المجتمع الدولي، وكذا المجتمع الداخلي للدول، فبعد ان شهد العالم وقوع الكثير من الكوارث البيئية المفجعة التي لم تؤثر فقط على حاضر الإنسان بل رهنت مستقبله وحضه في وسط نظيف طبيعي يعيش فيه ومن الثابت أن البيئة باعتبارها تراثا مشتركا للإنسانية تستحق كل حماية واهتمام من الجانب التشريعي سواء دوليا أو وطنيا.

وبيئة الإنسان الراهنة أصابها اختلال في كل جوانبها تقريبا، حيث نجد للتلوث صورة ماثلة في كل شيء في الهواء، الماء، التراب...الخ.

نتيجة لذلك أصبح الحديث عن البيئة ومشاكلها يفرض نفسه في كل مكان في الوقت الحاضر فعقدت الملتقيات والمؤتمرات وصودق على المعاهدات، وسنت القوانين والقواعد لحماية البيئة، التي تراعي بالمقام الأول متطلبات حماية البيئة بشتى أنواعها فظهرت بذلك التنمية صديقة البيئة التي من شأنها أن تساهم وتحد من المشاكل المعقدة التي تعانيها الدول في مجال البيئة ، وهذا ما يجرنا الى الحديث عن التنمية المستدامة كمصطلح حديث فرض نفسه كأولوية توازن بين ضرورة توفير الحاجات

الحالية للأفراد دون رهن حقوق الأجيال القادمة في الموارد الطبيعية المختلفة وكذا حقها في بيئة سليمة.

ضبط الإطار المفاهيمي لحماية البيئة :

يعتبر مصطلح حماية البيئة من أكثر المصطلحات استخداما في شتى فروع العلوم الإنسانية والعلمية، فقد فرض هذا المصطلح نفسه بعدما شهد محيط الانسان عدة مشاكل بيئية، مما اضطر الفقهاء والمتخصصين الى ضرورة ادخال تعديلات قانونية على القوانين ذات الصلة قصد توفير ضمانات حماية البيئة وعدم الإضرار بها.

إن تحديد مفهوم البيئة يعتبر من أولى الصعوبات التي أحاطت بهذا المصطلح خصوصا من الناحية الفقهية، ونظرا لاختلاف الرؤى والأهداف والمنطلقات، فنظرة البيولوجي للبيئة تختلف عن نظرة الاقتصادي وهما يختلفان عن نظرة القانوني.

1/ تعريف البيئة

أدى تطر التطور العلمي والصناعي الذي شهده العالم في القرنين الأخيرين إلى بروز بعض المشاكل البيئية نتيجة الإنشاءات الجديدة التي أدخلها الإنسان على البيئة الطبيعية، فانتشر الحديث عن موضوع البيئة في وسائل الإعلام المختلفة قصد الوصول إلى حلول للأضرار البيئية.

وفيما يلي سنحاول إماطة الغموض حول مدلول مصطلح البيئة وذلك من خلال: التعرف أولا على التعريف اللغوي لكلمة البيئة ثم نضبط المدلول الاصطلاحي والقانوني للبيئة.

أولا/ البيئة لغة: عرفها أبي الفضل جمال الدين محمد بن منظور المصرفي في معجمه الشهير لسان العرب البيئة بأنه اسم مشتق من الفعل تبوأ أي نزل وأقام، فنقول تبوأ فلان بيتا أي اتخذه منزلا له، وبالغة العربية يطلق اسم البيئة أيضا على المكان أو المنزل أو الوسط الذي يحيى فيه الكائن الحي مع غيره من الكائنات كما يطلق أيضا على الحالة أو الهيئة فيقال باء بالفشل.[i]

وفي القرآن الكريم أمثلة كثيرة عن المعنى اللغوي للبيئة منها قوله تعالى «وَكَذَلِكَ مَكَّنَّا لِيُوسُفَ فِي الأَرْضِ يَتَبَوَّأُ مِنْهَا حَيْثُ يَشَاءُ»[ii]. وقوله تعالى «وَأَوْحَيْنَا إِلَى مُوسَى وَأَخِيهِ أَنْ تَبَوَّآ لِقَوْمِكُمَا بِمِصْرَ بُيُوتًا»[iii]وقوله«وَالَّذِينَ تبوءوا الدَّارَ وَالْإِيمَانَ مِنْ قَبْلِهِمْ يُحِبُّونَ مَنْ هَاجَرَ إِلَيْهِمْ»[iv] أي الذين أقاموا بالمدينة وتوطنوا فيها مثل هجرة المصطفى صل الله عليه وسلم . وفي الحديث الشريف أن الرسول صل الله عليه

وسلم قال :(من كذب علي حسبت أنه قال متعمدا فليتبوأ مقعده من النار) رواه الترمذي ومسلم.

وفي اللغة الانجليزية كلمة البيئة Environment تستخدم للدلالة على العالم أو المكان الطبيعي الذي يعيش فيه الإنسان والحيوان والنبات وفي اللغة الفرنسية Environnement وهي من المصطلحات الحديثة في اللغة الفرنسية وتستخدم للدلالة على العناصر الفيزيائية والكيميائية أو البيولوجية، الطبيعية والمصنعة التي تحيط بالإنسان والحيوان والنبات.

ثانيا/تعريف البيئة اصطلاحا: يختلف مفهوم البيئة باختلاف المجال الذي يُنظر لها منه: اقتصاد، سياسة طب، قانون ..الخ.

فيعرفها البعض بأنها «المحيط المادي الذي يعيش فيه الإنسان بما يشمل من ماء وهواء وفضاء وتربة وكائنات حية ومنشآت شيدها الإنسان لإشباع حاجاته». أو هي « كل ما يحيط بالإنسان من مظاهر وعوامل تؤثر في نشأته وتطوره، وهي بمدلولها العام ترتبط بحياة البشر في كل زمان ومكان وما يؤثر فيها وفي مختلف أشكالها الزراعية، الصناعية، العمرانية».

فمحاولة ضبط تعريف محدد مصطلح البيئة l'environnement قد يضطرنا الى الاعتماد على ما يقدمه علماء الطبيعة والبيولوجيا من ضبط بالمقام الأول للمكونات الرئيسية للبيئة، وهناك من يرى أن لمدلول للبيئة شقين " أولهما البيئة الحيوية، وهي كل ما يختص لا بحياة الإنسان نفسه من تكاثر ووراثة فحسب، بل تشمل أيضا علاقة الإنسان بالمخلوقات الحية، الحيوانية والنباتية، التي تعيش معه في صعيد واحد. أما ثانيهما، وهي البيئة الطبيعية، فتشمل موارد المياه والفضلات والتخلص منها، والحشرات وتربة الأرض والمساكن والجو ونقاوته أو تلوثه والطقس وغير ذلك من الخصائص الطبيعية للوسط"[v].

ويعرف علم البيئة الحديث البيئة بأنها « الوسط أو المجال المكاني الذي يعيش فيه الإنسان بما يظم من ظواهر طبيعية وبشرية يتأثر بها ويؤثر فيها».[vi]

وعرف المشرع الجزائري البيئة بذكر العناصر التي تتكون منها وذلك في المواد 4-7 من القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة[vii] بوصف البيئة أنها تتكون من الموارد الطبيعية الحيوية واللاحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض، والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه المواد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية.

ويلاحظ أن المشرع أخذ بالمفهوم الضيق للبيئة وذلك أنه لم يدرج العناصر الصناعية التي هي من صنع الإنسان في هذا المفهوم.

أما المشرع المصري فقد عرفها في قانون حماية البيئة في المادة الأولى من القانون 04 لسنة 1994 « المحيط الحيوي الذي يشمل الكائنات الحية وما تحتويه من مواد وموارد. وما يحيط بها من هواء وماء وتربة وما يقيمه الإنسان من منشآت.»

وعرفها الإعلان الصادر عن مؤتمر البيئة البشرية الذي عقد في ستوكهولم بالسويد سنة 1972 بأنها « كل شيء يحيط بالإنسان سواء كان طبيعيا أو بشريا.»[viii]

ففي المادة02من القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة نص المشرع الجزائري على أهداف حماية البيئة، في حين جاءت المادة 03 منه لتبين مكونات البيئة.

وقد يختلط مفهوم البيئة ببعض المفاهيم الأخرى، فمثلا عند التحدث عن البيئة فهذا يقودنا للتحدث عن حماية الموارد الطبيعية، من خلال المشاكل التي تواجهها الطبيعة والتي لها علاقة باستنزاف الموارد البيئية، ومن أبرز هذه المشاكل وأخطرها مشكلة التصحر ومشكلة انقراض الكائنات الحيوانية والنباتية وكذا الكائنات البحرية.[ix]

2/ حماية البيئة في الاسلام:

جاء الإسلام بنظرة أعمق وأوسع للبيئة خلاف التعريفات الوضعية السابق ذكرها التي تنظر للبيئة بأنها مستودع ومخزن للموارد الطبيعية والبشرية بالتركيز على الاجتماعية والاقتصادية للبيئة أو الجوانب التي تؤثر على حياة ونمو الكائنات الحية لكن الإسلام تعامل مع البيئة من منطلق كونها ملكية عامة يجب المحافظة عليها حتى تستمر وجود الإنسان[x] قال تعالى«وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا ذلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنتُم مُّؤْمِنِينَ»[xi] وهنا نظرا للبعد المكان في البيئة ويظهر البعد الزماني في قوله تعالى«قُلْ سِيرُوا فِي الْأَرْضِ فَانظُرُوا كَيْفَ بَدَأَ الْخَلْقَ»[xii].

فالبيئة مسطرة للإنسان ويجب عليه المحافظة عليها والتأمل في خلقها:

«قُلِ انْظُرُوا مَاذَا فِي السَّمَاوَاتِ وَالأَرْضِ وَمَا تُغْنِي الآيَاتُ وَالنُّذُرُ عَنْ قَوْمٍ لا يُؤْمِنُونَ»[xiii]

كما أشار الإسلام إلى أن البيئة خلقت بمقادير وصفات محددة يجب على الإنسان حسن استغلالها. وقال تعالى«إِنَّا كُلَّ شَيْءٍ خَلَقْنَاهُ بِقَدَرٍ »[xiv].

« قَدْ جَعَلَ اللَّهُ لِكُلِّ شَيْءٍ قَدْرًا» [xv].

«وَخَلَقَ كُلَّ شَيْءٍ فَقَدَّرَهُ تَقْدِيرًا[xvi]» .

ونظر الإسلام إلى البيئة بأنها نظام متوازن من الخالق البديع بدقة متناهية تكفل استمرارية حياة الكائنات وفق سلسلة عمليات التولد والموت والتحول وفق علاقة سببية محددة تكون فيها الأجزاء الحية وغير الحية بمثابة العوامل المتفاعلة التي تحقق التوازن، فتداول الليل والنهار والفصول بالقدر المطلوب للحياة وتوازن الحرارة والبرودة فيها، وتوزيع عناصر الجو من النتروجين بمقدار 78% والأكسجين 21% بالإضافة أي النسب الصغيرة من غازات أخرى كله محسوب حساب دقيق لا يخطئ يهدف إلى استمرارية الحياة، فعندما تتدخل يد الإنسان عن طريق المنشآت الصناعية وغيرها تحدث خلل في هذا النظام بل مجرد قتل كائنات معينة يؤدي الى تكاثر أخرى وازديادها بصفة يختل معها التوازن الطبيعي للبيئة.[xvii]

ويقسم أغلب الباحثين البيئة إلى قسمين رئيسيين، وهذا يستشف من التعريفات التي سقناها لمصطلح البيئة سواء في المفهوم الاصطلاحي أو المفهوم القانوني:

أولا/ البيئة الطبيعية: وهي عبارة عن المظاهر التي لا دخل للإنسان في وجودها بل هي سابقة لوجوده، ومن هذه المظاهر: الصحراء، البحار والمناخ والتضاريس والماء السطحي والجوفي، والهواء، والحياة النباتية والحيوانية.

والبيئة الطبيعية ذات تأثير مباشر أو غير مباشر في حياة أي جماعة حية من نبات أو حيوان أو إنسان ، وتتألف من مكونات حية وهي: الحيوانات والنباتات ومكونات غير حية وهي: الماء والهواء والتربة.

ثانيا/ البيئة المشيدة : وتتكون من البنية الأساسية المادية التي شيدها الإنسان: الطرق، المنشآت، البنايات، وغيرها، ومن النظم الاجتماعية والمؤسسات التي أقامها، ومن ثم يمكن النظر إلى البيئة المشيدة (الاصطناعية) من خلال الطريقة التي نظمت بها المجتمعات حياتها والتي غيرت البيئة الطبيعية لخدمة الحاجات البشرية.[xviii]

والبيئة بشقيها الطبيعي والمشيد هي كل متكامل تتفاعل فيه مختلف المكونات بشكل دائم.

3/ حماية البيئة في التشريع الجزائري:

و يمكن تفسير تأخر صدور قانون البيئة إلى حداثة وضع التشريعات في معظم دول العالم[xix] ، ففي أمريكا صدر قانونالبيئة الوطنية سنة 1969 و قانون حماية الطبيعة في فرنسا 1976 ، و أصدر المشرع الياباني قانون البيئة سنة 1970 ، و كذا المشرع الكندي فلم يبادر به إلا في سنة 1971 .[xx]

وفي إطار تحقيق أهداف حماية البيئة في الشق المتعلق بحماية إطار معيشة السكان، صدر القانون المتعلق بحماية الصحة وترقيتها[xxi] و العمل على تخصيص البعد العمراني بالقانون المتعلق بالتهيئة العمرانية .[xxii]

وفي بداية التسعينات صدر قانونا البلدية[xxiii] والولاية[xxiv] ، وأكد فيهما المشرع على اختصاص الجماعات المحلية في أعمال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، وكذا تهيئة الإقليم ، وحماية البيئة وترقيتها. مع العديد من الأحكام التي تنصب في مجملها حول حماية البيئة ضرورة اتخاذ التدابير اللازمة لمكافحة الأوبئة. ومسايرة من المشرع الجزائري لما تم إقراره في القمم والإعلانات الدولية ، أصدر القانون رقم 10 - 03 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والذي يمكن القول بشأنه أنه جاء امتداد لما تم إقراره في إعلان " جوهانسبورغ " في 2002 .

و قد اشتمل قانون البيئة الجديد على 114 مادة قانونية . حددت المادة 02 منه أهداف هذا القانون و هي على الخصوص [xxv]:

- تحديد المبادئ الأساسية و قواعد تسيير البيئة .
- ترقية تنمية وطنية مستدامة بتحسين شروط المعيشة ، و العمل على ضمان الحفاظ على ما
- إصلاح الأوساط المتضررة .
- ترقية الاستعمال الإيكولوجي العقلاني للموارد الطبيعية ، و كذلك استعمال التكنولوجيات الأكثر نقاء .
- تدعيم الإعلام و التحسيس و مشاركة الجمهور، و مختلف المتدخلين في تدابير حماية البيئة

بالإضافة الى القانون رقم 10 - 03 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والذي يعتبر بحق المرتكز التشريعي الأساسي المتعلق بحماية البيئة، نجد عدة قوانين أخرى عالجت موضوع حماية البيئة بطريقة غير مباشرة من بين هذه القوانين:

- قانون التهيئة والتعمير
- قانون الغابات
- قانون المياه
- قانون المناجم
- قانون الصيد
- قانون النفايات
- قانون الصحة
- قانون حماية التراث الثقافي.
- قانون الصيد البحري وتربية المائيات[xxvi].

إضافة إلى ما سبق نجد أنه وفي كل سنة يصدر قانون المالية الذي يتضمن بنودا تتعلق بالبيئة ، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على حرص المشرع على مواكبة متطلبات العصرنة بما تفرزه من مشاكل لا سيما البيئية منها[xxvii].

أهم أثر الاستثمار العقاري في بلادنا هو إنعاش الخزينة وتوفير مناصب شغل، ناهيك عن تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال اعتماد قواعد للاستفادة من العقار بطرق قانونية وشفافة تحترم ابعاد التنمية المستدامة.

للعقار دور جوهري في تنمية الاستثمار في كل القطاعات الحيوية في الدولة وبالتالي دفع عجلة الاقتصاد والتطور.

ويلعب العقار دورا مهما في تحقيق التنمية باعتباره الوعاء الذي تنطلق منه مختلف المشاريع العامة والخاصة في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والسياحية والعمرانية ...وذلك من خلال توفير الأوعية العقارية التي تحتضن هذه المشاريع.

إقامة المشروعات والبنيات التحتية والمنشآت والمرافق الحيوية والمناطق الصناعية وكافة المشاريع الاستثمارية ترتكز في انطلاقتها على العقار الذي يسهل انسيابية المشاريع الاقتصادية وديناميكيتها مما يعزز فرص تنمية الاقتصاد الوطني وبدوره يتحقق معه تنويع في الدخل بعيدا عن الحلول الاقتصادية الظرفية القائمة أساسا على عائدات تصدير النفط.

---

[i]-