

الأستاذة: لرقط مليكة - مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
السنة الجامعية 2023-2024
عقد الملكية وشهادة الحيازة

سعى المشرع الجزائري إلى وضع قوانين لتنظيم الأملاك العقارية وحمايتها، خاصة بعد الفوضى التي خلفها الاستعمار الفرنسي في المجال العقاري، فانتهجت السلطة نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والذي يتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أنه ومع عدم امتلاك أصحاب الأراضي لعقود الملكية التي تثبت ملكيتهم للأرض، تبنى المشرع سياسة أخرى تتمثل في شهادة الحيازة. فما هو عقد الملكية، وشهادة الحيازة، وما الفرق بينهما؟

1- عقد الملكية:

فهو السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق الكامل في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري.

يعتبر من أهم المواضيع وأقدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال، وقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في:

• المادة 02 من قانون رقم 90/25 بأنها " هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية" الملكية العقارية هي سلطة مباشرة لصاحب العقار بحيث يستطيع بموجبها أن يستغله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القانون.

• المادة 674 من القانون المدني الجزائري أن " الملكية هي حق التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة.

2- أهداف عقد الملكية:

إن تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة على حد سواء. فهذا النظام يحفظ الملكية العقارية وذلك من خلال منح عقود الملكية لذوي الشأن لتحقيق الأهداف التالية:

- حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب.
- الحد من فوضى العقار.
- مبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة في عقد الملكية.
- مبدأ افتراض مشروعية القيد في عقد الملكية.
- مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في عقد الملكية

3- شهادة الحيازة:

وفقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75/58 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، حيازة مستمرة وغير منقطعة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى 'شهادة الحيازة'، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

فهو عقد يقر بموجبه رئيس البلدية أن شخصا معنويا أو طبيعيا لا يزال بحوزته بدون إنقطاع وبصفة سليمة ولا لبس فيها مالكا للمبنى.

تستخدم شهادة الحيازة لإثبات الملكية للتسجيل لأول مرة العقار في السجل العقاري لا يشترط للإستفادة من الدعم المالي للدولة في مجال السكن الريفي تقديم عقد الملكية للأرض المراد بناؤها أو الذي يقع فيها السكن المراد ترميمه أو توسيعه

في حالة غياب سند الملكية البلدية مؤهلة طبقاً للقانون بتسليم شهادة الحيازة التي تحل مكان سند الملكية
4- سبب وأهمية العمل بشهادة الحيازة:

إن الملكية الخاصة في حاجة إلى سندات لكي تجسد على أرض الواقع وباستثناء الوثائق القانونية التي تثبتتها، لا يعترف بممارسة الحقوق الواقعة على الأرض المعنية، إلا أنه غالباً ما تنتقل الملكية شفويًا في المناطق الريفية، لذلك حاول المشرع جعل الوضعية القانونية تتطابق مع الواقع، وهذا هو الهدف من شهادة الحيازة فهي تسمح للحائز أن يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحيازة العقارية ويدعم حق الحصول على سند الملكية فيما بعد، كما أن أسباب وأهمية العمل بشهادة الحيازة تكمن في:

- ✓ شهادة الحيازة أداة فعالة للنهوض بالتنمية الفلاحية والسكن.
- ✓ شهادة الحيازة أداة فعالة لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي.

5- أوجه التفرقة بين شهادة الحيازة وعقد الملكية:

❖ من حيث الجهة المصدرة لها:

- شهادة الحيازة تعد وتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.
- عقد الملكية يعد من قبل الموثق.

❖ من حيث شروط الحصول عليها:

- شهادة الحيازة تمنح:
- للشخص الذي وضع يده على العقار مدة سنة على الأقل
- في أراضي الملكية الخاصة التي لم تشملها عملية المسح العقاري ولم تحرر عقودها
- عقد الملكية:
- يحرر في أراضي الملكية الخاصة التي لم يشملها بعد المسح ولو كانت لها عقود.
- يتطلب أن يضع الحائز يده على العقار مدة 15 سنة على الأقل.

❖ من حيث ترتيب الآثار القانونية:

- العقد هو كسب للملكية وبالتالي يمكن لصاحبه التصرف في العقار بالبيع، في حالة وفاة صاحبه تنتقل الملكية العقارية للورثة
- لا يمكن للحائز على شهادة الحيازة التصرف في العقار وبيعه، وفي حالو وفاة صاحبها يكون أمام الورثة مهلة سنة ابتداءً من تاريخ وفاته طلب تسليم شهادة حيازة جديدة بإسمهم في حالة تجاوز المدة المحددة تلغى شهادة الحيازة بقوة القانون.