

# مقدمة

## مقدمة:

منذ وجود الإنسان وهو يسعى جاهدا إلى تطوير حياته بشتى الطرق والوسائل حيث نشأت منه علاقات، والتي من أهمها علاقته بالمال إلا أن هذه العلاقة تطورت مع الزمن حتى عرفت الآن بالملكية، وحاولت الشرائع تنظيمها وتوضيح أسبابها . إلى أن جاء الإسلام ووضع لها نظاما شاملا. وجعل لها أسباب منشئة كالاستيلاء و الحيازة وأخرى ناقلة في حياة الشخص وبعد وفاته.

وهذه الأسباب منها الاختياري الذي يصدر عن إرادة ورغبة و تكون عن طريق الوصية أو الهبة مثلا، ومنها غير الاختياري الذي يثبت بأمر الشرع والقانون من غير أن يكون للشخص دخل فيه، وتكون عن طريق الميراث .

ستتطرق هذه الدراسة إلى مسألة الهبة التي تعتبر كسبب من أسباب كسب الملكية بين أفراد المجتمع، كما أنها تصرف شرعي أباحته الشرائع السماوية والقوانين الوضعية ونظمت أحكامه بقواعد تسيير وفق ضوابط تجعله يحقق أهدافه التي يبرم من أجلها .

وقد صنف المشرع الجزائري الهبة ضمن الأحوال الشخصية ونظم أحكامها في قانون الأسرة على عكس المشرع المصري الذي حولها إلى القانون المدني، بعد أن كانت ضمن الأحوال الشخصية واعتبرها عقد مدنيا خالصا .

وباعتبار أن الهبة كطريق من طرق انتقال الملكية فهاته الأخيرة يمكن أن تنصب على عقار كما يمكن أن تنصب على منقول .

وبما أن موضوع الدراسة محصور في مجال العقار فقط فهذا الأخير اشترط المشرع لنقله إفراغه، في قالب رسمي؛ وذلك وفقا للأحكام والإجراءات القانونية المعمول بها، إضافة إلى الأركان العامة الواجب توافرها في كل عقد من تراضي ومحل وسبب.

### أهمية الموضوع :

- 1- يعتبر موضوع انتقال الملكية العقارية عن طريق عقد الهبة من أهم المواضيع القانونية، وذلك نظرا لقيمة العقار نفسه، فالعقار عادة يكون ذو قيمة مالية كبيرة وله أهمية حيوية في مجال التنمية الاقتصادية أو الاجتماعية.
- 2- الوقوف على مختلف النصوص القانونية التي تناولت انتقال الملكية العقارية عن طريق عقد الهبة في التشريع الجزائري.
- 3- محاولة إثراء المكتبة القانونية لموضوع الهبة، نظرا لكونها موضوع حساس وحيوي وسريع التطور.

### الدافع لهذا البحث :

- 1- الميول للبحث في المادة العقارية، إضافة إلى الرغبة في مسايرة التطور التشريعي والتنظيمي للملكية العقارية الخاصة، والتعرض إلى النصوص التي تعالج هذا الموضوع وما تعرفه من تطورات ومستجدات.
- 2- قلة تناول هذا المجال بالدراسة والتحليل مما أضيف عليه طابع الحداثة، رغم قدمه باعتباره متأصلا في النصوص الأساسية للدولة.
- 3- قلة المراجع المتخصصة التي تحصر تناول انتقال الملكية العقارية عن طريق عقد الهبة في التشريع الجزائري بصورة دقيقة وواضحة.

### الصعوبات:

لقد تلقيت عدة صعوبات خاصة في الخطة المناسبة للموضوع و لا سيما نقص المادة العلمية التي تتناول موضوع الهبة العقارية في التشريع الجزائري إن لم نقل انعدامها. لكن الحمد لله، بالرغم من هذه الصعوبات، استطعت التغلب عليها بعد المساعدة الفعالة من الأستاذ المشرف

### الإشكالية:

- ما مدى توفيق المشرع الجزائري في تنظيم قواعد الهبة العقارية، باعتبارها كطريق من طرق انتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟

إذا كان المشرع قد فرض في عملية انتقال الملكية العقارية تظافر وتكامل مجموعة من المراحل

وهي التوثيق والتسجيل والشهر.

- وإذا كان قانون الأسرة قد قنن مواد لعدة أسباب تنتقل بها الملكية العقارية مثل الهبة.

على هذا الأساس يمكن طرح عدة إشكاليات فرعية مرتبطة بالإشكالية الرئيسية والتي من أهمها:

- هل يفرض في عملية انتقال العقار عن طريق عقد الهبة ما يفرض في غيره من القوانين الأخرى من توثيق وتسجيل وشهر، أم تشد العملية الواردة على انتقال العقار عن طريق الهبة في قانون الأسرة عن هذه القواعد؟

- هل وفق المشرع في تنظيم أحكام وقواعد الهبة العقارية من خلال القوانين والتنظيمات المعمول بها حالياً؟

المنهجية المتبعة :

إن طبيعة الموضوع هي التي تفرض نوعية المنهج الواجب الإلتباع و دراسة هذا الموضوع تعتمد على تحليل النصوص بعد عرضها ومناقشتها ، لذلك كان المنهج التحليلي الوصفي هو المنهج المتبع والذي من خلاله ستحاول الدراسة تحليل المواد المقننة لانتقال ملكية العقار عن طريق عقد الهبة في قانون الأسرة.

وتم الاعتماد على هذا المنهج كونه أفضل المناهج للقراءة التحليلية والتفسيرية والنقدية للنصوص المعنية بالدراسة .

- كما أن مادة التحليل تكون جاهزة في طيات التعويض نفسها وهو منهج يتميز بسهولة الحصول على المعلومات المطلوبة لأنها عبارة عن أفكار، ومعان موجودة في النص ذاته.

وبالتالي بناء عن هذا المنهج، قسمت هذه الدراسة إلى فصلين، الفصل الأول تم التطرق فيه إلى ماهية الهبة في العقار وهو مقسم إلى مبحثين الأول عن التعريف بالهبة في العقار أما المبحث الثاني عن أركان عقد الهبة في العقار

وفيما يخص الفصل الثاني تم التحدث فيه عن أحكام عقد الهبة في العقار وهو كذلك مقسم إلى مبحثين الأول : أثار عقد الهبة في العقار أما المبحث الثاني: الرجوع في الهبة على العقار.

