

خاتمة

نخلص من هذا البحث إلى أن الحياة طريقة إيراديه من قبل الشخص الحائز بنية التملك ، إلا أن المسألة هنا تثير في طياتها كثيرا من التعقيد والغموض في تحديد تكييفها القانوني التي تجاذبته مختلف الآراء الفقهية واختلفت فيه ، وأستقر رأي الفقه وهو ما أخذ به المشرع الجزائري على أنها واقعة مادية تحدث آثارا قانونية ، لكن الإشكال لم يتوقف هنا بل ذهب إلى أبعد من ذلك في مدى تحقق واقعة الحياة فأعاد المشرع نظم قانونية ونصوص تشريعية بدءا بالقانون المدني ، ضمن الكتاب الثالث الحقوق العينية الأصلية الفصل الثاني طرق إكتساب الملكية القسم السادس الخاص بالحياة

ونظر للتأخر المعتبر لعمليات المسح العام للأراضي إلى يومنا هذا ، دفعت المشرع الجزائري إلى التفكير في آليات أكثر سرعة وفاعلية تضمن تسليم الملاك والحائزين بلا سند ، في المناطق غير المسوحة عقود وسندات ملكية. بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة ضمن المرسوم التنفيذي 83-352 ، لكن إحتاجت إلى تفعيل قواعد الحياة المعلن عنها بالمادة 30 من قانون التوجيه العقاري إلى المبادرة بسن شهادة الحياة تتيح للمستفيدين إستثمار أملاكهم العقارية وتشكل لهم وسيلة تملك في المستقبل .

لقد شكلت النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة 1983-2006 تجربة أسى إستعمالها ميدانيا لأسباب وعوامل عدة أهمها فتح باب الإستيلاء وماله من سلبيات و كذا محدودية العمل في شهادة الحياة طالما أنها لم تضمن كل خصائص الملكية ، وهذا يعتبر أحد الأسس الهامة التي إعتدها المشرع في صياغة وإعداد القانون رقم 07-02 المؤرخ في 07.02.2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

الذي جاء لأجل لتلافي عيوب المرسوم 83-352 وما حققه من عجز وسلبات .

ويقلص من آجال مسح الأراضي العام ويطبق بالتوازي مع سير هذه العملية .

يسمح إختياريا وفي آجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات ملكية .

يهيئ تعامل أكثر لحاملي هذه السندات الجديدة مع مختلف المؤسسات المالية والهيئات الإدارية والقضائية بما يفيد تجسيد مختلف المشاريع الإستثمارية و الإقتصادية لهذه المرحلة . وفي الأخير نقدم مجموعة من الإقتراحات العملية تمثل ثمرة دراستنا نسرده كالتالي :

- تكوين وتأهيل موارد بشرية من خبراء ومهندسين بالإضافة لدعمهم بأجهزة ومعدات تقنية من أجل إنجاز عملية الطبوغرافيا الفنية المعمول بها في مجال الحيازة العقارية ، لأجل تلبية جميع طلبات الملتمسين ، و دفع عجلة قانون التحقيق العقاري 07-02 نحو الأفضل .
- إعادة تقنين هذا الحصر على شهادة الحيازة من إنتفاع وإستغلال إلى حق كامل الملكية بإجراء و إبرام سائر التصرفات الناقلة للملكية .
- العمل على إستحداث نصوص قانونية جديدة في ضوء أحكام الحيازة العقارية من شأنها تذليل الصعاب وتخفيف الأعباء المالية على المواطنين بإيجاد صيغة مشتركة بين إدخال دور إدارة مسح الأراضي ومهام الخبراء العقاريين .
- نظرا للطابع الحديث لآلية التحقيق العقاري ، يجب القيام بإشهار واسع للتعريف بأهداف هذا الإجراء وشروط وكيفيات فتح تحقيق عقاري .

نأمل أن يكون تناولنا لهذا الموضوع حافزا للباحثين في إعادة تناوله والإلمام بمختلف جوانبه وسد النقائص والفراغات التي لا شك أني أغفلتها والتي تبقى تشغل بال المختصين و المهتمين بهذا الموضوع .