مقدمة

يعتبر العقار مصدرا من مصادر الثروة لذا حرصت معظم الدول للمحافظة عليه وترقيته كما يعد حافزا قويا للإستثمار و التنمية الإقتصادية والإجتماعية ، إلى درجة أن ذهب البعض إلى إعتبار الملكية العقارية مقياسا يقاس به المستوى الحضاري للمجتمعات هذا ما عجّل بظهور نزاعات مريرة وتضحيات جسيمة أفرزت عداوة أبدية مردها في ذلك حب السيطرة والتملك ، لذلك إهتمت جل التشريعات بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها ، و ذلك بتنظيم عمليات التملك والإستغلال و التداول عليه.

لقد ورثت الجزائر عبر مراحلها التاريخية و بعد الإستقلال وضعية عقارية جد معقدة، بدءا بتبنيها نظامين عقاريين مختلفين من حيث المبادئ والأهداف وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني ، هذا الأخير الذي جاء على نقيض نظام الشهر الشخصي لتحقيق ما عجز عن تحقيقه هذا الأخير.

فحاول المشرع في كل مرة التدخل لتطهير الوضعية العقارية ، و ذلك بإيجاد آليات و أدوات لتسهيل هذه العملية ، وخلق سياسة تشريعية عقارية من شأنها تصفية هذه التركة وتطهيرها بسن جملة من النصوص القانونية لخلق نظام قانوني محله العقار ، وجعل من الحيازة العقارية السبيل الناجع لتسوية هذا الأمر ، فإستحدث أربعة نصوص تشريعية خاصة بها أولها الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وثانيا المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة وثالثها القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ورابعها وأخيرا وليس آخرا القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

-أسباب إختيار الموضوع:

ولعل ما جعلني أختار موضوع إكتساب الملكية العقارية وبالتحديد عن طريق الحيازة الغموض الذي يشوب هذه الواقعة المادية ومدى تحققها و التمسك بها من طرف الحائز و سن المشرع لقانون مستحدث رقم 07-02 الذي حل محل المرسوم 83-352 وما نلاحظه في الحياة العملية من تضارب و عدم إستقرار بهذا الشأن إرتأينا الإلمام بالموضوع من جميع جوانبه لإثراء المكتبة القانونية.

- أهمية الموضوع :

إن الأهمية البالغة التي تتجلى بها الملكية العقارية ، بإعتبارها دعامة أساسية وفعالة للنهوض بالتنمية الإقتصادية ، ودورها في إستقرار المراكز القانونية والمحافظة على النظام العام وإرتباطها بالمصلحة العامة ، تكمن أهمية موضوع الحيازة العقارية بما أنها سببا من أسباب إكتساب الملكية العقارية .

-المنهج المعتمد في البحث :

أما بالنسبة للمنهج المتبع في ذلك فقد إتبعنا المنهج الوصفي التحليلي ، في إطار التكامل المنهجي.

-الدراسات السابقة :

من خلال عملية البحث في المكتبات و شبكة الأنترنت توصلنا إلى بعض الدراسات التي تحمل نفس عنوان المذكرة أو لصيقة به لكن نوقشت في سنوات ماضية وقبل صدور القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي له 08-147 والتطبيق الفعلي له الذي عمّ الأرجاء الوطنية إلا بعد سنة 2012 بتصريح أعوان مصالح الحفظ العقاري المختصين والقائمين عليه مما جعل لنا حافزا لإعادة البحث في الموضوع و إثرائه من خلال القانون الجديد .

-الصعوبات :

أما بخصوص الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذه الدراسة ، فهي قلة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع بالذات ، إضافة إلى بعض الصعوبات التي إعترضتنا من قبل الإدارات التي إتصلنا بها بصفتنا باحثين للحصول على بعض التعليمات والمذكرات ذات الصلة بالموضوع وخاصة مديرية الحفظ العقاري على المستوى المحلي بالوادي.

-إشكالية الموضوع :

وفي ظل المعطيات السالفة الذكر يمكننا طرح إشكالية البحث وذلك على النحو التالي:
ما مدى نجاعة الحيازة كآلية لإكتساب الملكية العقارية ؟

ومن هذه الاشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية :

- هل الحيازة كأداة أو وسيلة سنها المشرع تصل وتساعد في تطهير فعلي وفعال للملكية العقارية ؟

-ما مصير الحيازة والتقادم المكسب بعد صدور القانون المستحدث 07-02 ؟ إلى أي مدى وفق المشرع من خلال إعتماده على الحيازة من وسائل تطهير الملكية العقارية ؟ وهل أنها أثبتت ذلك في الواقع العملي ؟

خطة البحث :

وللإجابة عن إشكالية البحث إتبعت الخطة التالية :حيث قسمنا هذا البحث إلى فصلين وكل فصل إلى مبحثين وكل مبحث إلى مطلبين وكل مطلب إلى فروع وفقرات
فتحدثنا في الفصل الأول عن مفهوم الحيازة فتطرقنا في المبحث الأول إلى تعريف الحيازة وعناصرها ، والمبحث الثاني إلى شروط صحة الحيازة وعيوبها.
أما الفصل الثاني فتكلمنا فيه عن إجراءات إكتساب الملكية العقارية بالحيازة ، فتطرقنا في المبحث الأول إلى آليات إكتساب الملكية العقارية في ظل القانون القديم ، وفي المبحث الثاني إلى آليات إكتساب الملكية العقارية في ظل القانون الجديد .

وتوجنا هذا البحث بخاتمة إستعرضنا من خلالها أهم النتائج المتوصل إليها في هذا الموضوع .