

الختامة

الخاتمة

بعد هذا العرض الذي يعد بسيطا عن الهبة في العقار خلصنا إلى أن هاته الأخيرة أحكامها بقيت مستقرة طول حقبة عديدة من الزمن ، فلم يرق المشرع الجزائري المختص بقانون الأحوال الشخصية إلا بتكريس مبادئ الشريعة الإسلامية المقرر منذ أربعة عشر قرنا ، القائل بان الهبة تملك بلا عوض في حياة كل من الواهب والموهوب له . وهو نفس التعريف الذي اخذ به المشرع الجزائري من خلال نص المادة 202 من قانون الأسرة الجزائري.

– وباعتبار الهبة عقد كسائر العقود فهي تتطلب إرادة توجب وإرادة تقبل، كما تتطلب أيضا إفراغ عقد الهبة التي نتجت عن تطابق الإرادتين في قالب رسمي وذلك بموجب ورثة أو مدونة يصدرها شخص مكلف ومخول قانونا بذلك ، ونجد أن القانون خول هذه المهمة للموثقين .

– وبالتالي نظرا لمكانة العقار في حياة الأمم نجد أن هذا الأخير ، لا تنتقل ملكيتها إلا بالشهر ، ولو روعيت جميع أركانه العامة من رضا ومحل ... أو حتى أركانه الخاصة كالحيازة .

– إذن الهبة في العقار إذا كانت مستوفية لجميع أركانها العامة والخاصة كانت نافذة ومنتجة لجميع آثارها القانونية وهذا النفاذ يترتب التزامات على كل من الواهب والموهوب له. وهذا لا يعني أن الهبة التي توافرت جميع أركانها أصبحت صحيحة لا يجوز الرجوع فيها ، لان إذا صدرت الهبة صحيحة وكانت منتجة لجميع آثارها ، فهذا لا يمنع الواهب عن العدول هبته سواء بالتراضي أو بالتقاضي، إلا أن المشرع حصر هذا العدول بين الأب وابنه فقط ، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 211 قانون أسرة جزائري فقرة 1 كما يشترط في الرجوع عن الهبة عدم تحقق أي مانع من موانع الرجوع المنصوص عنها في المادة 211 من قانون الأسرة الجزائري فقرة 2 والمادة 212 من نفس القانون لأنه إذا تحقق إحدى هذه الموانع لا يجوز للواهب الرجوع عن هبته.

– وفي مجال انتقال الملكية العقارية عن طريق عقد الهبة في التشريع الجزائري تم استنباط النتائج التالية :

✓ أن انتقال العقار في قانون الأسرة وخاصة عن طريق عقد الهبة يحكمه ما يحكم العقار عموما ، حيث توثق وتسجل وتشهر .

✓ أن المشرع الجزائري قد وفق نسبيا في تنظيم قواعد الهبة العقارية باعتبارها كإحدى الطرق القانونية التي يتم بها اكتساب الملكية العقارية بالرغم من تطور الملكية العقارية عبر الزمن.

ومن أهم التوصيات المقترحة :

• ضرورة إعادة النظر في بعض مواد قانون الأسرة التي لم يطلها التعديل مثال ذلك:

نص المادة 206 التي توجب مراعاة قانون التوثيق في العقارات ،رغم أن قانون التوثيق قد عدل مرارا. ولم تحوي هذه التعديلات الإشارة إلى العقار وشرط انتقاله خصوصا .ومع ذلك تحيل هذه المادة عليه في شأن العقارات متبينة ما كان ثابتا في قانون التوثيق الأول رقم 70/91 في قالب شكلي ،فمضمون هذه المادة لم ينظر في التعديلات والقوانين اللاحقة التي ألغت القانون رقم 70/91 المتضمن التوثيق ،وحول مضمون المادة 12منه إلى نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني حاليا ،لذلك نرى من الأجدر أن تعدل هذه المادة بحيث توجب مراعاة القانون المدني لاسيما المادة 324مكرر 1 منه بدلا من قانون التوثيق.

• ونظرا لضخامة العمل الذي يناط بالموثق لكونه خولته السلطة العامة احد وظائفها وهو إصدار العقد الرسمي ،نعتقد أن المشرع الجبائي قد أجحف في حق الموثق بإقحامه في عملية تحصيل حقوق التسجيل.

– وإنصافا للموثق وتمكينا من أداء مهمته القانونية على أحسن وجه لابد من التخفيف من مهام وظيفة الموثق الجبائية، ويجعل المكلف بالتحصيل شخص آخر غير الموثق .

– كذا طرح فكرة التخصص القانوني للموثق بحيث يصبح كل موثق متخصص في مجال معين في العقود العقارية والحقوق العينية ،وموثق مختص في مجال عقود الشركات التجاريةالخ.