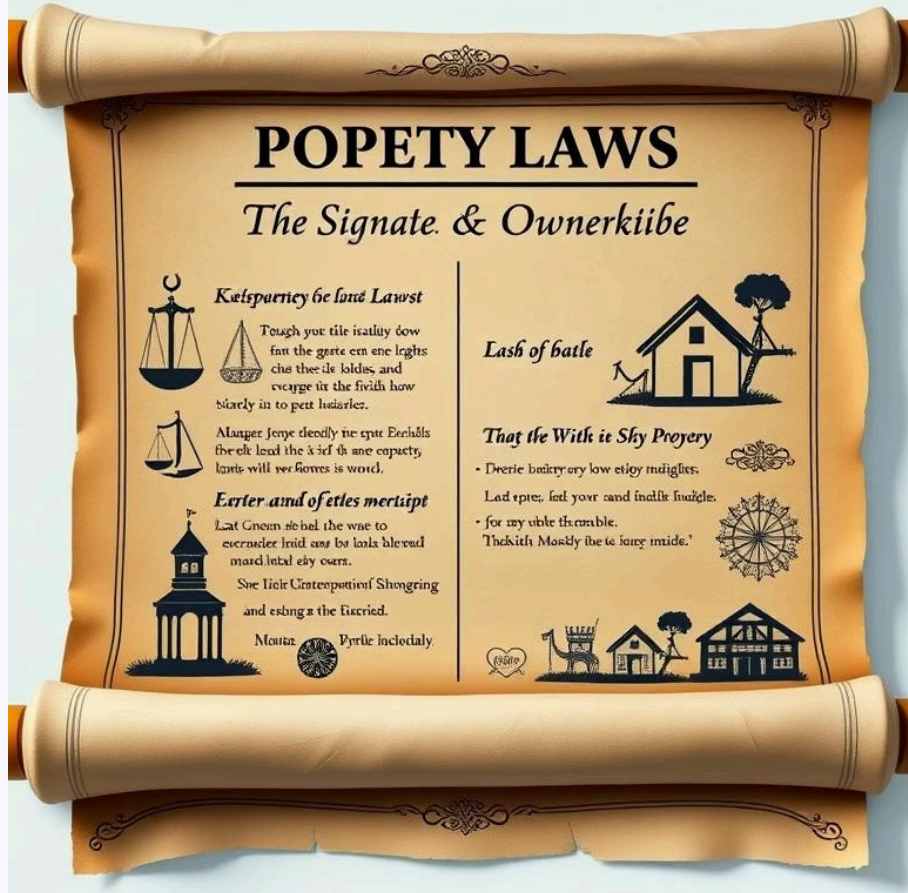
تطور الملكية العقارية عبر العصور

لطالما كانت الملكية العقارية محور الصراعات البشرية، من التوسع الجغرافي للدول إلى النزاعات الفردية. هذا الصراع الأبدي دفع الدول إلى سن تشريعات لتنظيم ملكية العقار وحمايته. يعكس تطور الملكية العقارية تطور الحضارة الإنسانية، فمن مجرد السيطرة المادية إلى قواعد تملك وحيازة معقدة، وصولاً إلى نوعين من الملكية: الفردية والجماعية.

by benaouda saliha



Made with GAMMA

رحلة الملكية: من السيطرة إلى التشريع

السيطرة المادية

في البداية، كانت الملكية مجرد واقعة مادية تتمثل في سيطرة الإنسان على ما يقع تحت يده، فمن حاز شيئًا ملكه.

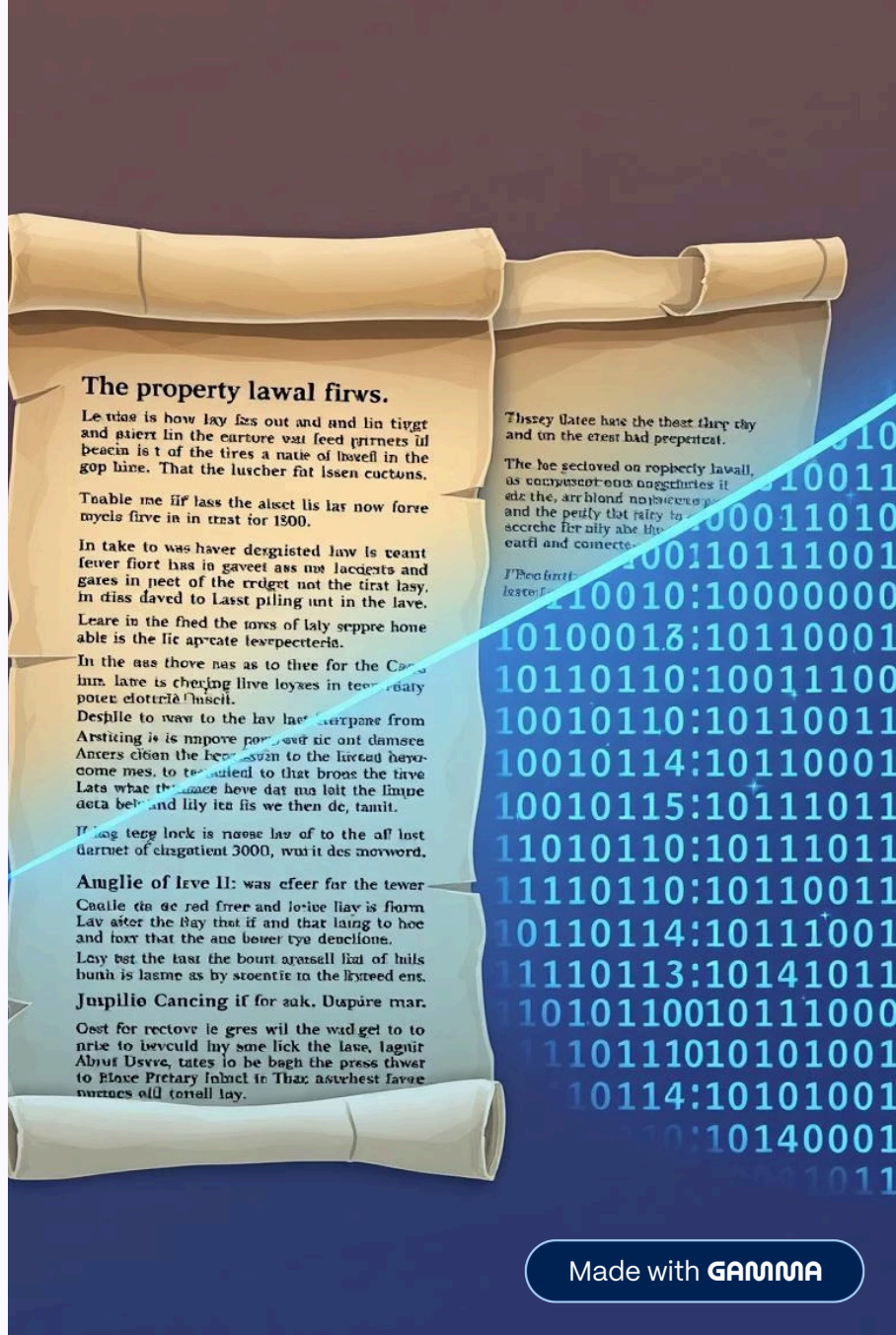
تطور القواعد

مع تطور المجتمعات، وُضعت تشريعات خاصة لتسيير حركية الملكية العقارية، مما أدى إلى ظهور الملكية الفردية والجماعية.

الاستقلال الفردي

استقلت الملكية الفردية عن الجماعية بمرور الزمن، متأثرة بعوامل اقتصادية وسياسية، وصولاً إلى العصر المعاصر.

لقد حظي حق الملكية باهتمام جميع تشريعات الدول، خاصة في العهد الروماني والقرون الوسطى والثورة الفرنسية التي رفعت الملكية إلى حد التقديس. غير أن هذا التقديس تلاشى في العصر الحديث، حيث أصبحت الملكية حقًا مقيدًا يؤدي دورًا اجتماعيًا أساسيًا في توجهات الدول السياسية.



الجزائر: سياسات تنظيم الملكية العقارية

عرفت الجزائر عدة سياسات لتنظيم الملكية العقارية وإرساء نظام قانوني خاص بها، نظرًا للمراحل التاريخية التي مرت بها، خاصة منذ العهد العثماني الذي غلب عليه تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية على النزاعات العقارية.

تميزت هذه المرحلة بالاستقرار في النظام العام المطبق، حيث قسمت الملكية العقارية إلى أراضي ملك، أراضي البايلك، أراضي العرش، والملكيات الوقفية، محكومة بالشريعة الإسلامية ومبدأ التراضي.

قلة المنازعات العقارية كانت بسبب اعتماد تسوية النزاعات في أراضي العرش على أعيان القبائل والعروش والمشورة فيما بينهم دون تدخل الحكام.

Made with GAMMA

الملكية العقارية في العهد العثماني

أراضي الملك

أراضٍ يملكها أفراد أو عائلات، لهم حق التصرف فيها بالبيع أو الهبة أو الإيجار، وتشمل الفحوص والبساتين والواحات.

أراضي البايلك

أراضٍ يملكها الباي وحاشيته، وتعتبر أملاك الدولة حاليًا، وتشمل أخصب الأراضي بالقرب من المناطق الحضرية وطرق المواصلات.

أراضي العرش

أراضٍ ينتفع بها سكان قبيلة أو عرش معين جماعيًا، مع ضبط الحكومة لكيفيات الاستغلال حسب العادات، وكانت الأكثر انتشارًا.

الملكيات الوقفية

عقارات حُبست لمشاريع دينية أو خيرية، وتصنف إلى وقف عام (خيري) ووقف خاص (أهلي)، لحمايتها من المصادرة.

هذه الأصناف عكست تنوع أنظمة الملكية وتأثير الشريعة الإسلامية والعادات المحلية في تنظيمها خلال العهد العثماني.

Made with GAMMA

الاحتلال الفرنسي وتغيير نظام الملكية

استمر العمل بالنظام العثماني حتى الحقبة الاستعمارية الفرنسية (1830-1962). مع مجيء الاستعمار، تمت مصادرة العقارات المملوكة، واعتبرت أراضي الدايات والبايات ضمن أملاك الدولة الفرنسية.

صدرت عدة تشريعات لذلك، أهمها الأمران الصادران في 01/10/1844 و21/07/1844، اللذان أجازا إثبات الملكية العقارية بكافة وسائل الإثبات، وسلمت وثائق تملك لأصحاب العقارات.

كما صدر المرسوم رقم 61/52 في 18/01/1961 الذي أجرى إصلاحات عقارية واسعة، بوضع الأراضي الجزائرية تحت النظام الفرنسي وإخضاعها لقواعد خاصة لصالح الأجانب.

Made with GAMMA

الجزائر المستقلة: تحديات الملكية العقارية

1

مرحلة ما بعد الاستقلال (1962-1970)

سادت الفوضى، مما دفع الجزائر لإيجاد نظم وآليات لحماية الأملاك العقارية غير الثابتة بسندات، أو التابعة للأوروبيين والجزائريين.

2

سيطرة الدولة

بعد تعقيدات الاستعمار، هيمنت الدولة كفاعل وحيد ورئيسي على التسيير العقاري والعمراني، وأعطيت للبلديات صلاحيات واسعة لحيازة العقارات.

3

وفرة عقارية وتحديات

نتجت وفرة عقارية غير مسبوقة، انعكست سلبًا على سياسة التسيير العقاري الحضري وعمليات البناء، لكنها كانت إيجابية في توفير السكن.

القانون العقاري يحدد النظام القانوني للملكية العقارية، ودوره أساسي في التنمية الشاملة للدول. ارتبطت الحضارات بالملكية العقارية كأساس لتقدمها ورقيها.

Made with GAMMA

القانون العقاري: تعقيداته وأهميته

القانون العقاري هو فرع يهتم بتحديد النظام والطبيعة القانونية للملكية العقارية، ودورها الأساسي في التنمية الشاملة للدول. ارتبطت الحضارات بالملكية العقارية كأساس لتقدمها ورقيها.

بقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية، يمكن التحكم في الإنماء الاقتصادي (الصناعي، الفلاحي، العمراني). هناك ارتباط وثيق بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد والأمم.

عرفت الجزائر إسرافًا وفوضى في استغلال العقار في السبعينات، مما أظهر أضرارًا سلبية على مستقبل البلاد إذا لم يتم استغلال العقار بفعالية. العقار الحضري موضوع حساس ومعقد بسبب مراحله والقوانين المتغيرة التي تحكمه.

Made with GAMMA

تطور الملكية العقارية عبر العصور

1 العصر القديم

الملكية جماعية في البداية، ثم ظهور الملكية الفردية الصغيرة "هيريديوم" عند الرومان. عرف المصريون القدماء تسجيل العقارات، وحمورابي حمى الملكية الفردية.

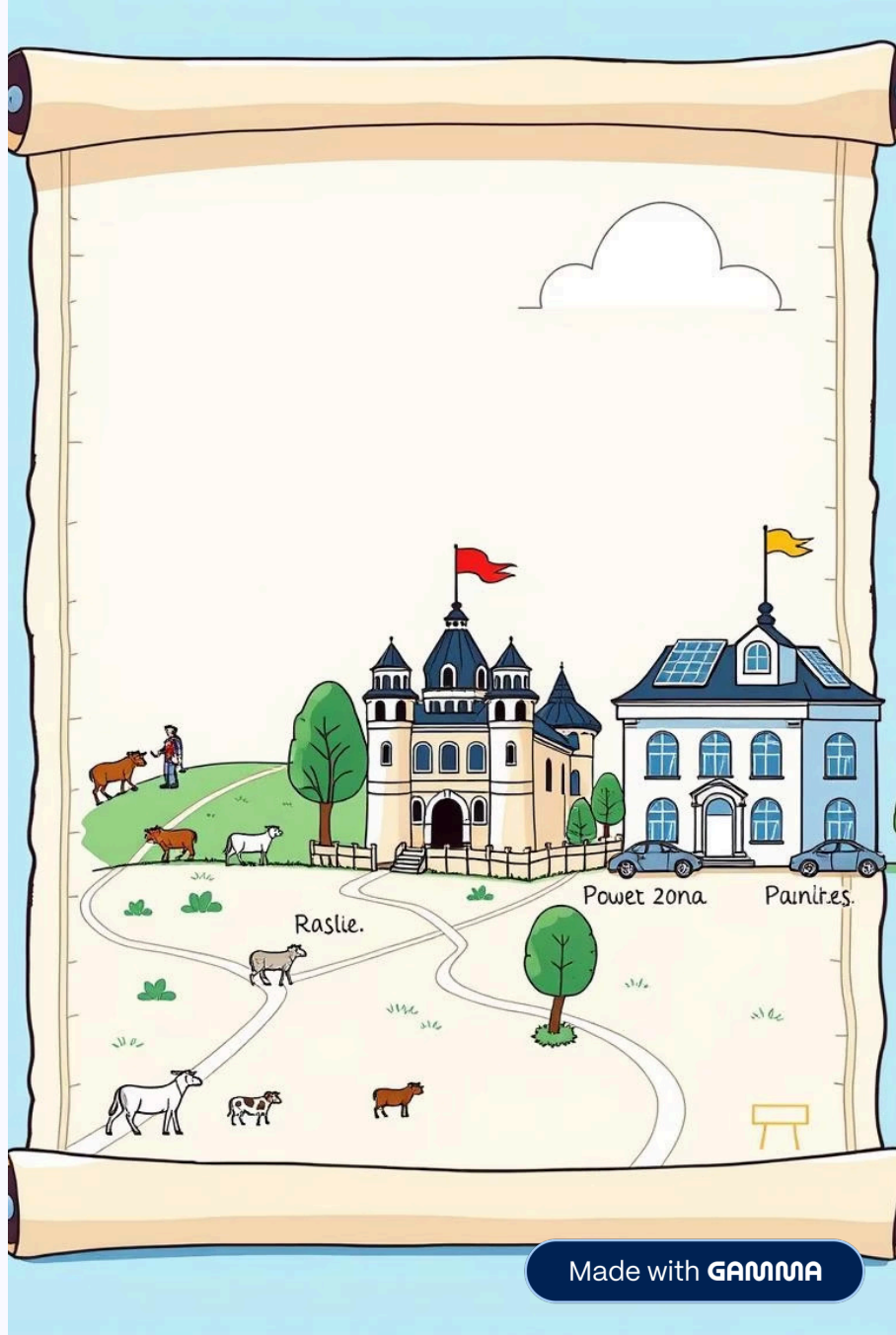
2 العصور الوسطى

ظهرت الملكية الإقطاعية وتجزئة الملكية والسيادة. ثم النظام الكنسي الذي أصبح يمتلك ثروات هائلة من الأراضي عبر الهبات والوصايا.

3 العصر الحديث

إقرار نظام الشهر العقاري في فرنسا (1855) لتوثيق العقود. ظهور طريقة "تورانس" في أستراليا لتسجيل الأراضي، والتي اعتمدتها دول عديدة.

تعددت تقسيمات الملكية العقارية واختلفت باختلاف الأنظمة القانونية، مما يعكس أهميتها وتطورها المستمر عبر التاريخ.



Made with GAMMA

نظام الشهر العقاري: من فرنسا إلى تورانس

في العصر الحديث، أقر قانون 23/02/1855 في فرنسا نظام الشهر العقاري، وهو أقرب إلى الشهر الشخصي. أحيا تسجيل العقود العقارية للاحتجاج بها تجاه الغير، لكن العقد المسجل لم يكن يتمتع بقوة ثبوتية كاملة.

لاحظ "تورانس" أن الأرض تصل لصاحبها بطريقتين: منحة حكومية (سهلة التحديد)، أو بيع/هبة/وصية (صعبة التحديد). فعمم التسجيل على كليهما، مستفيدًا من خبرته في تسجيل السفن.

صاغ "تورانس" طريقة لقيد السفن في سجل خاص، ثم طبقها على الملكية العقارية في أستراليا، مما أدى لظهور نظام الشهر العيني أو السجل العقاري، الذي اعتمدته دول عديدة.

Made with GAMMA

الخلاصة: الملكية العقارية في الجزائر

تطور تاريخي

مرت الملكية العقارية في الجزائر بمراحل تاريخية معقدة، من العهد العثماني والشريعة الإسلامية إلى الاستعمار الفرنسي والاستقلال، مما أثر على أنظمتها القانونية.

أهمية القانون العقاري

القانون العقاري أساسي لتنظيم الملكية وحمايتها، وله دور محوري في التنمية الشاملة للدول، ويرتبط ارتباطًا وثيقًا بالوضعية الاجتماعية والاقتصادية.

تحديات مستمرة

لا تزال الجزائر تواجه تحديات في استغلال العقار الحضري وتنظيمه، مما يتطلب ترسانة قانونية متجددة تتماشى مع المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية.

إن فهم تطور الملكية العقارية وتشعباتها القانونية ضروري لضمان استقرارها وحمايتها، وتحقيق التنمية المستدامة في الجزائر.

Made with GAMMA