

دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري

بقلم: بريك الطاهر*

ملخص:

إن ضبط وتطهير الأملاك العقارية يقتضى شهر التصرفات الواقعة بشأنها، وباعتبار أنظمة الشهر نوعان شهر شخصي وشهر عيني، اعتمد المشرع النظامين نظرا لعدة أسباب تاريخية وواقعية، وبعد سنة 1975 طبق نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ويقتضى تطبيقه احترام قاعدتين هما: قاعدة الرسمية والشهر المسبق، مع مراعاة جملة من الشروط القانونية. ونظرا لأهمية هذا الإجراء وخصوصيته؛ يجب أن يكون تحت إشراف المحافظ العقاري، بالتنسيق مع العديد من الجهات خاصة إدارة المسح. وفي الأخير إذا تجسد نظام الشهر المعتمد واحترمت أحكامه، يحقق آثاره أي تسلم الوثائق والسندات التي تشهد بحقوق الأشخاص على العقارات المسوحة والمثبتة للملكية العقارية.

الكلمات المفتاحية: الشهر العقاري، المحافظ العقاري، تسليم سندات الملكية،

الدقة العقاري.

Résumé:

Afin de contrôler et purifier les propriétés immobilières le législateur algérien a requis la publicité des actes immobilières, par ailleurs on a deux types de publicité, personnelle et réelle, le législateur a adopté les deux systèmes pour plusieurs raisons historiques et réalistes, dès l'année 1975 le système de publicité réelle a été appliqué, il se base essentiellement sur le cadastre général d'immeubles, ainsi que l'établissement du livret foncier.

* أستاذ مساعد قسم "أ" بقسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة. مسجل في الدكتوراه بجامعة باجي مختار، عنابة.

Pour une application adéquate deux règles sont indispensables officialité et la publicité anticipée, et il a prévu un certain nombre de conditions, étant donné l'importance de cette procédure et sa spécificité il doit être supervisé par le conservateur foncier, et ce en coordination avec plusieurs corps, notamment le cadastre, enfin si le système de publicité foncière adopté a été bien incarné, et ses formalités ont été aussi respectées, le dit système mène à de bons résultats, et conséquemment les documents et titres seront remis aux personnes, justifiant leurs propriétés immobilières.

Mots clés: publicité foncière, le conservateur foncier, livraison de titres de propriété, livret foncier.

Abstract:

in order to control and cleanse the real property condition behaviors the Algerian legislature ordered to register properties in the real estate. There are two systems one personal and the other is real. The legislature adopted the two systems due to several historical and realistic reasons. After 1975, the legislator applied the real system which is basically a general survey of the land and the establishment of record real estate. In order to apply it, there must be two rules that are the availability of the official base and prior declaration of the estate with a number of conditions. Due to the importance of this procedure and its specificity it is under the supervision of real estate portfolios, in coordination with several private entities especially the survey management. Finally; if we adopt the real system and respect its provisions; it will achieve its aims. Owners of the estate will receive the documentation and the bonds which are witnessing the rights of the property which is installed on the scanned Property real estate property.

Key words: Real Estate, the real estate portfolios, delivery of title deeds, land book.

مقدمة :

إن العقار له أهمية بالغة من الجانب الاجتماعي والاقتصادي والسياسي؛ لذا صدرت في بلادنا العديد من القوانين بهدف تطهير وضبط الأملاك العقارية، وهذا بتسليم السندات والوثائق التي تشهد بحقوق الملاك، ومن جهة أخرى تمكن الدولة من فرض رقابةها للسوق العقارية، لتجنب الفوضى والتقليل من الإشكالات

والمنازعات؛ لأن التصرفات الواردة على العقار لها خصوصية، لذا المشرع الجزائري أوجب الرسمية والشهر حتى تنتقل الملكية، واشترط توافر شروط شكلية وموضوعية، وهذا ما يبينه الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، والأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومان التطبيقيان له 62/76 و63/76؛ ولهذا يعد السبب الأساسي الذي دفعني لاختيار موضوع دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية هو التعريف بأنظمة الشهر وموقف المشرع الجزائري والأحكام والآثار المترتبة عن الشهر.

وعليه دراسة وتحليل هذا الموضوع لا تكون إلا بالإجابة عن الإشكالية الآتية:

* ما هي أنظمة الشهر المتبعة وما مدى إلزامية الشهر؟

وللإجابة عن الإشكالية السابق ذكرها نتبع المنهج المركب نظرا لطبيعة الموضوع، وهذا من خلال الخطة الآتية:

- المبحث الأول: ماهية الشهر العقاري.
- المبحث الثاني: أحكام الشهر العقاري بالجزائر.

المبحث الأول: ماهية الشهر العقاري

بالرجوع إلى كافة التشريعات يتضح أنها أعطت أهمية بالغة لموضوع الشهر العقاري، حيث اشترطت شهر بعض التصرفات والعقود خاصة إذا انصبت على عقار؛ لأن الشهر له العديد من الأهداف، فهو يعطي ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص، ويحافظ على استقرارها حتى تكون حجة على الكافة بمجرد تسجيلها وشهرها، إلا أن تحقيق ذلك يتفاوت من حيث نوع الشهر أي نظام الشهر الشخصي أو نظام الشهر العيني؛ لأن لكل نظام أحكام تتعلق به. وعليه يتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: نتطرق في المطلب الأول إلى مفهوم الشهر، والمطلب الثاني إلى نظامي الشهر العقاري.

المطلب الأول: مفهوم الشهر**الفرع الأول: التعريف بنظام الشهر العقاري**

إن الشهر العقاري إجراء أساسي، نظرا للآثار التي يترتبها سواء بين الأطراف المتعاقدة أو الغير، إلا أن الكثير من الأشخاص يجهلونه ويخلطون بين المفاهيم والمصطلحات ولا يعرفون الجهة المشرفة عليه؛ لذا سنتطرق من خلال النقاط الآتية إلى تعريف الشهر العقاري وتمييزه عن الأنظمة المشابهة.

01- تعريف الشهر العقاري:

إن الشهر العقاري يستمد أساسه القانوني من القوانين والأوامر والمراسيم، وهذا ما أشارت إليه المادة 793 من الأمر 58/75⁽¹⁾، والمواد 13، 14، 15 من الأمر 74/75⁽²⁾، وأيضا المرسوم 63/76⁽³⁾. وعليه، يعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية، وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، وبصفة عامة جميع العمليات القانونية الواردة على العقارات، وهو نوعان: شهر شخصي وشهر عيني⁽⁴⁾.

02- تمييز الشهر العقاري عن الأنظمة المشابهة:

بعد التطرق لتعريف الشهر العقاري يستوجب تمييزه عن الأنظمة المشابهة وذلك نظرا للخلط الواقع بين الشهر وبعض المفاهيم كالتسجيل والقيود والتأشير

- (1) - الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر العدد 78.
- (2) - الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر العدد 92.
- (3) - المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر العدد 30.
- (4) - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 118.

والشكلية ويتم هذا من خلال النقاط الآتية :

- **الشكلية:** وهي ركن في التصرف حيث يقتضي القانون إفراغ الإرادة في ثوب الشكلية لأنه يتخلف هذا الركن يكون التصرف باطلا بطلانا مطلقا، فالشكل يعتبر عنصرا جوهريا من العناصر المكونة للتصرف القانوني في بعض التصرفات⁽¹⁾، ويطلق عليها بعض الفقه بالشكلية المباشرة على أساس أنها تمس التصرف في حد ذاته في حين الشهر يعتبر شكلية غير مباشرة لأنه ليس ركن بل يقتصر دوره على نقل الملكية ويرتب آثار التصرفات القانونية.

- **التأشير:** يعد إجراء يتطلبه القانون بالنسبة لبعض الدعاوى القضائية العقارية التي ترمي إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه المحرر المشهر⁽²⁾، أي الدعاوى الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها⁽³⁾.

- **القيود:** إن إجراء الشهر يختلف من تصرف إلى آخر حسب موضوعه، وعليه إن كان حقا عيذيا أصليا (حق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق، وحق الاستعمال والسكن)، هنا يتم الشهر بالتسجيل، أما الحقوق العينية التبعية مثل الرهن الرسمي والحيازي، فهي تشر بالشهر بالقيود.

وبصفة عامة يمكن القول إن التسجيل يكون بالنسبة للحقوق العينية الأصلية، أما القيد فيكون بالنسبة لشهر الحقوق العينية التبعية⁽⁴⁾.

- **التسجيل:** بالرجوع إلى كافة النصوص القانونية المتعلقة بالعقار يتضح أن

(1) - علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، ط2004، ص 238.

(2) - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص125.

(3) - القانون 09/08 المؤرخ في 02/25/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر 21 لسنة 2008.

(4) - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، السديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، ص31.

المشروع يخلط بين المصطلحات والمفاهيم حيث يستعمل تارة مصطلح التسجيل وفي بعض الحالات يستعمل مصطلح القيد، إلا أن التسجيل في المحافظة العقارية يختلف عن التسجيل بمصلحة التسجيل والطابع⁽¹⁾؛ لأن هذا الأخير يهدف إلى تحصيل موارد مالية لفائدة الخزينة العمومية، أما الشهر كما سبق الذكر فهو مجموعة من الإجراءات القانونية فرضها المشروع بغرض تحقيق جملة من الأهداف والتي منها تحقيق التصرف لآثاره القانونية تجاه المتعاقدين والغير، أي إعلام الغير ونقل الملكية.

الفرع الثاني: أهداف الشهر العقاري

لشهر العقاري العديد من الأهداف، وقد اختلف الفقه حول تحديدها إلا أن الأهداف المتفق بشأنها والتي نستشفها من النصوص القانونية تتمثل في النقاط الآتية⁽²⁾:

- تحديد الرصيد العقاري وبالتالي تسهيل تحصيل موارد مالية لفائدة الخزينة العمومية.
- إعلام الغير بكافة التصرفات الواردة على العقار، وهذا يدعم الاستقرار والأتمتة العقاري.
- تحديد كافة العقارات، وبالتالي تنظيم وضبط طبيعتها القانونية، وهذا يساعد في حل الإشكالات والمنازعات المنشورة أمام المحاكم؛ لأن ذلك يسهل عمل الفاعلين في هذا المجال كالخبراء والمحامين والقضاة.
- ترتيب الأثر العيني والمتمثل في نقل الملكية العقارية، وبالتالي تسهيل تداول

(1) - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص31.

(2) - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994، ص87.

العقارات وضمن سلامة التصرفات العقارية.

المطلب الثاني: نظام الشهر العقاري

لشهر بصفة عامة كما سبق الذكر جملة من الأهداف، وعليه من أجل ضبط الملكية العقارية، يجب الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري وهو ما ترمي إليه جل التشريعات، خاصة أمام التطور المستمر في كافة المجالات الاقتصادية، الاجتماعية والسياسية، المرتبطة جميعها بالعقار؛ لذا ظهر نظامان أساسيان للشهر العقاري نتطرق إليهما من خلال الفرعين الآتيين، ثم نتطرق في فرع ثالث إلى موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري.

الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي

إن نظام الشهر الشخصي يعتمد على المالك أساسا في عملية الشهر وهو من أقدم الأنظمة باعتباره نظاما بسيطا لا يتطلب وسائل مادية وبشرية ضخمة مقارنة بغيره من الأنظمة؛ لذا سنتطرق إلى تعريفه، خصائصه، عيوبه ومزاياه من خلال النقاط الآتي بيانها.

01- تعريف نظام الشهر الشخصي:

يعتبر "نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري بعد إقرار مبدأ شكلية العقود حيث ينشئ في البلد إدارة للشهر تمسك سجلا عاما يرصد به كل التصرفات الواردة على العقارات وتم عملية الجرد لهذه التصرفات باسم الشخص المتصرف في العقار"⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة أن نظام الشهر الشخصي يعتمد على سجلات ترتب حسب أسماء مالكي العقارات أو الأشخاص، وقد طبق في الجزائر منذ العهد الاستعماري؛ لأن فرنسا عملت به، حيث يعتبر اسم كل شخص محل اعتبار؛ لذا لا يعتد بمواصفات

(1) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص13.

العقار محل التعامل من موقع وحدود ومساحة، وإنما يتم التركيز على الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه، وعليه يمكن التعرف على هذا النظام من العبارة نفسها التي تفيد بأن الشخص محل اعتبار عند الشهر. وقد اعتمدت الجزائر بعد الاستقلال هذا النظام إلى غاية تبني نظام الشهر العيني المؤسس بالأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومان التطبيقيان له 62/76 و63/76 السابق ذكرهما.

02- خصائص نظام الشهر الشخصي:

يتبين لنا من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي أنه يتميز بالخصائص التالية:

- تعتبر أسماء الأشخاص أساسا للشهر.
- إجراءاته بسيطة؛ لذا لا يجد الأطراف ولا الإدارة صعوبة في تطبيقه.
- لا يتطلب وسائل مادية وقانونية مقارنة بغيره، مما يجعل تجسيده بأرض الواقع سهلا.
- التصرفات التي تسجل يجوز الطعن فيها، وبالتالي نظام الشهر الشخصي دون قوة ثبوت.

- تسجيل التصرف في ظل نظام الشهر الشخصي لا يضيف شيئا في الحق ولا في التصرف، وعليه ينتقل الحق كما هو بكل العيوب دون أن يكون للتسجيل أثر مطهر لهذه العيوب؛ لذا يسمى نظام الشهر الشخصي بنظام تسجيل العقود، لأنها تسجل كما هي دون البحث في مدى صحتها، ويبقى عبارة عن وسيلة إعلام للغير.

03- عيوب نظام الشهر الشخصي:

يعاب على نظام الشهر الشخصي من زاويتين: فهو معيب من حيث الترتيب ومن حيث الحجية؛ ولهذا تنطرق إلى مساوئ هذا النظام في النقاط التالية⁽¹⁾:

(1) - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2004، ص 44 و45؛ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع

- نظام الشهر الشخصي لا يحقق أهدافه؛ لأنه يعد وسيلة إعلام فقط وإجراء التسجيل لا يغير شيئاً، حيث يتم تسجيل التصرف دون البحث في صحته من عدمها مما يؤثر سلباً على الأطراف المعنية.

- صعوبة معرفة مالك العقار الحقيقي؛ لأن معرفته تستوجب البحث والرجوع إلى نوعين من السجلات: سجل رتبت فيه التصرفات الواردة على العقارات حسب الترتيب الزمني، وسجل رتبت فيه التصرفات المذكورة حسب الترتيب الهجائي لكل اسم متصرف.

- نظام الشهر الشخصي حسب كافة التشريعات التي طبقتها يتضح أنه يجيز اكتساب الملكية عن طريق التقادم، وهذا يعتبر خطراً يهدد ويمس بحق مقدس ألا وهو حق الملكية، مما جعل الفقه ينتقد هذا النظام ويعتبره خطراً لضياع الملكية بالتقادم.

- خطر تعارض سندات الملكية لعقار واحد، وهذا راجع إلى صعوبة البحث لمعرفة المالك الحقيقي لعقار معين، مما يترتب عنه نتائج سلبية تتمثل في إزالة الثقة بين المتعاملين وحتى الغير.

ومما سبق يمكن القول إن العيوب السابق ذكرها ناتجة عن المبادئ والقواعد التي يقوم عليها نظام الشهر الشخصي، باعتبار الموظف المكلف بتسجيل العقود أو التصرفات الواردة على العقارات لا يتحرى ولا يتحقق من صحة أو عدم صحة التصرفات لأنه ليست له صلاحيات وسلطات وبالتالي يمكن أن تكون التصرفات محلاً للطعن وكما يقول الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري: "الشهر في هذا النظام لا يبطل عقداً صحيحاً ولا يصحح عقداً باطلاً"⁽¹⁾.

الجزائري، نشر وتوزيع قصر الكتاب بالبيدة، ط2001، ص18 و19.
(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي ترد على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة، مصر، ط1973، ص436.

04- مزايا نظام الشهر الشخصي:

رغم المساوئ والانتقادات التي تعرض لها نظام الشهر الشخصي إلا أنه يبقى نظام قائم ومطبق بالعديد من الدول نظرا لمزاياه والمتمثلة فيما يلي⁽¹⁾:

- تحقيق العلانية؛ حيث يتم الرجوع إلى السجلات، وهذا عندما تقع تصرفات على عقارات معينة ويطلب الأشخاص معرفة هذه التصرفات، في هذه الحالة يتم الرجوع إلى السجلات لمعرفة وضعية العقارات، وبالتالي فهو يحقق العلانية والشفافية بخصوص التصرفات العقارية.

- نظام الشهر الشخصي إجراءاته واضحة ولا يتطلب وسائل مادية وقانونية ضخمة مقارنة بنظام الشهر العيني.

- يقلل من الطعون والمنازعات العقارية؛ لأنه عندما يكون التسجيل صحيحا ينتج آثاره وبالتالي يكون استقرار في المعاملات.

- نظام الشهر الشخصي كان سابقا آلية مهمة؛ لأنه سد فراغا كبيرا قبل ظهور نظام الشهر العيني الذي يتطلب إمكانات كبيرة ووقت طويل كي يحقق آثاره، والدليل على ذلك النظام الجزائري المطبق حاليا.

الفرع الثاني: نظام الشهر العيني

يعد نظام الشهر العيني نظاما حديثا تسعى كافة التشريعات إلى تطبيقه، نظرا للمبادئ والخصائص التي يقوم عليها وهذا بهدف ضبط الأملاك العقارية؛ لأنه يعتمد أساسا على المسح العام للأراضي، وعليه لشرح هذا النظام نتطرق إلى تعريفه، مبادئه، مزاياه وعيوبه، من خلال النقاط الآتية:

01- التعريف بنظام الشهر العيني:

إن أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا، ويعود الفضل في

(1) - خالد رمول، المرجع السابق، ص18.

نشأة هذا النظام إلى برنامج السيد: (طورا نيس) المتعلق بتنظيم الملكية العقارية، حيث انتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان، أطلق عليه اسم قانون طورا نيس وذلك عام 1858⁽¹⁾.

ونظام الشهر العيني عكس نظام الشهر الشخصي، حيث يمكن التعرف على نظام الشهر العيني من العبارة نفسها التي تفيد بأن العقار محل اعتبار عند الشهر، وبالتالي السجل العقاري يكون مقسما على أساس العقارات والوحدات العقارية حسب موقعها، فتكون لكل عقار صفحة خاصة به تسجل فيها المعلومات المتعلقة بالحقوق التي ترد عليه⁽²⁾.

وبصفة عامة يقصد بالشهر العيني تلك التقنية، التي يتم بواسطتها شهر الحقوق العقارية، إلا أن تطبيقه على أرض الواقع يستوجب توافر العديد من الوسائل المادية والقانونية؛ لأنه يعتمد أساسا على عملية المسح العام للأراضي، وينتهي بتسليم السندات التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات المسوحة، وهذا يتمشى حسب نوع الترقيم أي إما تسلم شهادة الترقيم المؤقتة إذا كان الترقيم مؤقتا، أو يسلم الدفتر العقاري إذا أصبح الترقيم نهائيا⁽³⁾.

02- مبادئ نظام الشهر العيني:

نظام الشهر العيني له خصائص جعلته يختلف عن نظام الشهر الشخصي وتجسد هذه الخصائص في جملة من المبادئ يمكن التطرق إليها على النحو الآتي⁽⁴⁾:

(1) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 16.

(2) - خالد رمول، المرجع السابق، ص 22.

(3) - علي فيلاي، مقال بعنوان "الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري"، ملحق وطني حول القانون العقاري 16 و 17 أبريل 2001 المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، الجزء 42 رقم 02، سنة 2001، ص 116 إلى 1334.

(4) - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 45 و 46.

- **مبدأ التخصيص:** هذا المبدأ أساسي باعتباره يميز نظام الشهر الشخصي عن نظام الشهر العيني؛ لأنه يسهل تقديم المعلومات ومعرفة المالك الحقيقي للعقار أو صاحب الحق العيني باعتبارها تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية تفيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار⁽¹⁾.

- **مبدأ قوة الثبوت المطلقة:** لقد توصل الفقه إلى القول إنه يقصد بهذا المبدأ جعل إثبات الملكية غير ممكن إلا إذا تم الشهر؛ لأن هذا النظام يعمل على تطهير التصرفات من كل العيوب، نظرا للصلاحيات والسلطات الممنوحة للقائم على هذا النظام وأيضا المسؤولية التي يتحملها⁽²⁾، وعليه كل التصرفات المشهورة في ظل نظام الشهر العيني تعتبر حجة مطلقة.

- **مبدأ الشرعية:** حيث يطلق عليه بعض الفقه اسم مبدأ المراقبة المسبقة؛ لأن الموظف المكلف بالشهر يتحقق عند شهر التصرفات والعقود من توافر جميع الأركان والشروط المطلوبة والمنصوص عليها قانونا وفي حالة ما إذا تبين له وجود نقص أو أخطاء يجب عليه رفض إجراء الإشهار العقاري⁽³⁾.

- **مبدأ القيد المطلق:** هذا المبدأ له مفهوم واسع، ويقصد به اتخاذ إجراءات من خلالها تدوين كافة التصرفات القانونية وسندات إثبات وانتقال وتعديل وزوال كافة الحقوق العينية العقارية التي نص عليها المشرع⁽⁴⁾، وبصفة عامة الشهر يعد مصدر كل الحقوق العينية العقارية؛ لأنه هو الذي يُنشئ الحق ويغيره ويعدله

(1) - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للكتاب والنشر والتوزيع الروبية، الجزائر، ط2009، ص85 و86.

(2) - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 52 و127 و128.

(3) - انظر المادة 101 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

(4) - حسن عبد الباسط جمعي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام السجل العيني، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، مصر، ط1999، ص 75.

ويزيله، حيث أن كل حق غير مشهر لا وجود له بالنسبة لأطراف التصرف ولا الغير.

- الشهر العقاري ناقل للملكية العقارية: إن الهدف الجوهرى من الشهر هو نقل الملكية وتحقيق آثاره بين الأطراف والغير؛ لذا كان المشرع حريصا فاعتبر العقود والتصرفات غير المشهرة ليست ذا أثر وإنما ترتب التزامات شخصية فقط.

03- مزايا نظام الشهر العيني:

انطلاقا من تعريف نظام الشهر العيني والمبادئ التي يقوم عليها يتضح أن هذا النظام له جملة من المزايا تتطرق إليها كما يلي⁽¹⁾:

- صفة العقار أو الوحدة العقارية تعد أساسا في عملية الشهر، مما يجعل له الحجية الكاملة.

- عدم تعارض سندات الملكية العقارية؛ لأن هذا النظام يعتمد على المراجعة الدقيقة قبل الشهر، كما أن سندات الملكية أساسا تستخرج من البطاقة العقارية، وعليه تكون السندات مطابقة للبيانات المدونة بالبطاقة العقارية.

- لا يمكن الادعاء بوجود الحق العيني العقاري إلا منذ تاريخ إظهاره⁽²⁾.

- عدم سريان التقادم في مواجهة صاحب الحق؛ لأن الحقوق المشهرة في ظل نظام الشهر العيني لا يمكن الاحتجاج في مواجهتها بالتقادم؛ لأنها توجد سندات مشهرة مسبقا.

- الشهر يصحح عيوب التصرف ويوفر الحماية للمتعاملين؛ لأن جوهر وأساس الشهر العيني هو القوة المطلقة؛ لذا كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير؛ لأنه ينقل الملكية ويرتب كافة الآثار القانونية.

(1) - على حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر والمغرب، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة مصر، 1987، ص 70-72.

(2) - جمال بوشناقفة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الدار الخلدونية للطباعة والنشر القبة الجزائر، 2006، ص 34 و35.

وعليه كان المشرع حريصا، حيث وضع ضمانات يقتضيها نظام الشهر العيني الذي يستوجب إجراءات سابقة تتمثل في الفحص الدقيق للسندات والعقود محل الشهر، وأيضا أعطي صلاحيات و سلطات له يحافظ العقاري باعتباره مسيرا للمحافظة العقارية⁽¹⁾. وعليه يعد هذا النظام فعالا ويوفر الحماية للمتعاملين.

- تحمل الدولة مسؤولية الحقوق المشهورة؛ لأن الدولة مسؤولة عن أخطاء موظفيها، وعليه في حالة ارتكاب القائمين بهذا النظام أخطاء أو تجاوزات، يتحملون المسؤولية. وفي هذه الحالة المسؤولية تتمشى حسب نوع ودرجة الخطأ المرتكب؛ فقد تكون جزائية أو مدنية أو إدارية أو تأديبية، وفي كل الحالات يمكن للدولة تعويض المتضررين عن الأخطاء والأضرار المترتبة عن الحفظ العقاري، ثم بعد ذلك يتم الرجوع على موظفيها⁽²⁾.

- الإحاطة بالرصيد العقاري وسهولة تحديد الوعاء الجبائي بطريقة منظمة.
- ضمان استقرار الملكية والحقوق العينية وبعث الثقة ودعم الائتمان العقاري.

04- عيوب نظام الشهر العيني:

إن سلبيات نظام الشهر العيني قليلة جدا مقارنة بالنتائج الإيجابية التي ترتبت على تجسيده بأرض الواقع، وهذه السلبيات هي⁽³⁾:

- كثرة النفقات: لأن تجسيد نظام الشهر العيني يتطلب وسائل مادية وقانونية خاصة، فأساسه هو عملية المسح العام للأراضي وهي عملية معقدة، ومن جهة أخرى لا بد من إمكانات ضخمة كي تحقق نتائجها وتسلم السندات المثبتة للملكية العقارية والمتمثلة في دفتر العقاري⁽⁴⁾؛ لذا جل الدول التي اعتمدت نظام الشهر

(1) - الطاهر بريك، المرجع السابق الذكر، ص 52.

(2) - انظر المادة 23 من الأمر 74/75، السابق الذكر.

(3) - جمال بوشناقفة، المرجع السابق الذكر، ص 36 و 37.

(4) - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر

العيني استغرقت عقوداً من أجل تعميمه على كافة مناطقها.

- إهدار مصلحة أصحاب الحقوق الأصليين : إن تحقيق الأثر المطهر للقيد أو حجية الثبوت المطلقة يؤدي إلى إهدار واغتصاب حقوق المالك الحقيقي والأصلي، وهذا يتعارض مع مبادئ العدالة، إلا أن هذه الحالة قليلة الوقوع؛ لأن نظام الشهر العيني كما سبق الذكر يقوم على جملة من المبادئ من ضمنها مبدأ الشرعية والذي يستوجب البحث والتحقيق من توافر كافة الشروط الشكلية والموضوعية، ورغم ذلك نلاحظ أن بعض الدول وجدت حلاً لهذا الإشكال يتمثل في تعويض المتضررين من قبل صندوق مخصص لهذا الغرض⁽¹⁾، إلا أن المشرع الجزائري يطبق المبادئ العامة في التعويض ولم يعتمد نظاماً خاصاً بالتعويض في هذا الشأن.

- نظام الشهر العيني يتطلب أموالاً كثيرة ومتخصصين في هذا الميدان: وهذا الأمر جعله يسير ببطء، مما دفع بالعديد من الدول إلى انتهاز آليات موازية لتطهير الأملاك العقارية.

- تفتيت الملكية والتأثير على استغلالها: باعتبار نظام الشهر العيني تتم من خلاله تخصيص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، قد يؤدي هذا الإجراء إلى تفتيت الملكية إلى أجزاء كثيرة، خاصة عندما نكون بصدد القسمة أو الميراث، حيث يصبح كل شخص أو أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جداً من العقار مما يترتب عنه عجز نظام الشهر العيني على تلبية متطلبات تخصيص صحيفة لكل وحدة عقارية. ومن جهة أخرى التأثير سلباً على استغلال العقار خاصة العقار الفلاحي؛ لذا الفقه في العديد من المحطات يوصي بوضع حد أدنى للمساحة تعتبر كوحدة عقارية لا يمكن النزول عنها، وهذا ما طبقه المشرع الجزائري بالنسبة للعقار الفلاحي، حيث حدد المساحة المرجعية التي لا يمكن النزول عنها.

والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 104.

(1) - معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1989، ص 46.

ورغم السلبات والانتقادات التي وجهت إلى نظام الشهر العيني إلا أنه يبقى نظاما مميزا وله خصوصية، والدليل على ذلك أن غالبية التشريعات طبقتة إما لأول مرة وإما عن طريق إحلاله محل نظام الشهر الشخصي، فيا ترى ما موقف المشرع الجزائري من النظامين؟

الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تنظم العقار يتبين أن المشرع الجزائري أوجب احترام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وباعتبار أن الجزائر مرت بعدة مراحل نظرا للاحتلال الفرنسي والآثار السلبية التي خلفها⁽¹⁾، ومن جهة أخرى اختلاف العقارات من حيث الطبيعة والمساحة، ومرحلة انتقالها كان على الجزائر أن تنتهج نظام الشهر الشخصي، في انتظار تعميم مسح الأراضي حتى توسع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني؛ لهذه الاعتبارات يمكن أن نتعرض إلى موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العقاري من خلال مرحلتين: قبل 1975 وبعد 1975.

01- الشهر العقاري في الجزائر قبل 1975:

في هذه المرحلة كان النظام المطبق نظام الشهر الشخصي باعتبار المشرع الفرنسي كان يطبقه، ومن جهة أخرى أن عملية مسح الأراضي لم تتم بعد، كما أن هذه المرحلة وبالرجوع تاريخيا يتبين أن المشرع الفرنسي أصدرت رسالة من النصوص القانونية لضبط العقار⁽²⁾، أهمها المرسوم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر، حيث حددت مدة تطبيق هذا المرسوم ابتداء من الفاتح مارس 1961 وهذا بموجب المرسوم رقم 53/61 المؤرخ في 1961/01/18.

(1) - نعيمة حاجي، المرجع السابق الذكر، ص 12 و13.

(2) - مجيد خلفوني، المرجع السابق الذكر، ص 60 و61.

والملاحظ أن المرسوم رقم 1190/59 السابق الذكر، طبق على العقارات والحقوق العينية التي نظمها القانون المدني الفرنسي؛ لذلك جاء هذا المرسوم متمشيا مع الأحكام التي أشار إليها المرسوم 22/55 المؤرخ في 04/01/1955 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا⁽¹⁾.

ونظرا لمساوى نظام الشهر الشخصي ونتيجة عدم استقرار المعاملات العقارية وعدم تطبيق المرسوم 1190/59 على كامل التصرفات العقارية، لأن بعضها كانت تطبق بشأنها أحكام الشريعة الإسلامية؛ قام المشرع الفرنسي بمراجعة قوانينه⁽²⁾، حيث ألغى المرسوم 1190/59، وأصدر قانونا بتاريخ 03/11/1959 هدفه تأسيس ومعاينة حقوق الملكية وضبط وتحديد الأملاك العقارية، وإنجاز مخططات وإنشاء محاكم تنظر في المنازعات العقارية، وعليه من أجل تجسيد وتطبيق القانون السابق أصدر المشرع الفرنسي المرسوم رقم 185/61 المتضمن تنظيم الإدارة العمومية المكلفة باحترام وتطبيق هذا القانون الذي جاء بجملة من المبادئ تمثل في: منع المعاملات العرفية، ووجوب احترام الشهر العقاري.

وتجدر الإشارة أنه بالرجوع إلى أحكام القانون الصادر بتاريخ 03/11/1959 السابق الذكر يتضح أنه تضمن أحكام الشهر العيني؛ لأنه تم الشروع في عملية مسح الأراضي كتجربة في بعض المناطق ثم جمدت، وعليه يمكن القول إن نظام الشهر المطبق في هذه المرحلة هو نظام الشهر الشخصي، ونتيجة التعديلات السابق ذكرها والتطورات تحول إلى نظام الشهر العيني، إلا أنه تحول نظريا لأن المسح لم يتم.

وبعد أن تحصلت الجزائر على سيادتها تمت مراجعة كافة القوانين، حيث صدر الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962، والذي يقضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية ما عدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية في الجزائر، وذلك نتيجة

(1) - خالد رمول، المرجع السابق، ص 26 و27؛ عمر حمدي بانشاء، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق للذكر، ص 70 و71.

(2) - جمال بوشناقفة، المرجع السابق للذكر، ص 45 و46.

الوضع الصعب الذي عرفته الجزائر خلال هذه الفترة⁽¹⁾.

وعليه، الجزائر ومن خلال سلطاتها، اتبعت عدة طرق لحماية الأملاك العقارية، حيث توصل المجلس الوطني للثورة الجزائرية بالاجتماع المنعقد بطرابلس في جوان 1962 إلى جملة من المبادئ والقواعد أهمها الحصر الفوري لكل الصفقات العقارية، ونزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به. وتجدر الإشارة أن نفس هذه المبادئ تم تأكيدها في ميثاق الجزائر لسنة 1962 وما صدر بعده من أوامر ومراسيم تهدف إلى تسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي⁽²⁾ لعل من أهمها:

- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 22/10/1962، المتضمن تأسيس لجان التسيير لضمان تسيير الأملاك المهملة.
- المرسوم رقم 18/63 المؤرخ في 18/03/1963، المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة الصناعية والتجارية وجميع الحقوق العقارية.
- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966، المتضمن نقل ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

والملاحظ أن ضبط وحماية العقار تعزز أكثر بصدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، حيث وضع مفاهيم مستقرة للعقار وحق الملكية، وحدد شروط التعامل في الأملاك العقارية وطرق اكتسابها مما جعل الفقه يقول إن القانون المدني يعد قانوناً عقارياً.

وانطلاقاً مما سبق يمكن القول إن الجزائر قبل 1975 طبقت نظام الشهر الشخصي؛ نظراً لاعتبارات عديدة منها: تأثير النظام الفرنسي الذي كان مطبقاً

(1) - صباح رشاش، مقال بعنوان، "قوضى التشريع العقاري"، مجلة القسطاس، مجلة فصلية تصدر عن مجلس قضاء تبسه، العدد الثاني، جوان 1998، ص 10 و 11.

(2) - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق الذكر، ص 74 و 75.

خلال هذه الفترة، إضافة إلى ذلك، عدم تجسيد عملية المسح العام للأراضي؛ لأنها تتطلب وسائل مادية وقانونية ضخمة، هذا ما جعل الجزائر تعتمد نظام الشهر الشخصي؛ لأنه نظام بسيط وسهل التطبيق وفي نفس الوقت هدفه حماية الملكية العقارية رغم عيوبه.

02- الشهر العقاري في الجزائر بعد 1975:

نظرا لأهمية الملكية العقارية المشرع الجزائري، وكما سبق الذكر؛ اعتمد على نظام الشهر الشخصي، إلا أنه خلال هذه المرحلة كان يهدف إلى تطبيق نظام جديد ألا وهو نظام الشهر العيني، حيث بدأت تظهر بوادر هذا النظام من خلال عملية المسح العام للأراضي الزراعية على المستوى الوطني، والذي تم تجسيده بإنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة أن نظام الشهر العيني قد تأكد بصدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين التطبيقية بين له: 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

ولهذا تبني المشرع الجزائري نظاما جديدا للشهر العقاري يعرف بنظام الشهر العيني، إلى جانب تطبيق نظام الشهر الشخصي في انتظار الانتهاء من عملية المسح لكل الأراضي، ورغم ذلك لم يتم ضبط الأملاك العقارية؛ نظرا لتخلف عمليات المسح، لذا استحدث آليات موازية وبديلة للتسريع في عمليات ضبط وتطهير الأملاك العقارية وتسليم السندات المثبتة لها، ومن ضمنها إجراء التحقيق العقاري المؤسس بالقانون 02/07، والقانون 15/08 المتعلق بإتمام البناءات ومطابقتها. ومن أجل تطبيق أمثل لنظام الشهر العيني الذي يتطلب وسائل مادية وقانونية،

(1) - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2002، ص18 و19.

وضع المشرع الجزائري قواعد وشروطاً، وأسند مهمة الحفظ العقاري للعديد من الهيئات والجهات بهدف تنظيم الشهر العقاري وتحقيق آثاره المتمثلة في تسليم السندات المثبتة للأموال العقارية.

وعليه سنتطرق إلى كيفية تطبيق نظام الشهر العيني في ضوء المنظومة القانونية المعقدة التي تناولته وبصفة عامة معرفة أحكامه.

المبحث الثاني: أحكام الشهر العقاري بالجزائر

المشرع الجزائري اعتمد نظام الشهر العيني، وعليه صدرت بشأنه مجموعة من الأحكام من أبرزها الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. وقد حدد المشرع جهات تشرف على تطبيق هذا النظام، وخول لها صلاحيات تمارسها وفق قواعد وإجراءات محددة من أجل تحقيق أهدافه ومزاياه، ولهذا نتطرق إلى أحكام الشهر العقاري على النحو الآتي.

المطلب الأول: الجهة المختصة بالشهر العقاري

كما سبق الذكر الشهر العقاري إجراء معقد يتطلب توافر إمكانات وإتباع إجراءات لتطبيقه؛ لذا اختلفت تشريعات العالم في تحديد الجهة المكلفة بعملية الإشهار العقاري. أما المشرع الجزائري فقد اعتبر المحافظة العقارية آلية مهمة للحفاظ العقاري، وهذا بهدف ضبط واستقرار الملكية العقارية⁽¹⁾؛ لهذا سنتطرق إلى تعريف المحافظة العقارية ومهامها، وكذلك علاقتها بالهيئات الأخرى.

الفرع الأول: التعريف بالمحافظة العقارية

إن المشرع الجزائري تبني قبل 1975 نظام الشهر الشخصي، وفي نفس الوقت

(1) - مجيد خلفوني، المرجع السابق الذكر، ص 69.

كان يمهّد لنظام الشهر العيني، وهذا ما نستشفه من قانون الثورة الزراعية الصادر بالأمر 73/71 ومرسومه التطبيقي 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، إلا أنه لم يتطرق إلى الهيئة المكلفة بهذا النظام. وبمجرد صدور الأمر 74/75 والمرسومين التطبيقيين له: 62/76 و63/76، تمت الإشارة صراحة إلى الهيئة والموظف المكلف بمسك السجل العقاري حيث نصت المادة 20 من الأمر 74/75: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

كما تنص المادة 01 من المرسوم 63/76 على أنه: "تحدث لدى المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".

فبالرجوع إلى الأحكام السابقة يتضح أن المشرع الجزائري قد أشار إلى هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية إلا أنه لم يتم تعريفها، وباعتبار التعاريف من صنع الفقه، نتطرق إلى التعاريف الآتية:

- عرفها مجيد خلفوني بأنها: "هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري" (1).

- وعرفها الأستاذ رمول خالد بأنها: "مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون" (2).

(1) - المرجع نفسه، ص 70.

(2) - خالد رمول، المرجع السابق الذكر، ص 77.

- وعرفتها الأستاذة ريم مراحي أنها: "هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية يديرها موظف تسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري"⁽¹⁾.

وانطلاقاً من النصوص القانونية والتعاريف السابقة، نعرف المحافظة العقارية بأنها: "مصلحة إدارية يديرها المحافظ العقاري مهمتها الأساسية شهر التصرفات العقارية وتقديم المعلومات للجمهور".

وبصفة عامة، المشرع الجزائري أنشأ هيئة تسمى "المحافظة العقارية" يديرها محافظ عقاري، ويساعده في ذلك رؤساء الأقسام، وتتكون من ثلاثة أقسام⁽²⁾، يسير كل قسم من طرف موظف يعين وفقاً للمادة 08 من المرسوم 116/92⁽³⁾، يعمل تحت رئاسة المحافظ العقاري، وهذه الأقسام هي⁽⁴⁾:

01- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة:

يعد من أهم الأقسام داخل المحافظة العقارية، حيث يتم من خلاله مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر، كما يقرر بهذا القسم قبول أو رفض الإيداع، بالإضافة إلى ذلك يتم من خلال هذا القسم تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن الإشهار العقاري، ويسير من طرف رئيس يختار من بين الموظفين الذين تتوافر فيهم الشروط القانونية الواجبة.

(1) - ريم مراحي، المرجع السابق الذكر، ص 92.

(2) - المادة 4 من القرار المؤرخ في 1991/06/4، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية، ج 38، العدد 38.

(3) - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92، المؤرخ في 1992/03/14 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، المعدل والمتمم، ج 21، العدد 21.

(4) - الطاهر بريك، المرجع السابق الذكر، ص 81 و 82.

02- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات:

من خلال هذا القسم يتم ترتيب وضبط الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري⁽¹⁾.

03- قسم ترقيم العقارات المسوحة:

وهو قسم مهم مرتبط بتجسيد نظام الشهر العيني، حيث يقوم بمتابعة إيداع الوثائق بعد عملية المسح ومتابعته المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري، ويشرف على هذا القسم موظف مؤهل قانونا نظرا لخصوصيته.

وخلاصة ما سبق ذكره يتبين أن المحافظ العقاري، وبالتنسيق مع رؤساء الأقسام، يعمل على تسيير المحافظة العقارية عن طريق متابعة وتنظيم عمل الأقسام الثلاثة⁽²⁾ وحفظ العقود والمخططات المتعلقة بعمليات الشهر العقاري، بالإضافة إلى ذلك إعطاء المعلومات للجمهور وتحصيل الحقوق والرسوم⁽³⁾.

الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية وعلاقتها بغيرها من الجهات

إن المشرع الجزائري وضع مهام المحافظة العقارية من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالحفظ العقاري، حيث بين من خلال الأمر 74/75 المؤرخ في 11/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بعض المهام، لأنه يعد النواة الأولى لنظام الشهر العيني بعد الاستقلال، ثم أشار إلى مهام أخرى للمحافظة العقارية بالمرسومين: 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و63/76 المتعلق بالسجل العقاري. وفي نفس الوقت أشار إلى مهام

(1) - خالد رمول، المرجع السابق الذكر، ص 94.

(2) - مجيد خلفوني، مقال بعنوان "المحافظة العقارية"، مجلة المحضر القضائي، صادرة عن الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين فيفري 2006، ص 16 و17.

(3) - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، العدد 10.

وسلطات المحافظ العقاري باعتباره محورا أساسيا لقيام نظام الشهر العيني ومسيرا للمحافظة العقارية، مما سبب تداخلا وخلطا في المهام؛ لأن المشرع ركز على بعض المهام وأهمل البعض الآخر، إضافة إلى ذلك المهام لم تذكر وفق مراحل وإجراءات الحفظ العقاري.

وعليه من أجل حصر وتوضيح هذه المهام يجب التطرق إلى الخطوات التي تتطلبها نظام الشهر العيني ومراحل شهر التصرفات العقارية؛ لأن مهام المحافظة العقارية تختلف من مرحلة إلى أخرى، وهذا ما نتطرق إليه بالتفصيل على النحو الآتي:

01- مهام المحافظة العقارية عند البدء في عملية المسح:

إن نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر 74/75 يتطلب وسائل مادية وقانونية، وعليه نصت المادة 02 من نفس الأمر على أن: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

ومن ثم فنظام الشهر العيني مرتبط بإنشاء السجل العقاري الذي لا يمكن التحدث عنه دون القيام بعملية المسح العام للأراضي⁽¹⁾ التي تقوم بها الجهات المختصة بهدف التأكد من وضعية وطبيعة العقارات⁽²⁾، وهذا وفقا لمراحل وإجراءات تبدأ بالإعلان عن عملية المسح العام للأراضي⁽³⁾ والتي تكون بقرار صادر من الوالي، وبعد ذلك تنشأ لجنة المسح⁽⁴⁾، ومن ضمنها المحافظ العقاري

(1) - أنيسة بسكري، "تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري"، منكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2000 و2001، ص03.

(2) - عمار بوضياف، مقال بعنوان "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسه، العدد التجريبي، أفريل 2006، ص41.

(3) - انظر المادتين 2، 3 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، ج ر، العدد 30.

(4) - انظر المادة 07 من نفس المرسوم.

باعتباره يسير المحافظة العقارية ويعمل على تأسيس السجل العقاري الذي لا يمكن التحدث عنه دون قيام عملية المسح. وبصفة عامة يمكن القول إن مهام المحافظة العقارية تبدأ بمجرد الانطلاق في عملية المسح، باعتبار المحافظ العقاري عضواً مهماً وفعالاً بلجنة المسح العام للأراضي.

02- مهام المحافظة العقارية خلال القيد الأول:

بمجرد الانتهاء من عملية المسح تنطلق الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري، حيث تعد ثلاث نسخ من وثائق المسح؛ نسخة تودع بمقر البلدية المعنية، ونسخة تحفظ بمصلحة المسح، والنسخة الثالثة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾. وتعتبر عملية الإيداع الأخيرة همزة وصل بين إدارة المسح والمحافظة العقارية. وفي هذه المرحلة يبرز أكثر دور المحافظة العقارية باعتبار أن مسيرها - المحافظ العقاري - أسندت له جملة من المهام، فهو مكلف بمهمتين أساسيتين في هذه المرحلة:

- **مسك السجل العقاري:** ويقصد بذلك إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية؛ لأن المحافظ العقاري بعد استلامه لوثائق المسح وفحصها وقبولها، يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم ويقوم بإشهاره، وبعد هذه المرحلة يقوم بترقيم العقارات المسوحة. والترقيم يتمشى حسب نوع وطبيعة العقارات والسندات المقدمة. وعليه قد يكون ترقيم مؤقتاً إذا لم تكن هناك سندات إثبات أو كانت غير كافية، أو ترقيماً نهائياً إذا وجدت سندات إثبات الملكية⁽²⁾؛ لأن نظام الشهر العيني له مبادئ وخصائص، حيث يعتمد على تخصيص بطاقة لكل عقار تدون بها كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالعقار.

(1) - انظر المادة 10 من الأمر 74/75، السابق الذكر.

(2) - التعلية رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، ص 29.

وعليه، المحافظ العقاري عند تسلمه وثائق المسح وترقيم العقارات كما سبق الذكر، يقوم بتطبيق هذه التقييمات؛ لأنه ينتج عنها أساسا تأسيس السجل العقاري أي مجموعة البطاقات العقارية التي توضح النطاق الطبيعي والوضعية القانونية للعقار، لذا حدد المشرع نموذج هذه البطاقات التي من مجموعها يتكون السجل العقاري؛ لأنه ما هو إلا مجموعة بطاقات عقارية أعدت ومسكت من طرف المحافظ العقاري⁽¹⁾.

- تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات المسوحة: إن الهدف

الأساسي من نظام الشهر العيني هو إعداد وتسليم السندات التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات المسوحة والمثبتة للملكية العقارية، إلا أن المحافظ العقاري مقيد بنوع التقييم، فإذا كان التقييم مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين، هنا تسلم شهادة التقييم المؤقتة، أما إذا كان التقييم نهائيا يسلم للطرف المعني أو وكيله الدقتر العقاري، وهذا ما نتطرق إليه على النحو الآتي:

• تسليم شهادة التقييم المؤقتة: حيث تسلم من قبل المحافظ العقاري بناءً على

طلب أصحاب الحقوق إذا توافرت جملة من الشروط وتم اتباع الإجراءات المقررة لذلك والمتمثلة فيما يلي:

- يجب أن يكون التقييم مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين طبقا للمادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.
- يقدم طلب الحصول على شهادة التقييم المؤقتة من الطرف المعني أي صاحب المصلحة.
- تسجل شهادة التقييم المؤقتة بسجل الإيداع نظرا لأهميتها، ويكون هذا مقابل دفع رسم ثابت يسلم بشأنه وصل⁽²⁾.

(1) - قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976، المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج ر، العدد 20.

(2) - انظر المادة 39 من الأمر 39/97 المؤرخ في 30/12/1997، المتضمن قانون المالية، لسنة 1998.

- يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية المعنية، وتدون عبارة شهادة ترقيم مؤقتة.

- يجب الإمضاء والتأشير على شهادة التقييم المؤقتة من طرف المحافظ العقاري، وبعد ذلك تسلم للطرف المعني لاستعمالها في حدود القانون.

• **إعداد وتسليم الدفتر العقاري:** بالرجوع إلى المرحلة ما قبل 1975 السابق دراستها يتضح أن المشرع الجزائري أشار إلى الدفتر العقاري بنص المادة 32 من المرسوم 32/73، الذي جاء تنفيذا للأمر 73/71، وفي سياق المادة السابقة جاء الأمر 74/75 والمرسومان التطبيقيان له: 62/76 و63/76 بأحكام تقضي أنه في الأراضي المسوحة يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تدون به البيانات الموجودة بمجموعة البطاقات العقارية، وتطبيقا لهذا بينت المادة 45 من المرسوم 63/76 مواصفات الدفتر العقاري وبياناته؛ لذا يجب على المحافظ العقاري أن يعد الدفتر العقاري وفقا للقانون⁽¹⁾.

وبعد الانتهاء من إعدادة وضبطه يحفظ بالمحافظة العقارية إلى غاية حضور أصحابه لاستلامه، وهنا الأمر يختلف باختلاف أصحاب الحقوق على العقار، إذا كان شخصا واحدا لا يطرح أي إشكال، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر يملكون على الشيوع، يجب على هؤلاء أن يعينوا وكلا من بينهم ليتسلم الدفتر العقاري، ويتم ذلك عن طريق وكالة قانونية صادرة عن الموثق والإحفظ بالمحافظة العقارية. وعند التسليم الفعلي للدفتر العقاري يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة دفتر مسلم، وإذا تعدد أصحاب الحقوق تتم الإشارة إلى الجهة أو الشخص الذي استلمه⁽²⁾؛ لأن الدفتر العقاري يعتبر مرآة تعكس حالة العقار المسوح المادية والقانونية، وهو بذلك السند

(1) - انظر المادة 18 من الأمر 74/75، السابق الذكر.

(2) - انظر المادتين 46 و47 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

القوى في إثبات الملكية العقارية⁽¹⁾.

03- مهام المحافظة العقارية بعد القيد الأول:

بعد الانتهاء من القيد الأول وتسليم السندات المثبتة لحقوق الملاك (الدفاتر العقارية)، يكون نظام الشهر العيني قد تأسس فعلا وحقق أهدافه؛ لذا يجب على المحافظ العقاري أن يحترم مبادئ وخصائص نظام الشهر العيني، وهذا لا يتحقق إلا بالقيام بالمهام المسندة له قانونا⁽²⁾.

وعليه مهام المحافظة العقارية بعد القيد الأول تنحصر عموما فيما يلي:

- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري.
- يجب على المحافظ العقاري مسك سجل الإيداع وقفله كل يوم لأنه يرقم ويوقع من قبل قاضي تابعة لاختصاصه المحافظة العقارية ويودع كل سنة بالمجلس القضائي المختص.
- إعداد تقارير من طرف المحافظ العقاري مفصلة حول كافة الإجراءات التي تم اتخاذها، وهذا بهدف تقييم وتقديم إحصاءات للجهات المعنية؛ لأن المحافظة العقارية تعتبر آلية أساسية لقيام نظام الشهر العيني ولها علاقة وطيدة بالعديد من الهيئات.
- إعطاء المعلومات وتحصيل الحقوق والرسوم، حيث أن دور المحافظة العقارية يظهر من خلال مهام المحافظ العقاري باعتباره مسيرها، وعليه لا يمكن تصور وجود استقلال بين المحافظ العقاري والمحافظة العقارية؛ لأن المفهومين يشكلان هيئة إدارية دورها الأساسي تأسيس ومسك السجل العقاري، وعليه كلف المحافظ العقاري بإعطاء وتقديم المعلومات للجمهور عند طلبها وتحصيل الحقوق

(1) - جمال عبد الناصر مانع، مقال بعنوان "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسه، العدد التجريبي، أبريل 2006، ص 10.

(2) - انظر المادة 03 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري⁽¹⁾ حتى قيل إنه موظف محاسب؛ لأنه يناط به تحصيل مستحقات الخزينة العمومية المتمثلة في نسبة من الرسوم الواجبة الدفع عن بعض التصرفات⁽²⁾.

- حيث يتم بالمحافظة العقارية شهر التصرفات العقارية، وهذا باتباع إجراءات محددة قانونا كي ينتج الشهر آثاره؛ لأن بالشهر يتمكن الغير من الاطلاع والإحاطة بحالة العقار على أساس أنه هو الذي ينشئ وينقل ويعدل أو يسقط الحق⁽³⁾ خاصة وأن التصرفات العقارية كثيرة ومتنوعة⁽⁴⁾ حسب ما أشار إليه المشرع بالقانون المدني والقوانين المنظمة للعقار، وبصفة عامة التصرفات الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية قد تكون تصرفات قانونية أو وقائع مادية، وقد تكون عقودا وقرارات إدارية، كما تكون أحكاما قضائية.

وبعد التطرق إلى مهام المحافظة العقارية يتبين أن لها علاقة بالعديد من الهيئات والأشخاص نوضحها على النحو الآتي:

- علاقة المحافظة العقارية بإدارة المسح: كما سبق الذكر، نشاط المحافظة العقارية يتوقف على عملية المسح مما يجعل العلاقة بين الجهتين حتمية، فبعد انتهاء عملية المسح مباشرة يتم إيداع الوثائق وترقم العقارات وبعد ذلك تسلم الدفاتر العقارية لأصحابها.
- علاقة المحافظة العقارية بالجهات القضائية ومساعدتي القضاء: المحافظة العقارية وحسب المهام المسندة لها، يتضح أن لها علاقة بالمحاكم والمجالس القضائية المتواجدة بدائرة اختصاصها؛ لأن لجنة المسح يرأسها قاضٍ، كما أنها توجد سجلات

(1)- انظر المادة 03 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

(2)- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 85.

(3)- عبد العلي بن محمد العبودي، نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية، المركز الثقافي العربي الطبعة الثانية، الدار البيضاء المغرب، 2003، ص 89.

(4)- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 18.

توقع وتؤثر بالمحكمة وتودع نهاية السنة بالمجلس القضائي، وأيضا شهر الدعاوى والأحكام القضائية؛ كل هذا يدل أنها توجد علاقة فعلية بين الجهتين، كما أن علاقة المحافظة العقارية تكون مع الموثقين والخبراء والمحامين والمحضرين القضائيين، وأيضا الجماعات المحلية.

وبصفة عامة المحافظة العقارية ونظرا لمهامها، ومن جهة أخرى نظرا لأهمية العقار الاجتماعية والاقتصادية والسياسية؛ أصبحت لها علاقة مع العديد من الجهات والأشخاص. والمشروع الجزائري كان حريصا فنظم هذه العلاقة بالعديد من القوانين والتعليمات والمذكرات بهدف ضبط وتطهير الأملاك العقارية وحمايتها.

المطلب الثاني: قواعد وشروط الشهر العقاري

إن العمل بنظام الشهر العيني يعني وجود ضمانات وحماية قانونية للتصرفات العقارية، ويضمن أيضا استمراريتها على أسس متينة، والملاحظ أن العديد من الدول كلفت قاضيا لإدارة مصلحة الشهر العقاري نظرا لأهمية هذا النظام. أما المشروع الجزائري فقد كلف به موظفا عموميا يسمى المحافظ العقاري لإدارة وتسيير المحافظة العقارية، ووضع قواعد وأسساً لتنظيم الشهر العقاري، تتمثل القاعدة الأولى في إخضاع كافة المحررات المراد شهرها إلى قاعدة الرسمية، والثانية تتمثل في الأثر النسبي للشهر أو ما يسمى بقاعدة الشهر المسبق. بالإضافة إلى هاتين القاعدتين يجب توافر جملة من الشروط القانونية بالوثائق الخاضعة للشهر العقاري، وهذا ما تناوله ضمن النقاط التالية⁽¹⁾.

الفرع الأول: قواعد الشهر العقاري

إن قواعد الشهر المتفق بشأنها عبر كامل التشريعات هما قاعدتان: (قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق)، وهذا ما نتطرق إليه بالتفصيل من خلال النقاط

(1) نصت المادة 59 من الأمر رقم 58/75 السابق الذكر على أنه: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

الآتية:

01- **قاعدة الرسمية:** المشرع الجزائري أكد هذه القاعدة بالمادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالقول: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي؛ لذا يجب توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو التصريح بحق من الحقوق العينية العقارية، وبصفة عامة كل ما يرد على الملكية العقارية من تصرفات⁽¹⁾.

والملاحظ أن الرسمية تتجسد عن طريق إثبات العقود والتصرفات بحرر ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري.

إضافة إلى ما سبق نلاحظ أن اشتراط المشرع لقاعدة الرسمية له العديد من الأهداف والمزايا، فهو يساعد المحافظ العقاري في القيام بعمله، ومن جهة أخرى تأكيد احترام ركن الشكلية⁽²⁾؛ لأنه يشترط بالعقد الشكلي إضافة إلى التراضي والمحل والسبب ركن رابع هو ركن الشكلية وهذه حماية للأطراف المتعاقدة وزيادة من قانونية المحرر وحجيته، إذ يعطيها المشرع حجية كاملة على ما تضمنته إلا إذا تم الطعن فيها بالتزوير، كما أن قاعدة الرسمية تسهل مراقبة السوق العقارية، والتدخل للتقليل من المضاربة غير المشروعة في المعاملات العقارية، وبالتالي تحصيل مستحقات الخزينة العمومية.

02- قاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق):

نص المشرع الجزائري بالمادة 88 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية

(1)- مجيد خلفوني، المرجع السابق الذكر، ص 83.

(2)- على فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، المرجع السابق الذكر، ص 232 و233.

في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف صاحب الحق الأخير...".

يتبين من النص السابق الذكر أن قاعدة الشهر المسبق يقصد بها أن المحافظ العقاري لا يمكنه شهر أي سند ناقل للملكية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية يثبت حق المتصرف الأخير في العقار، بحيث تنتقل الملكية من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة قانونية يمكن من خلالها معرفة الملاك السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار، والملاحظ أن هذه القاعدة ليست مطلقة، حيث ترد عليها استثناءات؛ لأنه في بعض الحالات يستعصي على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الشهر المسبق، وذلك باعتبارها أول إجراء أو أنها حالات تطلبها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.

وبصفة عامة إن هذه القاعدة تهدف إلى ضمان الاستمرارية في سلسلة البيانات بمجموعة البطاقات العقارية، وبالتالي تنتقل الملكية من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة قانونية واضحة، يمكن عن طريقها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على ملكية هذا العقار، ومنه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر

هناك جملة من الشروط يجب مراعاتها وتوافرها بالوثائق والعقود الخاضعة للشهر، وهذه الشروط منها ما يتعلق بالأطراف ومنها ما يتعلق بالعقار محل الشهر، وهذا ما نتطرق إليه على النحو الآتي:

01- الشروط الخاصة بتعيين الأطراف:

إن التصرفات العقارية التي تكون محل شهر تختلف وتتنوع، وقد يكون أطرافها

(1) - خالد رمول، المرجع السابق الذكر، ص 48.

أشخاص طبيعيين أو معنويين، وعليه المشرع اشترط جملة من الشروط والبيانات لا بد من توافرها بالوثائق محل الشهر، وهي تختلف باختلاف طبيعة الشخص؛ لذا نجد عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين هي الاسم واللقب، تاريخ ومكان الميلاد، الجنسية والموطن والمهنة.

أما عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنويين فهي تختلف حسب شكل وطبيعة الشخص المعنوي؛ لذا كل عقد أو حكم يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية يجب أن يشتمل على عناصر التعيين الآتية⁽¹⁾:

- الشركات المدنية يجب ذكر تسميتها، شكلها القانوني، مقرها.
 - الشركات التجارية لا بد من ذكر تسميتها، شكلها القانوني ومقرها، رقم تسجيلها بالسجل التجاري.
 - بالنسبة للجمعيات يتم ذكر تسميتها، مقرها، ومكان إيداع قوانينها الرسمية.
 - أملاك الدولة يجب تثبيت اسم الدولة.
- إضافة إلى البيانات السابق ذكرها لا بد من التصديق على هوية الأطراف⁽²⁾.

02- الشروط الخاصة بتعيين العقارات:

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للعقار، خاصة أحكام القانون المدني⁽³⁾ والأمر 74/75، والمرسومين التطبيقيين له: 62/76 و63/76؛ يتبين أنه يجب على الضابط العمومي المكلف بتحرير العقود المنصبة على حقوق عينية عقارية الالتزام بتعيين العقار تعييناً دقيقاً من حيث الطبيعة القانونية، المساحة، الحدود، ووضعيته القانونية الحالية، حتى تعطى حجية للعقود والتصرفات المشهورة؛ لأن هذا يمكن المحافظ العقاري من متابعة العقار وفحصه وتقديم معلومات صحيحة إذا تم

(1)- انظر المادة 63 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

(2) - انظر المادة 64 من نفس المرسوم.

(3) - انظر المادة 324 مكرر 4 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

طلبها من الأطراف المعنية.

وتجدر الإشارة أن البيانات الخاصة بتعيين العقارات تختلف من عقار إلى آخر، وهذا حسب طبيعته، أي هل هو عقار فلاحى أو حضري، وإن كانت ملكية فردية أو شائعة أو مشتركة. وفي كل الحالات يجب تحديد موقع العقار لمعرفة إن كان العقار ممسوحاً أو غير ممسوح.

الخاتمة

مما سبق يتبين أن المشرع الجزائري اشترط شهر التصرفات العقارية بمختلف أنواعها، وهذا ما توضحه أحكام القانون المدني الصادر بالأمر 58/75، والمواد 15، 16، 17 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح، وكذا المرسومان التطبيقيان له 62/76 و63/76، إلا أنه لشهر التصرفات العقارية يوجد في العالم نظامان أساسيان (نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني)، وقد طبقتهما الجزائر في انتظار تعميم الشهر العيني الذي يتمشى وعملية المسح، التي تعتبر وسيلة مادية لتجسيد نظام الشهر العيني؛ لأن الجزائر رغم البدء في عملية المسح سنة 1971 إلا أنه لم يكتمل بعد، مما جعل المشرع الجزائري يطبق النظامين معاً، وفي نفس الوقت اعتمد آليات جديدة وموازية من ضمنها صدور المرسوم 352/83 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والقانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري، وهذا بهدف التسريع في عملية التطهير وتسليم السندات المثبتة للملكية.

وبما أن الدراسة التي قمنا بها ترمى إلى توضيح دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية فقد توصلنا إلى النتائج الآتية:

- الشهر رغم إيجابياته إلا أنه قد يهدد حقوق وملكية بعض الأشخاص، خاصة أمام وجود العديد من النصوص القانونية، وفي بعض الحالات وقوع تناقض بين القوانين مما أثر سلباً على ضبط الملكية العقارية.
- إلزامية الشهر والآثار المترتبة عليه تشكل خطورة بالنسبة لبعض الفئات

خاصة الذين يجهلون الآثار المترتبة عن الشهر.

- المشرع الجزائري وقع في تناقض؛ لأنه من جهة اعتبر الشهر وجوبياً وله قوة ثبوت، ومن جهة أخرى أجاز الطعن في التصرفات المشهورة.

- الشهر أحكامه معقدة، وهو مرتبط بمواعيد خاصة المتعلقة بالترقيم، وهذا قد يؤثر على ملكية الأشخاص الذين يخالفون هذه الأحكام؛ لأنه عملياً نلاحظ أن العديد من الأملاك العقارية مستغلة من أصحابها (المالكين الأصليين)، إلا أنها إدارياً آلت إلى الدولة على أساس أنها مجهولة، أو إلى أشخاص آخرين على أساس الحياة، خاصة بعد تطبيق عقد الشهرة والذي أثار العديد من الإشكالات.

- قواعد وشروط الشهر العقاري أصبحت لا تتماشى والوضع الحالي، خاصة أمام وجود آليات موازية تتناقض في بعض الحالات مع المبادئ والقواعد التي تقوم عليها الأملاك العقارية كالأملك الوقفية وأملك الدولة.

ولذا هناك العديد من الملاحظات نقدمها كتوصيات تمثل فيما يلي:

- ضرورة تعديل وإلغاء بعض المواد القانونية المنصوص عليها بالقانون المدني، والأمر 74/75 المتعلق بالمسح وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين التطبيقيين له.
- ضرورة ضبط بعض النصوص القانونية التي جاءت بالآليات الموازية، كالتحقيق العقاري، والقانون الخاص بإتمام البناءات ومطابقتها؛ لأنها تضمنت أحكاماً تمس بحق الملكية والمبادئ التي تقوم عليها الأملاك الوطنية.
- يجب توضيح بدقة قواعد الشهر وشروطه.
- إعادة النظر في الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري باعتباره مسيراً للمحافظة العقارية، وجعل كافة أعماله تحت رقابة القضاء حتى لا يتعسف.
- إعادة النظر في منصب المحافظ العقاري وترقيته نظراً لحساسيته؛ لأن بعض التشريعات أوكلت به قاضياً.

- تحديد وضبط مسؤولية المحافظ العقاري وهذا بحصر وتحديد مهامه؛ لأن المسؤولية تتمشى مع المهام والأخطاء المرتكبة.
- يجب تطبيق القانون وتسليم سندات الملكية وعدم التعسف؛ لأن الجهات المشرفة على ضبط العقار نلاحظ أنها عمليا تتعسف وتحيل الأطراف للقضاء، رغم وضوح القانون ووجود التعليمات والمذكرات.

قائمة المراجع

1- المؤلفات:

- أنيسة بسكري، "تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البلدة، سنة 2000 و2001.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الدار الخلدونية للطباعة والنشر القبة، الجزائر، 2006.
- جمال عبد الناصر مانع، مقال بعنوان "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسه، العدد التجريبي، أبريل 2006.
- حسن عبد الباسط جمعي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام السجل العيني، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، مصر، 1999.
- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، نشر وتوزيع قصر الكتاب بالبلدة، 2001.
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع الروبية، الجزائر، 2009.
- صباح رشاش، مقال بعنوان، "فوضى التشريع العقاري"، مجلة القسطاس، مجلة فصلية تصدر عن مجلس قضاء تبسه، العدد الثاني، جوان 1998.
- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013.

- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2002.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي ترد على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة، مصر، 1973.
- عبد العلي بن محمد العبودي، نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية، المركز الثقافي العربي الطبعة الثانية، الدار البيضاء المغرب، 2003.
- علي حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر والمغرب، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة مصر، 1987.
- علي فيلاي، مقال بعنوان "الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري"، ملتقى وطني حول القانون العقاري 16 و17 أبريل 2001، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، الجزء 42 رقم 02، سنة 2001.
- علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- عمار بوضياف، مقال بعنوان، " المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسه، العدد التجريبي، أبريل 2006.
- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2004.
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- مجيد خلفوني، مقال بعنوان "المحافظة العقارية"، مجلة المحضر القضائي، صادرة عن الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين فيفري 2006.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003.
- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994.

- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1989.
- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- 2- النصوص القانونية:
- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر العدد 78.
- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر العدد 92.
- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر العدد 30.
- قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976، المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر، العدد 20.
- المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، العدد 10.
- القرار المؤرخ في 04/06/1991، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، ج.ر، العدد 38.
- المرسوم التنفيذي 116/92، المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 21.
- التعليم رقم 16، المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، ص 29.
- القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر 21 لسنة 2008.