

الشهر العقاري كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

أ. مسناري محمد الأمين
جامعة سيدي بلعباس

ضامن عبد القادر
جامعة الجلفة

الملخص

أولى المشرع الجزائري أهمية كبرى للملكية العقارية حيث سن احكام قانونية كفيلة بذلك تهدف الى تحقيق علانية التصرفات والوقائع القانونية التي ترد على العقارات. اذ وبالإضافة الى وجوب توافق الارادات وإفراغ ما تم الاتفاق عليه في محرر رسمي، فإنه اشترط شهرها لدى المحافظة العقارية، ورافده في ذلك هو تحقيق استقرار الملكية العقارية مهما كانت طبيعتها ودعم الائتمان في المعاملات العقارية البيئية للأشخاص الواردة عليها، وكذا تمويل الخزينة العمومية وترقية الاستثمار.

abstract

The Algerian legislator has given great importance to real estate property, where legal provisions have been enacted to ensure the public awareness of the legal acts and acts of property. In addition to the need to agree the intentions and to vacate what has been agreed upon in an official editor, it stipulated its month at the governorate of real estate, and the extension thereof is to stabilize the real estate property of any nature and support credit in real estate transactions between the people listed thereon, as well as financing the public treasury and promotion of investment.

مقدمة

يعتبر العقار من اهم الثروات التي يركز عليها النظام الاقتصادي ونظرا لأهميته هذه فإن الدول على اختلافها قامت بسن تشريعات تنظم عملية التصرف في العقار وكذا ضمان حق الملكية الناتج عنه. ان المشرع الجزائري ادراكا منه بأهمية الملكية العقارية قام بوضع احكام قانونية كفيلة بذلك تهدف الى تحقيق علانية التصرفات والوقائع القانونية التي ترد على العقارات، اذ وبالإضافة الى وجوب توافق الارادات وإفراغ ما تم الاتفاق عليه في محرر رسمي، فإنه اشترط شهرها في السجل العقاري¹ حتى يتاح لكافة المتعاملين عليها العلم بهذه التصرفات والوقائع و ذلك تحقيقا لاستقرار الملكية العقارية وتدعيما للائتمان العقاري، حيث أن علانية التصرفات الواردة على العقار من شأنها أن تؤدي إلى معرفة المالك الحقيقي للعقار وما لهذا العقار من حقوق وما يتقله من القيود و الالتزامات والتكاليف، و من ثم يكون المتصرف إليه على بينة من أمره، فلا يتعرض لمفاجآت لم تكن في الحسبان كأن ينازعه الغير في ملكية العقار أو يدعي بوجود حقوق له على هذا العقار.

وعليه، فالعقود المتعلقة بالملكية العقارية لا وجود لها بين الاطراف حتى تستوفي اركان انعقادها والتي منها شكلية توثيقها ثم نقل اثرها العيني بشهرها، وهو ما اكدته عديد من النصوص القانونية ومن ذلك احكام القانون المدني وكذا احكام الامر 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، هذا الاخير الذي يدل على ان المشرع الجزائري قد اتجه بذلك من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني المتعلق بالشهر العقاري².

وبناء على ما تقدم، فإن اشكالية هذه الورقة البحثية تتمحور حول التساؤل التالي: فيم تتمثل مظاهر حماية حق الملكية العقارية وفقا لنظام الشهر العقاري على ضوء النصوص التشريعية وأحكام القضاء في الجزائر؟ كما انه من اجل الاجابة عن هذه الاشكالية يتطلب تقسيم البحث الى ثلاثة مطالب، مطلب اول نخصه لدور الشهر العقاري في ضمان التصرفات الواردة على حق الملكية، ومطلب ثان نتولى من خلاله دراسة الاثر المنشئ للشهر العقاري، لنخصص المطلب الثالث لدور الشهر العقاري في دعم الائتمان العقاري.

المطلب الاول دور الشهر العقاري في ضمان سلامة التصرفات الواردة على حق الملكية

حرصا على جميع الحقوق الواردة على العقار ولا سيما حق الملكية، خول المشرع الجزائري في ظل نظام الشهر العيني للمحافظ العقاري اثناء اجراءات الشهر مراقبة المحررات الرسمية قصد اشهارها. وعليه، فهو يتمتع بسلطة رقابة انية اثناء عملية ايداع المحررات الرسمية المتعلقة بحق الملكية العقارية قصد اشهارها اضافة الى الرقابة اللاحقة³.

فهو بذلك يسهر على مراقبة قاعدة الرسمية التي تستوجب اعداد المحرر المطلوب اشهاره في الشكل الرسمي المطلوب من قبل من طرف الشخص المخول قانونا بذلك حتى تكون البيانات والمعطيات المذكورة فيه ذات حجية⁴.

كذلك يتحقق المحافظ العقاري من توافر مبدأ الاثر النسبي في المحرر، لان هذا المبدأ يحمي حق الملكية العقارية من التصرف فيه من طرف الغير، ذلك لأنه لا يمكن لغير صاحب الحق التصرف فيه إلا بوجود وكالة خاصة⁵.

ويترتب على ذلك اما قبول ايداع المحرر من اجل اتمام اجراءات الشهر او رفض ايداعه وفي الحالة الاخيرة يبلغ الى المعنيين بالأمر قرار الرفض بموجب رسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام يبين فيه اسباب الرفض خلال خمسة عشرة يوما⁶.

تتمثل حالات رفض الايداع ورفض الاجراء فيما يلي:

- حالات رفض الإيداع Refus de dépôt

حددت المادة 100 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري الحالات التي يتعين على المحافظ العقاري أن يقرر بشأنها رفض إيداع المحررات المطلوب شهرها كما يلي:

1- عدم تقديم الدفتر العقاري و ذلك طبعا في الحالات التي يتعلق فيها الإجراء بعقار واقع بمنطقة ممسوحة بشرط ألا تدخل الحالة في إطار الاستثناءات التي يجوز فيها تقديم السندات بدون الدفتر العقاري⁷.

2- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية بالتصرف المطلوب إشهاره.

3- عند تخلف التصديق على هوية الأطراف أو على الشرط الشخصي- في الحالة التي يشترط فيها- طبقا للمواد 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76.

4- في حالة عدم تسليم أي من الوثائق الواجب تقديمها للمحافظ العقاري أو عدم تضمينها للبيانات المطلوبة.

5- عند مخالفة شرط تعيين العقارات، سواء بعدم التعيين أو بعدم دقته كما تتطلب ذلك المادة 66 من نفس المرسوم .

6- عندما لا تتضمن الجداول المنصوص عنها في المواد 93 و 95 و 98 عند إيداعها البيانات المحددة بالمواد المذكورة، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارة النموذجية المقدمة من طرف الإدارة.

7- عند مخالفة الشروط الشكلية في تحرير العقود المطلوب شهرها لما يظهر ذلك من خلال فحص الصور الأصلية أو نسخ هذه العقود المودعة.

8- في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 63/76 و المتعلقة بالوثائق الملحقة (documents annexes) التي تقدم مع المحرر المطلوب شهره و ذلك في حالة تخلفها أو إغفال شرط من شروط تحريرها أو عدم مطابقتها أو عدم احتوائها على البيانات المحددة⁸.

و يضاف إلى هذه الحالات حالتين اثنتين نصت عنهما المادة 353 من قانون التسجيل هما :

- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف أو ما يعبر عنه بعدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

- حالة عدم الدفع المسبق لرسم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع⁹.

- حالات رفض الإجراء le rejet de la formalité

بعد إيداع المحرر المطلوب شهره مرفقا بالوثائق الملحقة به لدى المحافظة العقارية ، و بعد أن يقرر المحافظ العقاري قبول هذا الإيداع لعدم ملاحظته أي نقص أو مخالفة تستدعي رفض الإيداع، يباشر عملية الفحص الدقيق و المعمق للتصرف المطلوب شهره و الوثائق المودعة لهذا الغرض، بحيث أنه إذا كان قبول الإيداع أو رفضه من طرف المحافظ العقاري يتطلب فحصا سريعا و سطحيا للشروط الشكلية للإشهار، فإن تنفيذ إجراء الشهر أو رفضه يتطلب مراقبة دقيقة و فحصا معمقا للمحرر و الوثائق المرفقة به ، مع ضرورة التأكد من مطابقتها للبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية ، و كذا فحص موضوع التصرف المطلوب شهره من حيث أركانه وشروطه¹⁰.

فإذا تبين من خلال الفحص المعمق عدم وجود أي خلل أو نقص وأن كل البيانات والإجراءات المطلوبة تم استيفاؤها، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر عن طريق التأشير بالتصرف على مجموعة البطاقات العقارية و على دفتر العقاري . أما إذا عاين خللا أو نقصا أو أي مخالفة من المخالفات التي يرتب عليها القانون ضرورة رفض الإشهار فإن المحافظ العقاري قبل أن يتخذ قراره برفض الإجراء عليه أن يمهد لذلك بوقف تنفيذ إجراء الشهر مؤقتا و إخطار طالب الشهر إلى ضرورة تصليح الخطأ أو استدراك النقص المعين عملا بالمادة 101 من المرسوم 76-63 في فقرتها الأولى.

و تتمثل أسباب رفض الإجراء طبقا للمادة 101 المشار إليها فيما يلي :

1- عندما تكون الوثائق المودعة و الوثائق المرفقة بها غير متوافقة.

- 2- عندما تكون مراجع الإجراء السابق و الخاصة بالوثائق و جداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
- 3- عندما يكون تعيين الأطراف و العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.
- 4- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير و المحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.
- 5- عندما يكشف التحقيق المنجز عملا بالمادة 104 من المرسوم 63/76 على أن الحق موضوع التصرف أو العقد المطلوب شهره غير قابل للتصرف.
- 6- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- 7- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 63/76¹¹.
- وللاشارة فإن المحافظ العقاري وحفاظا على الملكية العقارية يتمتع بسلطة الرقابة اللاحقة على المحررات الرسمية التي تم اشهارها. فلقد اجاز له المشرع تصحيح الاخطاء المادية الواردة في السجل العقاري والمحررات التي تم اشهارها دون حاجة لاستصدار حكم قضائي كما هو معمول به في قانون الحالة المدنية¹².
- تخضع قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الايداع وإجراء الاشهار للرقابة القضائية وهي الحال هنا رقابة القضاء الاداري الغاء وتعويضا.
- المطلب الثاني الاثر المنشئ للشهر العقاري-ترتيب الاثر العيني المباشر على العقار محل الملكية-
- إن للقيد أو الشهر في السجل العيني أثر منشئ للحقوق العينية العقارية، أي أن الحقوق العينية العقارية تستمد وجودها من القيد في السجل العيني، بمعنى أنه حيث يجب الشهر في السجل العيني، فإن الحقوق العينية العقارية لا توجد بالنسبة للكافة إلا إذا تم الشهر¹³. و يستوي في ذلك أن تكون الحقوق هذه حقوقا أصلية أم تبعية، و سواء أكانت تلك الحقوق محلا لتصرفات منشئة أو ناقلة أو مغيرة أو مزيلة أو كاشفة أو مقررة لتلك الحقوق¹⁴.
- يعتبر نظام الشهر الشخصي القيد او الشهر مجرد اجراء للإشهار والعلانية للغير حتى يكون حجة عليهم، وليس سببا لنشوء حق الملكية العقارية وانتقاله¹⁵. نظرا لان هذا النظام الموروث عن النظام الفرنسي كان يعتبر الحق العيني بما فيه حق الملكية العقارية مصدره التصرف وليس الإشهار فهو ينشئ بمقتضى التراضي بين اطراف التعاقد بتطابق الايجاب والقبول¹⁶.
- وما يلاحظ على هذا النظام انه يمكن الاعتداء على حق الملكية العقارية وبطرق قانونية حتى ولو كان هذا الغير له سند رسمي يثبت حقه في التملك. فرغم ان القانون جاء ليحمي هذا الحق، إلا انه يمكن الاعتداء عليه عن طريق اعداد شهادة الحيازة وعقد الشهرة.

وعلى هذا الأساس فيمكن القول بأن حق الملكية لم يكن في مأمن من الاغتصاب في ظل هذا النظام وحماية لكل الحقوق العينية العقارية. تحول المشرع الجزائري من عمله بنظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني، نظرا لما له من ايجابيات تسهم في الحفاظ على الملكية العقارية¹⁷.

تضمن التشريع الجزائري نصوصا صريحة تدل على الأخذ بالأثر المنشئ للشهر، حيث تنص المادة 793 من القانون المدني على انه " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"¹⁸.

و بشكل أوضح و أكثر دلالة على تطبيق الأثر المنشئ للشهر نصت المادة 15 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري على أن "كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله في يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية" . وتكملة لنطاق و مدى قاعدة الأثر المنشئ ليشمل أيضا الأطراف نصت المادة 16 من نفس الأمر 74/75 على "إن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"¹⁹.

ان قراءة المادتين 15 و 16 من الامر 74-75 تدلان على ان المشرع قد أخذ بالأثر المنشئ للشهر، بحيث تتضمن المادة 15 الإشارة إلى أنه لا وجود للحقوق العينية العقارية بالنسبة للغير إلا من تاريخ الشهر، في حين تكمل المادة 16 مدلول هذا الأثر لما تقرر أنه لا أثر للعقود من حيث إنشاء أو نقل أو تقرير أو تعديل أو انقضاء الحقوق العينية العقارية بين أطرافها إلا من تاريخ الشهر.

و قد جاء النصاب المتقدمان تطبيقا لنص المادة 793 من القانون المدني و في سياق ما كان المشرع يقصده لما وضعها سنة 1975 و لكن بشيء من التوسع و بشكل أكثر وضوح، حيث أن صياغة المادة 793 و إن كان المقصود منها هو تطبيق الأثر المنشئ للشهر إلا أنها جاءت ناقصة و قاصرة فقط على الانتقال بينما توسعت المادتين 15 و 16 و ذكرتا الإنشاء و الانتقال و التغيير و الانقضاء و التقرير، فأصبحت بذلك كل التصرفات الخاضعة للشهر لا ترتب أي أثر إلا بالشهر، بل و أكثر من ذلك فإن نص المادة 15 جاء بلفظ " لا وجود له " وهو لفظ أكثر دلالة من لفظ "لا أثر له" الذي جاء في المادة 16 و الذي يفهم أيضا ضمنا من نص المادة 793 من القانون المدني.

و بجمع النصوص الثلاثة المتقدمة و قراءتها معا كوحدة واحدة، يمكن أن نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري جعل من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية ، إذ لا وجود لهذه الحقوق بالنسبة للغير و لا أثر للتصرفات في إنشاءها أو نقلها أو تقريرها أو انقضائها إلا من يوم الشهر، فبدون الشهر يضل الحق على ما هو عليه في حالته السابقة للتصرف²⁰.

وقد سار القضاء الجزائري في هذا الاتجاه في عدة قرارات صادرة منه، وفي هذا الصدد اكدت المحكمة العليا في قرارها رقم 68.467 المؤرخ في 1990/10/21 بقولها "...ان عملية الشهر العقاري هي وحدها التي

تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني..."، وفي قرار آخر لها تحت رقم 360.182 المؤرخ في 1992/10/28 جاء فيه "...ولكن حيث ان مداولة المجلس الشعبي البلدي التي لم يتم تجسيدها بعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري طبقا للمادة 793 من القانون المدني لا ينتقل للمدعى عليهم ملكية القطعة الارضية المتنازع عليها طبقا للمادتين 792 و 793...."، كما ان مجلس الدولة كذلك قد كرس مبدأ الاثر الناقل للملكية العقارية عن طريق الاشهار وهو ما اكده صراحة في قراره رقم 203.106 المؤرخ في 2000/06/12 ما يلي: "...حيث اعتبارا لكل ما سبق ذكره فالمستأنف في قضية الحال لا يملك إلا قرارا من والي ولاية بجاية يتضمن الترخيص لمديرية املاك الدولة ببيع قطعة ارض من املاكها وان هذا الترخيص لا يعد قرار منح الارض. وبالتالي يكون عقد البيع المحرر والذي رفض المحافظ العقاري اشهاره لمخالفته القوانين غير نافذ وغير ناقل للملكية ومن ثم لا وجود لأي حق مكتسب للمستأنف...."²¹. وللإشارة فإن شهر التصرفات العقارية لا يقتصر على الاشخاص الطبيعية التي تخضع لقواعد القانون الخاص بل حتى تلك الخاضعة لقواعد القانون العام كالدولة والولاية والبلدية....

لما كان انتقال الحق العيني او نشوئه او تغييره او زواله من اهم الاثار المترتبة على الشهر فان وجوده لن يتحقق إلا من يوم تمامه، اما قبل ذلك اي في الفترة الممتدة من تاريخ ابرام التصرف الى الساعة السابقة الى الشهر فإن الحق يبقى على الحالة التي كان عليها قبل تاريخ التصرف. فيتزتب على ذلك ان المتصرف اليه لا يعتبر مالكا للعقار محل التصرف بل هذا الاخير يبقى مملوكا للمتصرف. وهذا ما يخول دائن المتصرف الحق في مباشرة اجراءات التنفيذ على عقارات مدينه، في مقابل ذلك لا يجوز لدائن المتصرف اليه مباشرة اجراءات التنفيذ على عقار مدينه باعتبار ان هذا الاخير لم يصبح مالكا بعد. فالتصرفات التي لم يتم شهرها ترتب حقا شخصيا في ذمة المتصرف الذي يلتزم بنقل حق الملكية للمتصرف اليه²².

المطلب الثالث دور الشهر العقاري في دعم الائتمان العقاري واستقرار الملكية العقارية

يتم في نظام الشهر الشخصي اعداد وشهر محررات غير دقيقة. كبيع شخص لحقوقه العقارية الموروثة دون تحديد نصيبه فيها ودون تعيين موقع ومساحة وحتى حدود العقار بدقة. حتى انه احيانا لا يتم الاشارة في هذه المحررات الى سند الملكية الذي بموجبه اكتسب البائع ملكية العقار. وبهذا يمكن للمشتري ان يعتدي على ملكية الغير المجاورة له، او ان يعتدي على ملكيته نظرا لعدم تحديدها بدقة²³.

وعلى غير ذلك، فإن نظام الشهر العيني يعد اكثر دعما للائتمان العقاري واستقرار الملكية العقارية وعدم الاعتداء عليها من قبل الغير بسبب التحديد الكامل والواضح للعقار من حجم ورقم ومشماتلات تدرج في وثيقة تدعى بالبطاقة العقارية، وهو ما نبخته اتباعا.

-البطاقة العقارية: إن البطاقة العقارية هي بمثابة بطاقة هوية العقار بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانا بمساحته و موقعه و الأعباء و التكاليف التي تنقله و الحقوق الواردة له أو عليه و كذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار. و يدون كل بيان من تلك البيانات في الخانة أو الجدول borderau الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد وعموما فإن ما يسمى بالسجل العقاري الذي يشكل قاعدة المعلومات العامة المتعلقة بالوضعية القانونية و المادية للعقارات و الذي يمسك على مستوى كل محافظة ما هو في الحقيقة إلا مجموعة البطاقات العقارية التي تعد و تمسك خصيصا لكل وحدة عقارية.

و تعتبر البطاقات العقارية التي يعدها و يمسكها المحافظ العقاري وسائل عمل مادية يستعملها المحافظ بشكل مستمر في أداء مهامه حسب النصوص المنظمة لمهنته بحيث تحتوي كل البيانات القانونية و التقنية الخاصة بالعقارات الواقعة ضمن النطاق الجغرافي لاختصاصه ، إذ يرجع إليها بمناسبة كل إجراء يقوم به سواء تعلق الأمر بإيداع العقود و التصرفات المختلفة من أجل الإشهار أو قيد الرهون و حقوق الامتياز أو إعطاء المعلومات لطالبيها ، كما يلزم المحافظ العقاري بالسهر و الحرص على تحيين و مراجعة و تدقيق بيانات البطاقات العقارية بشكل دوري من أجل مطابقتها مع الواقع و مع وثائق المسح ، و تنقسم البطاقات العقارية إلى أنواع مختلفة يؤدي كل نوع منها دورا خاصا²⁴.

وعلى هدي ما تقدم تتجلى مظاهر الائتمان العقاري في ما يلي:

-من تقدم الى ابرام عقد مع صاحب الحق العيني يكون على يقين منذ البداية بأنه يتعاقد مع المالك الحقيقي، فهو لا يثير مشكلة ملكية العقار او اهلية المتصرف فيه، لان الشخص المتصرف يثبت ملكيته للعقار باستظهار دفتر العقاري، وان الحالة الشخصية للمالك تكون ثابتة في البطاقات العقارية. فلا شك ان للغير مصلحة في الاطلاع على هوية وأهلية الاشخاص الذين يتعاقد معهم بشأن الحقوق العينية العقارية لكي يفاجئ بإبطال تعاقد. فقد يقع التصرف باطلا او قابلا للإبطال تبعا لما اذا كان المتعاقد الاخر عديم او ناقص الأهلية وبالتالي فحق الملكية المكتسب بموجب هذا التعاقد يكون مهددا بالزوال²⁵.

-المشتري يكون على علم بخلو العقار من الديون والتأمينات العينية العالقة به. فحتى ولو وجدت فإنه سوف يعلم بها عن طريق الموثق الذي يتم اعلامه عن طريق المحافظ العقاري، ويكون ذلك بواسطة رسالة التصريح بوجود حق يثقل العقار موضوع التصرف.

فيقوم بواسطتها المحافظ العقاري بإطلاع المتعاقدين بالوضعية القانونية للعقار محل التصرف. فللمشتري ان يقبل او يرفض اقتناء العقار المثقل بالرهن، فيكون على مسؤوليته ان يقبل التعاقد او يرفضه، لأنه يعلم ان ملكيته مهددة بالزوال حين حلول اجل تسديد الدين ويتم التنويه بذلك في العقد²⁶.

خاتمة

يتبين من خلال ما قدمناه اعلاه ان المشرع الجزائري بتبنيه لنظام الشهر العقاري وخاصة العيني منه قد وفق الى ابعدها في حماية الملكية العقارية والتصرفات الواردة عليها مدعما بذلك للائتمان العقاري وضامنا لاستقرار الملكية العقارية.

ومما لا يخفى على الدارس إذ انه وبالرغم من دور الشهر العقاري وخاصة العيني منه في حماية الملكية العقارية وفقا لما سبق ذكره، فإن له دور اساسي في تمويل الخزينة العامة وترقية الاستثمار وبتجلى ذلك في إن الضريبة العقارية مصدر من مصادر الجباية التي تسهم بشكل كبير في الخزينة العامة للدولة ، و فرض الضريبة على كل العقارات بما يناسب موقعها ومواصفاتها و مساحتها لا يكون ممكنا إلا إذا كان هنالك مخطط دقيق لكل العقارات يبين بدقة مواقعها و مواصفاتها و مساحتها و هذا الوضع يحتاج إلى جرد عام و شامل للعقارات و ترقيمها و ترتيبها دقيقا لها على أساس الوحدة العقارية وهذا ما يوفره نظام الشهر العيني . و فضلا عن ذلك فإن تحديد العقارات بدقة يشجع البنوك و المؤسسات المالية على الإستثمار العقاري و منح القروض بما يوفره هذا التحديد من ضمانات عينية الأمر الذي يسهم في تطوير التجارة العقارية و زيادة الدخل القومي للبلاد.

-الهوامش-

- 1- يعني الشهر إعلام الجمهور بالحالة القانونية للعقار، فالمصطلح الفرنسي المقابل للشهر هو *publicité* و هي كلمة مشتقة من لفظ *public* ومعناها الشعب أو الجمهور بما يعني أن الشهر هو إعلام الجمهور.
- 2- يقوم نظام الشهر الشخصي أساسا على تسجيل العقود و التصرفات القانونية الأخرى تبعا لأسماء أطرافها، فيتخذ الأشخاص أساسا لعملية الشهر، بينما يقوم نظام الشهر العيني على شهر التصرفات و الحقوق الواردة على العقار على أساس العين محل التصرف باعتبار العقار وحدة قائمة بذاتها و وجود قانوني محل اعتبار، بحيث يمكّن سجل كبير تخصص فيه لكل عقار صحيفة أو بطاقة تدون عليها كل التصرفات الواردة عليه وكذا الحقوق و الأعباء التي تثقله أو بجملته واحدة المركز القانوني للعقار.
- 3- موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة تلمسان، 2008، ص.34.
- 4- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989، ص.84.
- 5- مضمون قاعدة الاثر النسبي (الشهر المسبق) يتمثل في انه لا يمكن بأي شكل من الاشكال القيام بإجراء اشهار محرر يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه ومن هنا تظهر فكرة تسلسل الملكية العقارية، وهو ما تنص عليه المادة 88 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهذا من اجل حماية الملكية العقارية للمالك الجديد.
- 6- موسوني عبد الرزاق، نفس المرجع، ص.34.
- 7- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلديّة 2001، ص.128.
- 8- ويس فتحي، الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية، دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، 2011، ص.284 وما بعدها.
- 9- رمول خالد، المرجع السابق، ص.131.
- 10- ويس فتحي، نفس المرجع، ص.286.
- 11- المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976-03-25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر العدد 30 المؤرخة في 1976-04-13.
- 12- لتفصيل واف في الموضوع انظر، موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص.37.
- 13- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، 1978 بدون دار الطبع، ص.438.
- 14- عبد الباسط جمعي، الشهر العقاري في القانون المصري، دار التعاون للطباعة، القاهرة 2004، ص.98.
- 15- حسين عبد اللطيف حمدان، احكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، بدون سنة، ص.13.
- 16- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للتشغال التربوية، الطبعة 1، الجزائر، 2002، ص.105.
- 17- موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص.39.
- 18- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975-09-26 المتضمن القانون المدني الجزائري ج.ر العدد 78 المؤرخة في 1975-09-30 المعدل و المتمم.
- 19- الامر رقم 75-74 الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975-11-12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر العدد 92 المؤرخة في 1975-11-18.
- 20- ويس فتحي، المرجع السابق، ص.308.
- 21- مقتبس عن موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص.39 وما بعدها.

- 22-رمول خالد، المرجع السابق، ص.111. غير ان المشرع قد اورد قييدا على ذلك في المادة 15 من الامر 74-75 عند نص على انه: ".....غير ان نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم الوفاة اصحاب الحقوق العينية" وبالتالي فإن نقل الملكية العقارية في هذه الحالة ينتقل الى الورثة بمجرد موت صاحب الحق.
- 23-موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص.44.
- 24-ويس فتحي، المرجع السابق، ص.187. من بينها البطاقات العقارية العينية أو ما يسميه المشرع الجزائري بطاقات العقارات و هي التي تمسك على الشكل العيني أي باعتبار العقارات و ليس باعتبار الأشخاص، و هذه هي التي يتكون من مجموعها ما يسمى اصطلاحا بالسجل العيني أو السجل العقاري بتعبير المشرع الجزائري . إلى جانبها توجد بطاقات أخرى تمسك على الشكل الفردي أو الشخصي أي باعتبار الأشخاص و ليس العقارات ، و تفهرس و ترتب حسب الترتيب الهجائي لأسماء الأشخاص أطراف التصرفات أو أصحاب السندات محل الشهر. و كلا النوعين من البطاقات مصنّف إلى بطاقات العقارات الريفية و بطاقات العقارات الحضرية ، و هذه بدورها تصنّف إلى بطاقات عامة و بطاقات خاصة و لكل صنف دوره و خصوصيته.
- 25- حسين عبد اللطيف حمدان، احكام الشهر العقاري، الدار الجامعية ، بيروت، بدون سنة، ص.231.
- 26- موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص.44 وما بعدها.