

## المبحث الثاني : ماهية نظام الحفظ العقاري و تطوره التاريخي

يعد نظام الحفظ العقاري أو ما يسمى بالشهر العقاري ، نظاما قانونيا لمجموعة من القواعد والإجراءات لضمان حق الملكية العقارية و باقي الحقوق العينية العقارية من مخاطر الخفاء و الغموض الذي يكتنف المعاملة العقارية، فهو نظام يهدف إلى إعلان الحقوق من أجل تثبيت الملكية للحقوق العينية العقارية في مواجهة الكافة عن طريق تسجيلها في سجلات مخصصة لهذا الشأن كل ذلك من أجل إرساء دعائم الاستقرار و الائتمان العقاريين و لقد تطورت عملية الحفظ العقاري تاريخيا على مر العصور.

فالملكية العقارية بوظائفها الاجتماعية و الاقتصادية المختلفة ، تعود في جذورها إلى أقدم الحضارات التي اتبعت أنظمة لحصر المباني و الأراضي ، بل وإخضاع المعاملات العقارية لإجراءات توثيقية ثم تسجيلها في سجلات مخصصة لذلك ، ناهيك عن الإجراءات الاحتقالية التي كانت تصاحب جميع أنواع التصرفات العقارية و عدم الاكتفاء بإرادة المتعاقدين و التي سنوضحها من خلال هذا المبحث و الذي قسمناه كالتالي:

المطلب الأول : ماهية الحفظ العقاري

المطلب الثاني: التطور التاريخي للحفظ العقاري

## المطلب الأول: ماهية نظام الحفظ العقاري :

لقد كانت الحقوق العينية تنتقل بين الأفراد دون حاجة إلى أية إجراءات ، فالعقود ترتب آثارها كاملة في انتقال الملكية بمجرد تطابق الإرادتين على إحداث اثر قانوني معين يتعلق بأي ملكية منقولة كانت أو عقارية ، إلا أن هذه الأخيرة أصبحت عرضة للمنازعات و الخلافات وانعدام الثبات ، فيقع على عاتق الأطراف التحري و التحقيق بشكل جدي و دقيق عن المالك الحقيقي للعقار محل المعاملة ، و يستند في ذلك إلى ظاهر الحال ، فاستوجب الأمر استحداث أنظمة تجعل من تلك الأوضاع مستقرة ، تعميما للثقة و الاطمئنان مما يدعم الائتمان ، فسعت الدول جاهدة لتنظيم هذا الجانب المهم للبشرية في مجال السجل العقاري (1).

### الفرع الأول: تعريف الحفظ العقاري : لقد تعددت تعريفات الشهر العقاري و اختلفت، إلا

أنها تصب كلها في مجرى واحد فالشهر العقاري: عبارة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار، فيقصد بكلمة الشهر الإعلام و النشر، أما العقار فهو كل شيء مستقر بحيزه ثابت في مكانه لا يمكن نقله دون تلفه حسبما عرفته المادة 681 من القانون المدني الجزائري.

---

(1)-انظر: اسعد دياب طارق، أبحاث في التحديد والتحرير و السجل العقاري دارا لكتاب، لبنان، ط: 2

و عرف أيضا بأنه "ذلك النظام الذي يرمى إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمى إلى

إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها".<sup>(2)</sup>

و عرف كذلك: "بأنه مجموعة من الأعمال التقنية و الهندسية المعلنة للعموم ، تضبط

هوية العقار و تعطي للحقوق المقيدة برسمه القوة القانونية تجاه كافة بعد القيام

بالإشهار لحالته المدنية لتطهيره من كل ادعاء بحق غير مسجل".<sup>(1)</sup>

وهو بذلك النظام يكون مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عائق

مصلحة عمومية تتكفل بالإعلام على الحقوق الموجودة على العقارات ، لهذا فان الشهر

أو الحفظ العقاري ، نظام قانوني متكامل من الإجراءات التقنية و القانونية منوطة

بآليات<sup>(2)</sup> حددها المشرع، من اجل إحاطة جميع المعاملات العقارية بالاستقرار و

الائتمان انطلاقا من نقل الملكية بموجبه وصولا إلى إعلام كافة بالوضعيات المستحدثة

للعقارات عن طريق إنشاء بنك معلوماتي عيني عقاري بهدف تحقيق مشروع التوثيق

العقاري العام<sup>(3)</sup>، فالشهر العقاري هو تكريس لمبدأ العلانية بموجب إعلام الغير حول

---

(2) - حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت لبنان، 2003، ص: 38 .

(1) - انظر : عبد العلي بن محمد العبودي ، نظام التحفيظ العقاري و إشهار الحقوق العينية ، المركز الثقافي العربي ، ط: 1، 2003 ، ص: 13 .

(2) - من بين هذه الآليات المحافظة العقارية و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و ما تبعهما من مصالح و بقية الآليات المتدخلة في عملية الحفظ العقاري .

(3) - لقد اقترضت الجزائر من البنك الدولي للإشياء و التعمير مبلغ 33 مليون دولار من اجل إعداد الوثائق العقارية العامة ، بموجب المرسوم الرئاسي و الذي حددت فيه المادة: 9 ف05 مهمة "القيام بعمليات توافق مسح الأراضي و السجل العقاري التي يقوم بها الحفظ العقاري". أنظر : المرسوم الرئاسي رقم: 440/92 المؤرخ

الوضعية القانونية للعقار ومعرفة المالك الحقيقي له مما الذي يجعل أصحاب الحقوق المشهورة وكل من يتعامل معهم في مأمن من أي تصرف يتم بإمكانه تغيير الحقوق وسلطة أصحابها عليها. كما تم تعريفه بأنه: "مجموعة الإجراءات والقواعد المعينة لتحديد هوية العقار وشهره<sup>(1)</sup>" ، من خلال هذا التعريف يتضح جلياً بان الشهر العقاري يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلي حد كبير وثائق الحالة المدنية للأشخاص و التي تضم جميع البيانات الخاصة بكل عقار، إن مساحة ، تحديداً دقيقاً و تعييناً متناهي الدقة ، لذلك نجد جل التشريعات أوجبت بقوانين خاصة، شهر التصرفات والعقود القائمة بين الأفراد تأميناً لاستقرار المعاملات وحفظاً للحقوق.

رغم كثرة التعريفات و تعددها ، إلا أن أغلبها حاول تعريفها من خلال إبراز دور الشهر العقاري أو من خلال أهدافه أو المهام المنوطة به ، و لقد تم تعريفه أيضاً بأنه مجموعة الإجراءات الإدارية التي تمنح للعقود المتعلقة بالملكية العقارية قرينة إثبات منذ إنشائها ، وهي تضمن بذلك انتمانا للمعاملات العقارية من خلال تزويد كل طالب بالمعلومات

---

في: 1992/12/02 ، المتضمن الموافقة على القرض رقم 3488 ، الموقع بواشنطن بين الجزائر و البنك الدولي

للإنشاء و التعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة ج.ر رقم: 78

(1) - أنظر : المستشار معوض عبد التواب ، السجل العيني علما و عملاً ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ،

1978، ص 07 ، كما عرفه أيضاً المستشار محمد شمس الدين بأنه : عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات

الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها.

راجع في ذلك مؤلفه : نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا ، دون طبعة ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ،

1987، ص 93 .

المتعلقة بالأشخاص أو الوضعية القانونية للعقارات (2) والشهر العقاري في الشريعة الإسلامية ، لا يتوقف على شكلية معينة ، فبمجرد إبرام العقد بشكل صحيح، يرتب آثاره في انتقال الملكية للمتعاقدين حالا و ليس مآلا ، عقارا أو منقولا، شائعا أم مفرزا بشرط تعيينه (1) فالاتفاق لوحده ينقل الملكية دون حاجة للشكلية أما ما ترتب من اشتراط لتراخي انتقال الملكية فلا يخص سوى العقدين ،فالشريعة الإسلامية حررت العقود بان جعلتها متوقفة على إرادة الأطراف ،كون الوفاء بالعهود و العقود و الائتمان المطلوب من تعاليم الإسلام ، فطبيعة الإسلام و مصادره الشرعية تغني عن اللجوء لقواعد خاصة ، وتعددت الآيات القرآنية الكريمة المبينة لسلوك المسلم من أمانة وصدق ، وثقة ووفاء ، فالفقه الإسلامي يعتمد نظرة موضوعية (2) لا شخصية ، فالعقد وحده هو الناقل للملكية .

---

(2)- La publicité foncière : est un ensemble de procédures administratives qui permettent de conférer aux actes concernant la propriété immobilière, une présomption de preuve dès lors qu'ils sont publiés. Elle assure une mission foncière et patrimoniale en conservant et en publiant tous les droits réels existant sur les immeubles. Tous les actes translatifs de propriété (vente, donation, legs) y sont répertoriés, Toute personne qui en fait la demande peut obtenir des informations sur la situation patrimoniale des personnes ou sur la situation juridique des immeubles.- Ce dispositif assure ainsi la sécurité des transactions immobilières et du crédit qui y est attaché en assurant une information claire et objective de l'ensemble des parties, Voir : P.Simler .P Delebecque , "Les sûretés ,La Publicité Foncière»; Droit Civil DALLOZ,PARIS,1989,p :51.

(1)- انظر: السيد سابق، فقه السنة، دار الجيل، بيروت، لبنان، د ط، دس، المجلد الثالث،ص: 103 .

(2)- يرى الفقيه عبد الرزاق السنهوري أن الفقه الإسلامي يعتمد نظرة موضوعية للالتزام خلافا للنظرة الشخصية ،

راجع في ذلك مؤلفه: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،دار النهضة العربية، القاهرة مصر، المجلد الأول

ص:106 .

ومع ذلك فلقد حث الإسلام على كتابة الديون ندبا و إرشادا لما جاء في سورة البقرة الآية 282<sup>(3)</sup> أو الإشهار و الإشهاد المطلوبين في عقد الزواج للإعلان عن حل استمتاع الرجل بالمرأة و ما ألحقه الفقه من أحكام خاصة بهذا الشأن .

### الفرع الثاني: أنواع الشهر العقاري :

لقد استحدثت التشريعات نظما تخضع لها المعاملات العقارية المنشئة للحق العيني أو نقله تقضي بانتقال الملكية العقارية بالشهر وحده دون النظر للتصرف الذي أوجده،

---

(3) - الآية: 282 من سورة البقرة بسم الله الرحمن الرحيم { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَانَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بِيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيْخْسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيْهًا أَوْ ضَعِيْفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا بُضَارًا كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ } صدق الله العظيم.

وتأخذ بهذا النظام الدول الجرمانية وعلى رأسها ألمانيا<sup>(1)</sup>، و أخرى تقضي بانتقال الملكية العقارية بالعقد والشهر معا، وتأخذ بهذا النظام جل الدول العربية.<sup>(2)</sup>

لقد سبق بيان أن الحقوق العقارية ، و قبل وضع أي نظام للشهر العقاري يحكمها مبدأ الرضائية، و الاستناد إلى المالك الظاهر ، إذ يمكن أن يكون واضع اليد غاصبا أو متصرفا في العقار، بل الأمر تعدى إلى رفض المؤسسات المالية و امتناعها عن فتح الاعتماد مقابل تأمينات عقارية ، كون الملكية العقارية غير مستقرة، تبعا لما تقدم و بغية إيجاد أوضاع مستقرة وتعميما للثقة و الائتمان العقاري، بدا من المحتوم الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري يمكن الكافة علما بالوضع القانوني للعقار و الحقوق العينية الواردة عليه من التعرف على مالك العقار و مساحته و حدوده و أصحاب الحقوق و تاريخ نشوءها<sup>(1)</sup> و على اثر ذلك استحدثت أنظمة مختلفة لها غاية واحدة و إن اختلفت الشكليات و المبادئ التي تقوم عليها، فمنها ما ينصب الشهر فيها على الشخص صاحب

---

(1) - لقد تأثر التشريع الغربي بالحضارة الرومانية في مجالات المعاملات العقارية في أول الأمر، إلا انه اتبع نظاما خاصا لانتقال الملكية العقارية اصدر بشأنه سنة 1872 قانونا أعطى للقيود بالسجل العقاري قوة ثبوتية مطلقة و اعتبر التصرفات لا اثر لها بين المتعاقدين و في مواجهة الغير الا من يوم تسجيلها أمام القاضي العقاري ، ليتم اعتماده بشكل أساسي بموجب القانون المدني الألماني الصادر سنة 1896 بموجب المواد من 873 إلى 903 ، انظر في ذلك : د عيد ادوار، المرجع السابق ص: 17 .

(2) - رغم أن غالبية الدول أخذت بفكرة الشهر العقاري ، إلا أن سبلها تعددت وظهرت عديد الأنظمة ، منها ما يميل إلى الحرية ، ومنها ما يميل إلى العدالة ، انظر : د. إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ص: 18 .

)  
(1) - أنظر جمال بوشنافة ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006، ص:15

الحق و هو ما يعرف بنظام الشهر الشخصي، و منها ما ينصب على العين محل الحق وهو ما يعرف بنظام الشهر العيني<sup>(2)</sup>.

### أولاً : نظام الشهر الشخصي :

و هو أول نظام للشهر العقاري<sup>(3)</sup>، ظهر في العصر الحديث ، أخذت به فرنسا وطبقته في الجزائر يعرف بأنه " ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها، وذلك وفق سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، و يمسك سجل آخر يتعلق بالترتيب الزمني لورود التصرفات."<sup>(4)</sup> ، فالسجل الذي يمسك على أساس أسماء الأشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين، إذ يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل، حسب أسبقية الاسم<sup>(1)</sup> فمن أراد معرفة مالك عقار معين ، وجب عليه ذكر اسم مالك في ذلك السجل المرتب زمنياً بحسب ورود المحررات للشهر و الذي ترجع جذوره في الحقيقة الى قانون الثورة بفرنسا

---

(2) - لقد تم استحداث نظامين للشهر العقاري ، احدهما يتم فيه شهر التصرفات القانونية التي ترد على العقارات

اعتماداً على أسماء أطرافها ، خاصة المتصرف ، والآخر على أساس العقار في حد ذاته ، أنظر:حسين عبد اللطيف حمدان ، المرجع السابق،ص:12.

(3) - أنظر : أسعد دياب و طارق زيادة ، أبحاث في التحديد و التحرير و السجل العقاري ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، ط 2 ، 1993 .

(4) - أنظر: ياسين غانم ، القضاء العقاري ، مطبعة كرم ، سوريا ، 1994 ، ص:21 .

(1) - أنظر إبراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري، دار الفكر العربي ، مصر، 1978 ، ص:27 .



في صورته الحديثة فبعد انتشار فكرة القروض العقارية الممولة لعمليات البناء و الترقية العقارية ، أصبحت المتطلبات بشأن تأمين عقاري و ضمانات اكبر من المقترضين و التي كانت في شكل رهون عقارية ، فأنشأ ما يسمى بحفاظة الرهون (2)

و اتبعتها في ذلك بقية الدول (3)

خصائصه: و له خاصيتان :

أ) تتم عملية الشهر وفق هذا النظام بالاعتماد على أسماء الأشخاص المتصرفين في العقار و أسماء الأشخاص الذين ينتقل إليهم الحق محل التصرف ، وعليه لا يهتم بكل ما وقع على العقار من تصرفات(1)، و لكن قد يتصرف شخص في عقار غير مملوك له فيسجل اسم المشتري، و يتصرف لأسمين مختلفين، على هذا الأساس لا يمكن الاعتماد

---

(2) -La Conservation des hypothèques est une institution administrative., elle est chargée d'assurer le service public de la publicité fiscale. Elle a également une activité fiscale. Sa mission de publicité foncière passe par la tenue d'un registre officiel des propriétés immobilières, des actes authentiques concernant les immeubles ainsi que de certains droits qui y sont attachés, comme les hypothèques, et par la transmission de ces informations aux particuliers و لهذه التسمية تعود لقانون جوان 1791 الذي نظم عملية تطهير الرهون حينما Voir :P. Simler .P Delebecque , "Les sûretés ,La Publicité Foncière»,op.cit,p :670 .

(3) - لقد اتبعت بعض الدول نظام الشهر الشخصي المنشأ في فرنسا ، كالنظام البلجيكي ، و المصري قبل إدخال نظام السجل العيني وكذلك الجزائر قبل صدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العقاري و تأسيس السجل العيني و الذي يبقى سائدا في المناطق التي لم تنطلق فيها بعد عملية المسح وذلك بصفة انتقالية ، انظر : المادة 113 من المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ج.ر، رقم: 30 و كذلك الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر، رقم: 92 .

(1) - أنظر: عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه ، منشأة المعارف،

الإسكندرية ، مصر، 1999، ص: 3 .

على النظام<sup>(2)</sup> لمعرفة ما وقع على العقار من التصرفات و تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات ، زمني بحسب الترتيب الزمني للمحركات المقدمة و آخر يتم فيه القيد بحسب الحروف الأبجدية لأسماء الأشخاص<sup>(3)</sup> إلا أن بعض الدول طورت العملية باستحداث سجل ثالث يسمى بالسجل العيني يتضمن الوضعية القانونية للعقارات .

(ب) انعدام قوة الثبوت، كونه لا يطهر العقار المتصرف فيه من العيوب العالقة به أثناء التصرف<sup>(4)</sup>، فيكون التصرف السابق باطلا، قابلا للإبطال أو الفسخ، فيسمح للطعن فيه بعد الشهر ، ومما تجدر الإشارة إليه إن هذا النوع من الشهر ليست له قوة ثبوتية مطلقة فلا يعدو أن يكون مجرد وسيلة إعلام لا غير ، كما أن الشهر ليس دليلا على أن صاحب الحق هو مالكة الحقيقي و الأمر نفسه بالنسبة إلى من آل إليه الحق<sup>(1)</sup> فهو الآخر ليس في

---

(2) - ليس لهذا النظام أية قوة ثبوت ، بما أن التصرفات المشهورة وفقا لهذا النظام لا تخضع للتدقيق ، و انما تشهر كما هي، باطلّة أو قابلة للإبطال أو حتى للفسخ ، بل و تبقى كذلك حتى بعد شهرها ، و يبقى الحق في الطعن ممنوحا لكل ذي مصلحة ، فالشهر وفق هذا النظام مجرد وسيلة إعلامية و إعلانية، انظر :ممدوح الدرکشلي، أحكام الشهر العقاري في القانون السوري ،قوانين الشهر العقاري في الدول العربية ،مصر، 1972 ،ص:154 ، انظر كذلك :أمل مصطفى شربا ، النظام العقاري في النظم العقارية الكبرى (اللاتينية ،الجرمانية ،الانجلوساكسونية ) رسالة دكتوراه، جامعة دمشق ، سوريا،2003 ،ص: 25.

(3) - اتضحت معالم نظام الشهر الشخصي في فرنسا بموجب قانون 27 جوان 1795 و الذي اوجب شهر الرهن العقاري و عقد الهبة ، حيث يعد هذا القانون ، النموذج لنظم الشهر الشخصي و التي ليس لها إلا دور الكشف عن الحق و الذي ينشئه العقد ، انظر في ذلك :أمل مصطفى شربا ، النظام العقاري في النظم العقارية الكبرى (اللاتينية ،الجرمانية ،الانجلوساكسونية ) المرجع السابق ،ص: 26.

(4) - أنظر المستشار معوض عبد التواب، السجل العيني علما و عملا،دار الفكر العربي، مصر،1998 ص15 .  
(1) - الشهر الشخصي لا يعطي أي ضمانات لمن نقل إليه الحق بأنه صاحب الحق المسجل ، نعم ثبوت الحق له بصفة نهائية ، فهو عرضة للزوال في أي لحظة ، بموجب الطعن في التصرف المنشئ له و يقضى ببطلانه أو فسخه ، مما يجعل من التسجيل و آثاره تؤول للزوال ، فضلا عن كونه يقوم أساسا على التسجيل بحسب أسماء أصحاب الحقوق العقارية ، فإذا ما تشابهت الأسماء - الأمر الوارد بكثرة - فيمكن أن تضاف تصرفات إلى هذا أو ذاك أو العكس ، إذا

مأمن من تجريده منه بل و الأكثر من ذلك كله يمكن أن يكون الشهر الشخصي محل طعن بكافة أنواع الطعون المتاحة قانونا مما يجعل منه قرينة بسيطة على صحة الحق حجبتها بسيطة تقبل إثبات العكس .

إن إشراف مصالح و جهات إدارية تابعة لوزارة المالية يجعل له طابعا إداريا (2) لا قضائيا و ما يبقى لهؤلاء الموظفين سوى مهمة تحصيل الرسوم لفائدة الخزينة .

ويبقى الشهر الشخصي مقتصرًا دوره على الفكرة التي انشأ من أجلها الطابع المالي ، أي الدور الجبائي بل حتى أن المكلف بعملية الشهر - المحافظ العقاري - يخضع للسلطة السلمية لوزارة المالية .

نظرا للانتقادات التي وجهت للقصور الذي اعترى نظام الشهر الشخصي، دعت الضرورة إلى إيجاد نظام بديل، يكون أكثر فعالية في تحقيق استقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري

**ثانيا : نظام الشهر العيني:** فيما رأينا سابقا أن نظام الشهر الشخصي لم يؤد الغرض المنشود و المتمثل في حماية المتعاملين و أصحاب الحقوق المشهورة مما أدى بوصفه بالنظام العاجز عن الحماية و البحث عن نظام بديل.

---

ما حصل اختلاط بين اسم شخصين ، أنظر : د.ادوار عيد ، الأنظمة العقارية- التحديد و التحرير - ، ط2 ، لبنان 1996 ص: 09 ، أنظر كذلك : د. مصطفى عبد السيد الجارحي ، أحكام الظاهر في السجل العيني ، دراسة في القانون المصري، دار النهضة العربية، القاهرة ، مصر، 1988 ، ص: 16 .

(2) - إن المظهر العام لنظام الشهر الشخصي و كذلك العيني يجعل منها ذو طابع إداري رغم الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري في هذا المجال و التي هي شبيهة بصلاحيات القضاء ، كسلطة التحقيق ، راجع في ذلك : Philippe Simler .P Delebecque , "Les sûretés ,La Publicité Foncière»,op.cit,p :670

ليظهر لأول مرة في استراليا سنة 1855 م نظام الشهر العيني أطلق عليه اسم مبتكره « ROBERT RICHARD TORRENTS »<sup>(1)</sup> الذي شغل منصب مراقب في مصلحة الجمارك باستراليا<sup>(2)</sup>، قام بتسجيل أسماء مالكي السفن و المعاملات المتعلقة بها في سجل خاص ليعين أمينا للعقود، عندها حاول نقل طريقة تسجيل السفن إلى الأراضي، لأنه كلما ثار نزاعا بشأن العقارات إلا و لاقى صعوبة كبيرة في التعرف على مالكيها، فقام بإعداد مشروع عرض على البرلمان، حيث لقي معارضة في البداية، ولكن في الأخير و نظرا لنجاعة<sup>(3)</sup> هذا النظام أقره البرلمان سنة 1858 و سمي باسمه و تهافتت عليه دول عديدة من اجل اقتباس مبادئه بغية تطبيق أحكامه رغم أن البعض يعتبر أن ألمانيا هي من سبقت

إلى هذا النوع من الشهر في أعقاب القرن السابع عشر<sup>(1)</sup> ويرتكز هذا النظام - الذي يعد أصل كل التشريعات التي تبنت نظام الشهر العيني<sup>(2)</sup> - في عملية الشهر المتعلقة

---

(1) - لقد عمل "تورنس" كمراقب في مصلحة الجمارك و أمكن له أن يطلع على النظام المحكم الذي تخضع له السفن ، إذ يمكن التعرف على المالكين بطريقة لا تدعو إلى الريب و الشك بفضل إجراءات التسجيل و الإشهار ، ثم عمل أمينا للعقود بمصلحة التسجيل بجنوب استراليا و اطلع على الصعوبات التي يعاني منها المجال العقاري في إثبات انتقال الملكية ، فأعد مشروعا لتجاوز تلك النقائص و مدها بنفس الإجراءات التي حظيت بها السفن ، و أصبح نائبا بالبرلمان دافع على المشروع و أقره سنة 1958 ، راجع: زهدي يكن ، نظام التسجيل العقاري ، القضاء و التشريع ، دار الثقافة بيروت لبنان، د.ط، 1964 ، ص: 6 .

(2) - أنظر: د.ادوار عيد، الأنظمة العقارية: التحديد والتحرير والسجل العقاري، مطبعة المتنبى ، لبنان ، 1996، ص: 19.

(3) - أ.عباس عبد الحميد حجر، شهر التصرفات العقارية، دار محمود للنشر و التوزيع، مصر، 1989 ، ط2 ، ص: 10

(1) - يرجع أصل هذا النظام إلى الأعراف و التطبيقات الجرمانية التي وجدت بسجلات بالمدن الألمانية كـ Brene »

« Lubeck , Francfort et Hambourg وهي سجلات عينية عهد للمحاكم بمسكها و الى الى قاض مختص مراقبة مدى شرعيتها و مدى صحة السند موضوع الترسيم ، راجع: Soulmagnon George : La loi sur la

بالتصرفات، على العين نفسها، أي العقار محل التصرف و يتميز بمسك سجل<sup>(3)</sup> خاص لدى مصلحة الشهر العقاري، يتم تخصيص صفحة أو أكثر لكل عقار، تدون فيها جميع التصرفات التي ترد عليه كتحديد موقعه مساحته، رقمه وحدوده، حيث يصطلح على تسمية العقار بالوحدة العقارية، كما تعتبر البطاقة المخصصة له بطاقة تعريف عقارية<sup>(4)</sup>، أطلق على هذا السجل في التشريع الجزائري مجموعة البطاقات العقارية<sup>(5)</sup>.

**خصائصه:** يقوم الشهر العيني على جملة من المبادئ<sup>(1)</sup> التي توضح معالمه أهمها :

---

propriété foncière et le régime des livres foncier, librairie du recueil, Paris, France,1933,p :7 .

(2) - لقد تأثرت بريطانيا بالتجربة الاسترالية ، ثم البلدان التي تعد تابعة لبريطانيا ثقافيا ، ليتعدى التأثير إلى القارة الأوروبية وبعض المقاطعات من القارة الأمريكية ، كالبرازيل ، كندا و الولايات المتحدة الأمريكية ، لتشمل قارة آسيا و صولا إلى إفريقيا ، كالمغرب ، الكونغو ، السينيغال،غينيا ، ساحل العاج و الكاميرون ، انظر:زهدي يكن ،نظام السجل العقاري ، القضاء و التشريع ،المرجع السابق ،ص: 3.

(3) - السجل لغة من التسجيل و هو الكتابة و التقييد ، و هو الكتاب الذي يكتب فيه القاضي الدعاوى و الحكم فيها و صوك المبيعات ، و يقال عقد مسجل أي اكتسب صفة الرسمية بإثباته في دفتر خاص ،وهو أيضا دفتر كبير يتم فيه الضبط و التقييد ، تحتفظ به الإدارات و المؤسسات و لتوثيق المعاملات المختلفة ، أنظر: : بطرس البستاني ، القاموس المطول المحيط للغة العربية ، بيروت ، لبنان، 1983ص:7

(4) - راجع المادة:12 من الأمر:74/75 المؤرخ في:12/11/1975 ، المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري المذكور آنفا و التي تنص على ما يلي: إن السجل العقاري...بمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية .

(5) - لقد نصت المادة 13 من الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر،رقم:92، أنه يجب لزوما إيداع جداول محررة على نسختين مرفق بجميع السندات و العقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للاشتهار من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

(1) - يتميز نظام الشهر العيني بجملة من الخصائص و التي من كثرة التقيد بها صارت مبادئ و أسس أنظمة الشهر العيني و هي ليست نفسها ( الخصائص) لدى جميع الدول التي تتبع نظام السجل العيني ، فأحيانا تتخلى بعض الدول عن إحدى المبادئ عندما يقتضي الأمر ذلك ، كمبدأ القوة المطلقة ، و عدم قابلية الطعن في التصرفات المشهورة ،انظر د.ويس فتحي ،الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر، 2014 ، ص: 156 .

- مبدأ التخصيص : يخصص لكل عقار فضاء خاص في السجل العقاري، تدون فيه جميع التصرفات المتعلقة بهذا العقار وحده<sup>(2)</sup>، دون اعتبار لشخص المتصرف في العقار.

- مبدأ قوة الثبوت المطلقة: أو القيد المطلق، أي أن التصرفات المقيدة في ظل نظام الشهر العيني، قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني موضوع الشهر و عليه يصبح الحق المقيد ثابتا في مواجهة الكافة<sup>(3)</sup>، ولا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير الأمر الذي يشجع و يطمئن المتعاملين الاقتصاديين وكل من يتعامل على العقار وفق القيود و البيانات المدونة في السجل العقاري<sup>(4)</sup>.

- مبدأ المشروعية: عملية الإشهار العقاري للسندات<sup>(5)</sup> ، تسبقها دراسة قانونية دقيقة عن طريق جملة من التحريات و التحقيقات للتأكد من خلوها من كل عيب، لذا فإن التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني، و أوكلت مهمة مراقبة المحررات المراد شهرها للمحافظ العقاري .

---

(2)- و من هنا سمي بنظام الشهر العيني ، فإكل عقار تخصص له صفحة أو عدة صفحات تسمى الصحيفة العينية للوحدة العقارية ، أنظر: د. رمضان جمال كامل ، شرح قانون السجل العيني ، دار الألفي، مصر 2001، ط1 ، ص49 ، انظر كذلك : د إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، المرجع السابق، ص: 41 .

(3) - تعد هذه الخاصية من أهم ما يميز هذا النظام و أكثر إثارة للجدل بين الفقهاء بين التأييد و المعارضة ، و لم تطبقه بعض الدول كسويسرا و الجزائر ، انظر المستشار معوض عبد التواب ، الشهر العقاري و التوثيق علما و عملا، المرجع السابق ، ص: 40 أنظر كذلك : د. رمضان جمال كامل ، شرح قانون السجل العيني ، المرجع السابق ، ص 51 و أيضا : ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، ص : 158 .

(4) - أنظر: حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري ،الدار الجامعية ، المرجع السابق ، ص:15 .

(5) - هذا المبدأ يعد نتيجة حتمية و منطقية لمبدأ قوة الثبوت المطلقة و الذي يستوجب المراقبة الدقيقة لكي يكون الحق العيني محصنا من كل العيوب

- **مبدأ القيد المطلق:** القيد أو الشهر، مصدر الحقوق العينية العقارية، فهو الذي ينشئها، يعدلها أو يزيلها، بل أن أي حق غير مقيد لا وجود له بين الأطراف ولا في

مواجهة الغير إلا من تاريخ قيده بمجموعة البطاقات العقارية<sup>(1)</sup>.

- **مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم:** رغم أن التقادم سبب من أسباب كسب الملكية، إلا أن الأمر مستبعد في ظل نظام الشهر العيني<sup>(2)</sup>، فإذا ما كان سند الملكية مشهرا، لا يمكن لواقع اليد على عقار مهما طاللت المدة أن يطلب تملكه، الأمر واضح لأن ذلك يتعارض حتما مع مبدأ قوة الثبوت المطلقة .

- **الأثر المنشئ و الناقل:** فالشهر وفقا لنظام السجل العيني له أثر منشئ للحقوق الواجب قيدها ، إذ لا مجال للحديث عن تلك الحقوق إلا منذ نشأتها بموجب الشهر ، فلا وجود لها إلا به و لانتقل إلا كذلك ، فلا يكفي صحة التصرف ، و إنما وجب إخضاعه

---

(1)- هي إحدى السبل الفعالة من أجل تحقيق الشهر أهدافه المرجوة و التي أنشأ من أجلها ، و تحقيق الثقة و الائتمان المطلوبان ، و جب عدم الاعتراف بوجود أي حق عيني عقاري ، لا بين المتعاقدين ولا في مواجهة الكافة إلا بموجب القيد أو الشهر، في مجال للاعتراف بأي حق مهما كان إلا إذا أشهر في مجموعة البطاقات العينية العقارية ، الشيء الذي نصت عليه المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، و أنظر كذلك : د. رمضان جمال كامل، شرح قانون السجل العيني، المرجع السابق، ط1، ص: 53 .

(2)- حتى يكون أصحاب الحقوق العينية العقارية ، أكثر انتمانا و جب حظر اكتساب الملكية بالتقادم على تلك الحقوق إذا ما تم شهرها وفق هذا النظام ، وهو ناشئ عن مبدأ القيد المطلق و إلا فتصبح البيانات المسجلة غير مطابقة للحقيقة و سببا لهدر الثقة و الائتمان ، فيصبح العقار مسجلا باسم المالك و مملوكا لشخص آخر عن طريق وضع اليد ، مما جعل ببعض التشريعات العربية تنص صراحة على منع اكتساب الملكية بالتقادم في ظل تبني الشهر العيني و الأخرى تلمح لها من بعيد ، فالقانون المدني السوري ينص في المادة: 925 منه على ما يلي : " لا يسري التقادم على الحقوق المقيدة في السجل العقاري ... " و كذلك الأمر بالنسبة لقوانين ليبيا ، العراق ، لبنان ، الأردن ، المغرب و تونس في حين أن القانون الجزائري لم ينص صراحة على ذلك، أنظر: حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري ، المرجع السابق ، ص: 16 .

لإجراء الشهر، حتى يرتب أثره بين الأطراف وفي مواجهة الغير<sup>(1)</sup> ، فنظام الشهر العيني يقوم على مبادئ و قواعد متينة كذلك المتعلقة بتطهير الملكية ، القوة الثبوتية المطلقة، إلزامية الشهر عدم اكتساب الملكية و الحقوق المتفرعة عنها إلا بالقيود في السجل العيني كل ذلك تسهيلا للتعرف على المركز القانوني الحقيقي للعقارات و التحقق من مشروعية الحقوق و الأعباء المقيدة، و تجنباً للمخاطر الناشئة عن تشابه الأسماء و ما قد ينتج من تعارض بين السندات ، وتشجيع الأفراد و المؤسسات و المستثمرين على التعامل في مجال العقارات زيادة لتنشيط الحركة التجارية و الدخل القومي و مع ذلك فإنه أيضا لا يخلو من العيوب كارتفاع تكاليف و نفقات المتطلبة لإعمال هذا النظام خاصة ما تعلق منها بأعمال المسح التي تعتبر عملية تقنية، تتطلب تجنيد وسائل مالية و بشرية عملاقة ورصد آليات ومعدات ليس في وسع كل الدول توفيرها ،مما دفع ببعض الدول العمل بنظام الشهر الاختياري<sup>(2)</sup>، وعجزت دول أخرى في إتمام عملية المسح بعد حوالي نصف قرن من تبني هذا النظام<sup>(3)</sup> بالإضافة إلى كونه يشكل خطرا كبيرا على الملاك الحقيقيين إذا ما تم قيد الحق خطأ أو غشا و كذلك تقييد طريق من طرق كسب الملكية بالحيازة و أيلولته للزوال ، وحظر التقادم المكسب بالنسبة للحقوق المشهورة وفقا لهذا النظام.

### المطلب الثاني: التطور التاريخي للحفظ العقاري :

- (1)- انظر: د . إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، المرجع السابق، ص: 50.
- (2)- عمدت بعض الدول إلى جعل الحرية للمالك في الخضوع لنظام السجل العيني و دفع تكاليف المسح إذا ما اختاره أو البقاء ضمن نظام الشهر الشخصي ، مثل ما طبقته استراليا و كذلك تونس ، انظر د منصور محمود وجيه ، المرجع السابق ، ص : 328.
- (3) - لا تزال الجزائر إلى يومنا هذا تعمل بالنظام المزدوج، بصفة إلزامية عن طريق تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و بصفة انتقالية لنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تنطلق فيها بعد عملية المسح العقاري في ظل تأخر هذه العملية



من الواضح جدا أن العقارات لها قيمة عالية عند الإنسان من الجانبين المادي و المعنوي ، لذا عنيت بأهمية كبيرة و حرصا بالغاً قدرنا لا يستهان به فأجمعت التشريعات على شهر التصرفات الواردة على العقارات - و إن اختلفت التسميات و الطرائق - فلقد كانت رمزا للثروة ، السيادة ، السلطان و الجاه ، و تم تنظيم هاته المعاملات بهدف مراقبتها حماية لبقاء الملكية العقارية في يد العائلة (1) المالكة أو القبيلة (2) ، فلقد حدد الإغريق عدة قواعد للإعلان عن انتقال الملكية العقارية رغم بساطتها و سطحيتها في حين ان الرومان ألزموا إتباع شكليات محددة (3) لجل التصرفات الواردة على بعض الأموال النفيسة عن طريق تسجيل ملخص في سجلات عامة للمحاكم بشكل اختياري و إجباري في وقت لاحق ، أن قدامى المصريين أوجبوا أيضا بعض الإجراءات الشبيهة إذا

---

(1)- لقد تطورت أهداف الشهر بعد ذلك لتكسب بعض التصرفات نوعا الثقة و الائتمان بين المتعاملين ، راجع في ذلك القاضي محمد عبد اللطيف، الشهر العقاري ،دراسة قانونية في التشريع المصري و المقارن ،مطبعة صلاح الدين الإسكندرية ، مصر، ط1 ، 1947، ص3.

(2)- مع تطور التنظيم الاجتماعي حلت ملكية الأسرة محل ملكية القبيلة و أعطي لرب الأسرة سلطات التصرف بالأرض ، بعد أن كانت مقصورة على رئيس القبيلة و نشأ بذلك نوعين من الملكية ، ملكية عامة تعود رقبته لرب الأسرة و منفعتها لأفراد الأسرة ، و ملكية خاصة لرب الأسرة بالنسبة لبعض الأراضي التي له سلطة التصرف فيها إلى أجنبي مع قيود تتمثل في موافقة المجتمع تحت طائلة عدم انتقالها إلى الغريب ،أنظر:د.منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني و إدخاله في الإقليم المصري ،دار الكتاب العربي ،القاهرة ، مص ، د ط 1961 ص:24.

(3)- تضمنت الألواح الأثني عشرة مفهوما للملكية العقارية و قوانينها تلزم إتباع شكليات معينة للتصرفات الواردة على بعض الأموال ذات القيمة العالية يمكن اعتبارها صور للإشهار في أولى معانيها ، انظر في ذلك :د.محمد عبد المنعم البدراني،القانون الروماني، الأشخاص و الملكية و الحقوق العينية المقررة على ملكية الغير ،ج1 ، مطبعة جامعة فؤاد الأول ،د ط ، 1949، ص:175 .

ما تعلق الأمر بالتصرفات الناقلة للملكية العقارية عن طريق تسجيلها بسجلات خاصة<sup>4</sup>

يعهد بحفظها إلى ما يسمى بحارس السجلات *syngrophylax* (1)

وفي الحضارة البابلية شرع حمورابي لانتقال الملكية بكتابة التصرف في لوحة من الفخار

ممهورة بخاتم البائع ليتم استعمالها بإظهارها في حالة نزاع بشأن الملكية تقدم كسند قاطع

أمام القضاء (2) ، أما في العصور الوسطى فقد قام زعماء النظام الإقطاعي بوضع

إجراءات معقدة للمحافظة على الأرض كونها أصبحت تعبر عن مظهر من مظاهر

الجبروت فكان انتقالها من شخص لآخر لا يتم إلا بموافقتهم (3).

إن أهم ما ميز الشهر العقاري في القرون الوسطى بروز النظام الإقطاعي في

أوروبا- بما فيها فرنسا- الذي كرس أنواعا عديدة من الملكيات العقارية كملكية سيد

الإقطاع والنبلاء لتبقى دائما من مظاهر السلطة و السيادة لذا كان التشديد و الحرص في

(1) -Le syngrophylax : « C'est à lui que l'on confiait la garde du contrat. Il se trouve présent dans la plupart des contrats. Son rôle devenait important en cas de litige. Il était parmi les témoins et souvent sa signature arrivait en second après celle des parties prenantes du contrat. Il va persister malgré les bureaux d'enregistrement et constituer parfois une voie parallèle et concurrente des bureaux d'enregistrement. Quand le contrat portait sur une location ou un fermage, , Il décachetait le contrat et le remettait au locataire . » voir : P.Smiler .P Delebecque , "Les sûretés ,La Publicité Foncière» ; Droit Civil DALLOZ,PARIS,1989,p :98

(2) - لقد استبدلت ألواح الفخار بأحجار لصلابتها ، اصطلاح على تسميتها بأحجار الحدود "الكودور" ، و اعتبرت آنذاك كطريقة إعلانية توضع نسخة منها منصوبة لبيان حدود الملكية ليراهما الجميع و الأخرى توضع بعناية بالمعبد تحت حماية الآلهة ، فتحل اللعنة - حسب معتقداتهم - على كل من تسول له نفسه منازعة المالك بشأن تلك الأرض :راجع في ذلك:د. شفيق الجراح ، دراسات في تاريخ الحقوق- المؤسسات الحقوقية في بابل - ،مطبعة جامعة دمشق، د ط ، 1988 ص 170 .

(3) - انظر: د جميعي حسن عبد الباسط ، تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام السجل العيني ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر، 1999، ص:21 .

انتقال الملكيات العقارية موقوفا على موافقة الأسياد عن طريق إجراءات اعتبرت كوسيلة لشهر هذه التصرفات (1)

و كنظرة استطلاعية عن الوضع القانوني لنظام الحفظ العقاري في العهد العثماني ، بالنسبة للمعاملات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية التي لم تكن خاضعة للتسجيل الرسمي بل شأنها شأن المنقولات تتم بمجرد التراضي و لكن غالبا ما يتم توثيقها بصك خطي يسمى حجة بين المتعاملين بحضور شهود يحتفظ بهذا الصك أو الحجة صاحب الحق لإثبات حقه عند اللزوم ، ليتطور الأمر بعد ذلك إلى تنظيم الوضع العقاري عن طريق إقرار سلسلة من التدابير و الأنظمة التي أمر بها الحاكم بتدوين الأراضي في سجلات مهرها السلطان بخاتم رسمي معطيا لمضمونها قوة ثبوتية مطلقة ليسلم إلى أصحابها سندات تتمتع بنفس القوة الثبوتية(2).

---

(1) - لقد اعتمد الرومان على الإرادة في إنشاء و نقل الحقوق العقارية ليتراجع الأمر الى ما يسمى بالردة عن الرضائية إلى الشكلية في أوروبا في عصر الإقطاع ليفرض النبلاء قيودا و إجراءات شكلية صارمة اذا ما تعلق الأمر بنقل الملكية العقارية ، فملكية الأرض تعود لهم و منهم وعن طريقهم يتم تملكها ، إلا أنه و بعد التحرر من سلطة الإقطاع ، تم التحرر من تلك الشكليات الخاصة و أصبحت الملكية العقارية ليست حكرا على النبلاء و الأسياد و إنما يمكن تملكها من قبل الكافة ، بل تحررت أيضا من الإجراءات الشكلية و أصبحت تنتقل بمجرد التراضي و تم إخضاعها لقانون العرض و الطلب ، لتعود من جديد حالة اللااستقرار و اكتنفت الملكية العقارية نزاعات بسبب الالتباس بشأن المالك الظاهر و المالك الحقيقي بالنسبة للمتعاملين العقاريين فكانت الحاجة من جديد إلى إعادة تنظيم الملكية العقارية بشكل يحقق الائتمان المنشود ، راجع في ذلك : د. عيد ادوار، الأنظمة العقارية - التحديد و التحرير - السجل العقاري، مطبعة المتنبي ، لبنان، ط2 ، 1996 ص: 18 .

(2) - إن النزاعات العقارية جعلت من السلطان العثماني تشكيل لجنة من كبار القضاة و موظفي الدولة من أجل إنشاء سجل مهر بخاتمه ، و لقد أصدر المشرع العثماني قانون نظام الطابو العثماني سنة 855 و قانون تشكيلات الطابو سنة 1903 و كذا قانون التصرف بالأموال غير المنقولة عام 1909 انظر في ذلك : فرما خوري يوسف، مختارات من القوانين العثمانية ، دار الحمراء، بيروت ، لبنان، ط1 ، 1990 ، ص 50 .

إن شهر المعاملات الواردة على العقارات في العهد العثماني الغاية منه إعلانها للجمهور حتى تصبح الحقوق معروفة للجميع بموجب القيد في سجل رسمي و التي اقتصر في بادئ الأمر على الأراضي الأميرية لتطبق فيما بعد على أراضي الملك بموجب قانون الأراضي العثماني الذي أوكل مهمة تسليم سند الملكية المسمى بسند الطابو لدائرة رسمية سميت "الدفتر خاقانة" ، فالهدف الحقيقي من استحداث نظام شهر هو معرفة المكلف بالضريبة أكثر من وضع تنظيم للشؤون العقارية<sup>(1)</sup> .

و مثلما سبق بيانه فان حق تملك الأرض عند الإنسان من أفضل الحقوق و اسمها على الإطلاق منذ أقدم العصور، مما جعله يبحث عن وسائل تكفلها لضبطها بشكل أدق، و قد كان التصرف في الأرض في كل عصر من التاريخ يخضع لإجراءات شهر معينة، ترمي كلها لتثبيت الملكية لأصحابها وحماية المتعاملين .

فحتى الشريعة الإسلامية الغراء<sup>(2)</sup> - و إن لم يرد فيها ما يوجب الشهر بالشكل الحديث - سببه التشبع بالوازع الديني، كوجوب الأمانة والابتعاد عن الغش، فالآية 281 من سورة البقرة نظمت المعاملات بوجه من العموم في الإعلان و سوت بين المنقول والعقار.

---

(1) - لعل أول إحصاء رسمي لأراضي السلطنة العثمانية كان قد أمر به السلطان سليمان القانوني سنة 975 هجرية و افرد لها لجننتين الأولى مختصة في إحصاء الأراضي ، من اجل تدوين الأراضي في سجلات يتم مهرها بخاتم رسمي لاعطاءها قوة ثبوتية مطلقة و تسليم أصحاب الحقوق سندات بنفس القوة ، أما اللجنة الثانية تختص في شهر المعاملات بغرض إعلانها للجمهور و التي اقتصر في بادئ الأمر على أراضي الملك العام، راجع في ذلك في ذلك د. جورج ن. شراوي ،الوجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري ،منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب - طرابلس - لبنان ، ط2، 2005، ص:08.

(2) - عندما جاء الإسلام كانت التشريعات القديمة قد وضعت نظماً عقارية مختلفة مما أدى إلى تأثر المسلمين بها ، فتنبوا نظام النصب أو التحجير عن طرق وضع أحجار و أغصان يابسة و أشواك لتعيين حدود الأراضي من أربع جهات، وفرض الرسول صلى الله عليه و سلم حماية لحدود الأراضي بإحالة النزاع بشأنها على القاضي ، كما لا يخفى انه تم إتباع نظام حق الأفضلية - أو ما يسمى حاضراً باستصلاح الأراضي لتبيان حدود ملكيته، راجع في ذلك: محمد عبد الجواد، ملكية الأراضي في الإسلام - تحديد الملكية و التأميم -المطبعة العالمية، القاهرة، مصر، د ط، 1971 ، ص 40 .

الأمر أصبح محتوماً، لإتباع نظام حفظ عقاري لأجل تحقيق الاستقرار في المعاملات و التقليل من النزاعات، فالطابع المميز للملكية العقارية قبل الاستقلال، و بصفة عامة كان يحد من المعاملات العقارية، و يضيق من مجالها، الأمر الذي جعل من المستعمر، و حتى يتمكن من بسط نفوذه بشكل أوسع، استبعاد القانون المحلي المستمد من الشريعة الإسلامية و إحلال محله النظام القانوني الفرنسي، و لكن و بعد الاستقلال، و بصعوبة كبيرة ونظراً للأوضاع التي خلفها المستعمر في البلاد حاولت الجزائر إعادة تنظيم نظام الحفظ العقاري بما يخدم السيادة الوطنية، و مسايرة الأنظمة السياسية و الاقتصادية الحديثة نظراً للغموض الذي عرفته الملكية العقارية إبان الاستعمار الفرنسي والتي مازالت آثارها موجودة إلى يومنا هذا، ولقد انتهجت الجزائر أنظمة عقارية بحسب المراحل التي مرت بها البلاد و التي سوف نعرضها كالآتي:

### الفرع الأول: نظام الحفظ العقاري قبل الاستقلال:

إن فترة الحكم العثماني<sup>(1)</sup> التي أخضعت الجزائر للسلطة العثمانية<sup>(2)</sup> و التي بسطت نفوذها فقط على المناطق الساحلية و بعض المدن الداخلية و بقيت بقية الأقاليم خاضعة للقبليّة

---

(1) - حاول العثمانيون و منذ تواجدهم بالجزائر تطبيق نفس النظام على الأراضي في تركيا .

(2) - لقد كانت الحاجة ملحة عند قيام السلطة العثمانية من أجل تحديد الأرض من أجل ضبط الضريبة عندما كانت للأرض قيمة بالغة ، واعتمدت الدولة نظاماً حديثاً وأنشأت ما يسمى "بالدفاتر الخاقانية"، و تعد أساس السجلات العقارية التي تكشف عن الأراضي محلياً و دام العمل بها حوالي نصف قرن، وحفظت في موضع حريز حصين و لاتفتح إلا بإذن من السلطات العليا لغرض المراجعة و التحقيق ، لتتسأ بعدها وزارة الدفتر الخاقاني ( السجل العقاري ) ، انظر في ذلك : محمد عبد الجواد ، ملكية الأراضي في الإسلام ، المرجع السابق، ص: 396 .

والنظام الإسلامي<sup>(1)</sup> و الأعراف السائدة فلم يكن النظام العقاري موحدًا بل على العكس مزدوجًا، و نشأت الملكية العقارية في ظل النظام الإسلامي<sup>(2)</sup> في شكل جماعي تتقاسم فيه الجماعة عائلة كانت أو قبيلة و في كل موسم فلاحي القطع الأرضية الفلاحية على سبيل الانتفاع فقط - فالملك لله وحده - بحسب ما كان سائدًا في ذلك الوقت قبل أن يتطور الأمر إلى تكريس الملكية الفردية إلى جانب الملكية الجماعية ، و من أهم ما برز في هذه المرحلة تقسيم الأراضي إلى نوعين: الأراضي الموات أو البوار و الأراضي الحية أو الخصبة كليهما تحت تقسيم أكبر: أراضي العشور و أراضي الخراج ، بالإضافة إلى العرف السائد آنذاك و الذي طبع النظام العقاري نظرا لتجذره و تأصله في ضمير الأهالي و السكان في المناطق الصحراوية و منطقة القبائل و بني ميزاب، أما إبان الاستعمار فلقد تميزت هذه المرحلة بتطبيق نظام الشهر الشخصي بما يحمله من مزايا و عيوب<sup>(3)</sup>، و كمثلها من المستعمرات و المحميات الفرنسية التي لم يتم فيها اي تقسيم أو

---

(1) - لقد ساد في الجزائر في بداية العصر الاسلامي نظام الملكية الجماعية ( العائلة و القبيلة ) وهي نوع من المشاعية الفلاحية ، انتفعا بالأراضي الفلاحية بشكل موسمي ، ليتطور الأمر إلى إقرار الملكية الفردية مثلما يقول محمد الطاهر علون : « Dans l'ensemble des pays musulmans , aux époques les plus reculées : elle est le fait de l'histoire, sinon l'origine lui-même, l'apparition des terres collectives ; elle est le fait d'un groupe plus au moins large :tribu,clan. Elle évolue ensuite ...de la forme collective vers la forme privative. » voir : Mohand Tahar Alloun , le Régime Foncier en Algérie, op.cit,p15.

(2) - لقد قسم الفقهاء العقارات في النظام الإسلامي إلى: المباني والأماكن المعدة للسكن بملحقاتها من أفنية وحدائق. وقد أخضعت إلى عدة أصناف منها الأراضي التي أسلم أهلها عليها ،حيث تبقى هذه الأراضي على ملكيتهم، أما الأراضي التي تم فتحها صلحا فإن رفض أهلها الدخول في الإسلام فعليهم أن يدفعوا الجزية و أخرى ملكيتها لعامة المسلمين، فلا تمتلك ولا تستملك ولا تورث ولا تباع، ولا يتصرف فيها تصرف حيازة أو استثمار إلا بإذن من بيت المال ، وقد برز هذا المبدأ في عهد عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - أين كثرت الفتوحات أما الأرض الموات فهي تلك التي لا يوجد بها أثر بناء أو زرع فهي تخضع لقوله صلى الله عليه وسلم : « من أحيأ أرضا ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حقا »

(3) - أنظر: د.محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري ،ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص:22

تحديد للملكيات العقارية لاسيما و أن عملية مسح الأراضي لم يشرع فيها<sup>(1)</sup>، رغم أن الإدارة الفرنسية المستعمرة قد حاولت ذلك، فمنذ سنة 1832 كلفت محافظة الرهون بتأمين تطبيق نظام الشهر، لتقوم في مرحلة لاحقة بمراجعة عمليات المسح<sup>(2)</sup> حيث كانت مهمة الشهر العقاري في الأصل، تنحصر في تأمين القرض و حفظ الرهون العقارية مثلما تدل عليها تسميتها، فهي عبارة عن مصلحة من مصالح الدولة الفرنسية، أوكلت لها مهمة الحفاظ على عقود القروض التي تمنح بموجبها البنوك مبلغا ماليا إلى صاحب ملكية عقارية، مقابل رهن ملكيته كضمان و هو طابع المهمة المسندة لمحافظة الرهون<sup>(3)</sup>، أي تأمين أمن البنك و القرض مما أدى إلى وضع مصالح حفظ الرهون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

غير أن الحاجة إلى تأمين الملكية العقارية أكثر<sup>(4)</sup> من تأمين القرض برز بشكل أكثر، لأن أمن القرض بدون أمن الملكية لا يساوي شيئا، ليتم تطوير المهمة الأساسية للحفظ بفرنسا عن طريق إجراء تعديلات تم توسيعها لتشمل المستعمرات الفرنسية و منها

---

(1) - لقد حاولت فرنسا تطبيق نظام تورنس الاسترالي في مستعمراتها و محمياتها عن طريق تكليف الادارة الفرنسية بتقييم العقارات و تقسيمها و تحديدها بعد مراقبتها لتقوم في مرحلة اخيرة بشهرها و كان الاعتراض بشأنها أمام القضاء من أجل تثبيت الملكية العقارية باسم المالك الجديد ، انظر : Mohand Tahar Alloun , *le Régime Foncier enAlgérie*,op.cit,p20.

(2) - أطلقت فرنسا عملية مراجعة المسح من أجل أهداف جبائية تتعلق بالضرائب على العقارات ، من أجل التعيين الدقيق للعقارات محل المعاملات و اجباريته عند تقديم الوثائق للشهر كل ذلك في مقدمات للتخلي عن نظام الشهر

الشخصي وانتقالا لنظام الشهر العيني ، راجع : **Soulmagnon George : La loi sur la propriété foncière et le régime des livres foncier**, op.cit,1933,p :87.

(3) -P.Simler .P Delebecque ,"*Les sûretés ,La Publicité Foncière*";op.cit,p639.

(4) - لقد أصبح الشغل الشاغل للمعمرين هو شراء الأراضي بأثمان بخسة من عند الجزائريين و إعادة بيعها بأثمان مضاعفة ، فأصبح العمل اليومي للمعمرين هو المضاربة بالأراضي دون رقابة وأصبحت المعاملات العقارية تشوبها الريبة و الشكوك حول المالك الأصلي ، أنظر: المهندس عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، المرجع السابق ، ص: 43 .

الجزائر، تسند مهمة تأمين حماية الملكية العقارية لمحافظة الرهون مع الاحتفاظ بصلاحياتها الأصلية.

و بتاريخ 1959/10/21 أصدرت الإدارة لفرنسية المرسوم رقم 1190/59 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر<sup>(1)</sup> و الذي طبق على العقارات و الحقوق العينية التي نظمها القانون المدني الفرنسي الصادر سنة 1804<sup>(2)</sup> و أصبح هذا المرسوم ساريا للمفعول على كامل التراب الوطني ابتداء من الفاتح مارس سنة 1961 بموجب المرسوم 53/61 المؤرخ في 18/01/1961 و جاء مطابقا للإجراءات و القواعد التي نظمها المرسوم 22/55 المؤرخ في 04/01/1955 المتضمن اصلاح نظام الشهر العقاري الفرنسي<sup>(3)</sup>، إذ أدخلت تغييرات جذرية لنظام الشهر فعلى المستوى التقني وضعت العديد من الإجراءات و الضوابط المتضمنة صحة و تطابق المعلومات المقيدة ضمن الوثائق العقارية، إنشاء فهرس عقاري يعكس البيانات المتعلقة بالعقارات و الأطراف على نحو من الدقة و الشمولية، كما تم إخضاع بعض العقود لعملية الشهر بصفة إلزامية منها

---

(1) - H.Ghouti "La législation foncière en Algérie avant l'indépendance», Revue D'Administratin.volume4n°3.1971,p :151

(2) - أنظر: جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 41 .

(3) - لقد أصدر المشرع الفرنسي المرسوم المتضمن باصلاح الشهر العقاري و الذي يحوي 55 مادة ، تضمنت مراجعة جذرية و شاملة للشهر العقاري ، تم تعديله و تتمته بمرسوم تنفيذي آخر في 14/10/1955 أنظر: عمر

حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 71، انظر كذلك: - H.Ghouti'La

législation foncière en Algérie avant l'indépendance, op.cit,p :164



الإجراءات التي تفوق 12 سنة<sup>(4)</sup> الجداول الوصفية للتقسيم و باقي الشهادات التوثيقية المتضمنة نقل أو إنشاء حقوق عقارية بطريق الوفاة وتوسيع صلاحيات المحافظ العقاري و امتدادها الى مراقبة شكل و بيانات العقود ، بالإضافة إلى تشديد الجزاءات المترتبة عن تخلف الشهر كالغرامة المدنية في حالة عدم احترام أجل الشهر و التعويضات عن عدم الشهر للمتضررين "، و رفض شهر التصرفات الجديدة<sup>(1)</sup>.

ليمتد تطبيق هذه الضوابط و الإجراءات إلى مناطق الواحات و الصاورة بموجب المرسوم رقم 190/59، و للتطبيق الأمثل لهذا المرسوم أصدر المشرع الفرنسي المرسوم رقم 185/61 المؤرخ في 1961/02/22 المتضمن تنظيم الإدارة العمومية ، يحدد كفايات إعداد الدفتر العقاري و صلاحيات محافظ الرهون المتعلقة بعملية الإيداع للوثائق الخاضعة للشهر العقاري<sup>(2)</sup>.

---

(4) - أنظر : خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ،المرجع السابق،ص: 27 .  
(1) - لقد استحدث مرسوم 1955/01/04 عدة أحكام جديدة ، إعداد محفوظات عقارية من اجل بناء قاعدة معلومات مركزية للبطاقات العقارية بنوعيتها ، لتعلن فرنسا انتقالها إلى النظام المزدوج ، و بالتبعية توسيع صلاحيات المحافظ العقاري و الموثقين و نطاق الشهر العقاري مع رصد جزاءات : كالغرامات التأخيرية ، وجزاء عدم الحجية و رفض شهر التصرفات الجديدة (قاعدة الشهر المسبق ) ، و بالرغم من كل ذلك يرى المهندس عمار علوي : إن الإصلاحات المستحدثة أدت إلى تعقيد و عرقلة المعاملات العقارية التي جعلت من المتعاملين يعزفون عن شهر تصرفاتهم ، أنظر : المهندس عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، المرجع السابق ، ص: 45 .

(2) - أنظر:أ. محمد بوركي ، التوثيق و الإشهار العقاري، مجلة الموثق،الغرفة الجهوية للشرق،عدد05،

و لم يكن الإشهار العقاري قبل الاستقلال يعني سوى الجزء الشمالي من الوطن و أن فقط ربع الملكية العقارية للمسلمين استفادت من عقود عقارية تم إشهارها و بالتالي فإن العقود المحفوظة و المصنفة في 17 محافظة رهون<sup>(3)</sup> الموزعة في الجهة الشمالية من الوطن و إلى غاية الاستقلال لم تكن تعبر على الوضعية العقارية الحقيقية.

إن الحقبة الاستعمارية<sup>(1)</sup> تعاقبت عليها سيول كبيرة من النصوص القانونية في فترات متقاربة زادت النظام العقاري الجزائري تعقيدا و صعوبة فحتى الإدارة المستعمرة لم تستطع إخضاع المعاملات العقارية لقوانينها للميزة الخاصة للطبيعة القانونية لبعض الأنواع من الأراضي ، كأراضي العرش و الحبوس فاستعصى عليها الأمر و نجم عنها حالة من الفوضى و عدم الاستقرار مما أدى بالمستدمر الفرنسي إلى إدماج ما أمكن من

---

(3) - تعود هذه التسمية الى منشور جوان 1791 الذي نظم عملية تطهير الرهون ، أنظر: تموح منى، النظام القانوني

للمحافظة العقارية ، مذكرة ماجستير، القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة: 2001، ص:12.  
(1) - La colonisation des terres s'étendit au début du 20ème siècle. Les européens disposaient de 2 123 288 hectares de terres et 194 159 hectares de forêts appartenant dans leur totalité, à l'origine, aux algériens et représentant les terres les plus riches. Ce transfert de propriété massif se fit par tous les outils légaux ou illégaux:

Acquisition à titre de représailles contre des tribus, concessions effectuées par l'administration domaniale au profit des colons, sous prétexte de supprimer la propriété prétendue "propriété collective" visait à disloquer l'indivision et à faciliter le transfert des parcelles des copropriétaires indigènes, voir : Ahmed BENAÏSSA, L'évolution de la propriété foncière en Algérie à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière, op.cit, p 51.

(2) - لقد فشل الاستعمار في مسايرة النظام العقاري الفرنسي و توأمته في الجزائر ، بل إن الترسانة الهائلة من النصوص المستحدثة جاءت متعارضة و يكتنفها الغموض ، أورثت الجزائر غداة استقلالها وضعية عقارية معقدة جدا لا تزال آثارها ضاربة إلى حد اليوم ، جعل من أعلى هيئة قضائية تعتبر الموروث التشريعي الفرنسي المنظم للملكية العقارية ففي الجزائر يتعارض مع السيادة الوطنية مما يستوجب استبعاد تطبيقها أنظر : المهندس عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، المرجع السابق ، ص:47 .

الأراضي إلى الدولة الفرنسية و تجريد الجزائريين من أراضيهم الخصبة إن طوعا أو كرها لذا لم تتجح اغلب القوانين الفرنسية المتعلقة بتنظيم الجانب العقاري بل كانت متعارضة و غامضة تصادمت مع الوضعيات العقارية المختلفة .

### الفرع الثاني: نظام الحفظ العقاري في الجزائر بعد الاستقلال:

لقد أورثت فرنسا الجزائر وضعا عقاريا على جانب كبير من التعقيد بعد فشلها(2) في السيطرة على الأراضي ووضع نظام متجانس مما استوجب على الدولة الجزائرية غداة استقلالها سنة 1962 إعادة النظر بصفة جذرية في النصوص القانونية التي اعتبرها المجلس الأعلى سابقا في قرار له في 15/02/1967 بان جميع القوانين المتعلقة بالملكية العقارية متعارضة مع السيادة الوطنية مما يستوجب صرف النظر عنها و عدم تطبيقها بعد الاستقلال تم تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية بموجب الأمر المؤرخ في 31/12/1962<sup>(1)</sup>، إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية رغم انه و مثلما سبق تبيانه ان جل القوانين المتعلقة بالتوثيق العقاري<sup>(2)</sup> و الصادرة من المستعمر تتعارض مع السيادة الوطنية .

---

(1) - أمام الهجرة الجماعية للمعمرين للجزائر بعد الاستقلال، وخاصة فئة الإطارات ، أصبح هناك فراغ مؤسساتي و تشريعي يهدد كيان الدولة مما استوجب تمديد العمل بالقوانين الفرنسية ، إلا أن الأمر لم يفلح كون هناك تعارض مع السيادة الوطنية .

(2) - يرى في هذا الشأن محمد الطاهر علون : « Dans le cadre d'une nation indépendante , il ne s'agit plus pour les nouveaux législateurs de se contenter de modifications techniques ni même d'améliorations à apporter à un système foncier hérité de la colonisation .L'ensemble du système doit être aboli afin de lui en substituer un autre conforme à la nature de la société que les nouveaux gouvernants affirme vouloir édifier . » voir : Mohand Tahar Alloun , le Régime Foncier en Algérie, op.cit,p47.

و من بين هاته القوانين تلك المرتبطة بأعمال الإشهار العقاري<sup>(3)</sup> و حماية الملكية العقارية و الحفاظ عليها، حيث انعقد المجلس الوطني للثورة الجزائرية في جوان 1962 بطرابلس و أكد على ضرورة الحصر الفوري لكل الصفقات العقارية<sup>(4)</sup> و نزع ملكية الأراضي التي تفوق مساحتها الحد الأقصى المسموح به.

نفس المبادئ أكد عليها ميثاق الجزائر لسنة 1962، إلا أن الحماية تعززت أكثر بصدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري بوضع مفاهيم مستقرة لحق الملكية، كما حدد شروط التعامل فيها<sup>(1)</sup> مع مراعاة قواعد الشهر، إذ لا يمكن أن تنتقل الملكية و باقي الحقوق العينية الأخرى في العقار، لا بين المتعاقدين أو حتى في مواجهة الغير، إلا بمراعاة القوانين التي تديرها مصلحة الشهر العقاري<sup>(2)</sup>.

ترتكز عملية الحفظ العقاري أساسا على مجموعة من الأعمال التقنية التي توفر معلومات دقيقة تتضمن وصفا مفصلا للوضعيات العقارية محل المعاملات و التي تبين

---

(3) - أنظر: د. محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 23.

(4) - أنظر: خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 27.

(1) - راجع المادة: 674 من الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم .

(2) - أنظر: المادة 1 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المذكور آنفا.

(3) - أنظر: المادة: 2، 3 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المذكور آنفا.

حدودها و مساحتها و مالكيها التي توفرها عملية المسح العقاري العام و مع تبنى  
المشروع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى الأمر 74/75 و مراسيمه التنفيذية، و  
بذلك تأسيس نظام للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العيني.

و بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 تم إسناد مهمة مسك السجل العقاري و إتمام  
إجراءات الشهر العقاري للمحافظين العقاريين<sup>(3)</sup>.

و قد مرت المحافظة العقارية في الجزائر بعد ان حل هذا المصطلح محل مكتب  
الرهون الموروث عن القوانين الفرنسية<sup>(1)</sup> و التي تعد جهة إدارية بعدة مراحل، ففي  
مرحلة أولى كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و  
الشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية<sup>(2)</sup> ، يتمثل دورها في تحديد و معرفة طرق  
الملكية و الحقوق العينية الأخرى المرتبة على العقارات عن طريق إشهارها<sup>(3)</sup> ليصدر  
المرسوم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29 المحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهياكل  
المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها، و كيفيات جمعها على مستوى الولاية، و المهام  
المنوطة بالمحافظات العقارية و تنظيمها و تحديد كيفيات مراقبة عملها.

---

(1)- لا يزال هذا المصطلح معمول به في فرنسا لحد الآن بتعديل طفيف ليصبح محافظة الرهون و الذي أنشأ بموجب  
المنشور الصادر في جوان 1791 من أجل تطهير الرهون مثلما سبق بيانه آنفا ، إلا انه لم يساير التطور الذي تعدى  
الرهون إلى جميع التصرفات الأخرى الواجبة الشهر.

(2)- لقد نصت المادة الأولى من المرسوم: 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على مايلي : " تحدث لدى  
المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة ، محافظة عقارية ، بسيرها محافظ عقاري.

(3)- انظر المادة: 02 من المرسوم: 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

و استمر الوضع كذلك إلى غاية صدور المرسوم رقم 189/90 مؤرخ في 1990/07/23 المحدد لصلاحيات وزير الاقتصاد و نص في المادة الخامسة منه على ان وزير الاقتصاد هو المشرف العام على المحافظات العقارية ، ليصدر بعده المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، لتصبح المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة لأملاك الدولة على مستوى وزارة ليحسم الأمر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 المتضمن صلاحيات وزير المالية<sup>(1)</sup>.

ان نص المادة الرابعة من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم 123/93 حدد تقسيم المحافظة العقارية إلى مكاتب محافظة في كل بلدية ، وقسم وزير المالية بموجب قرار المحافظة العقارية إلى ثلاثة أقسام : قسم الإيداع و المحاسبة ، قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات و أخيرا قسم ترقيم العقارات الممسوحة<sup>(2)</sup>.

---

(1) - لوزير المالية صلاحيات تمكنه من أن يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية و سجل مسح الأراضي و الاشهار العقاري ، كما انه يطبق الأحكام التشريعية و التنظيمية اللازمة لجرد الممتلكات العمومية ، وتقويمها و حمايتها ، ضبط الجدول العام للممتلكات باستمرار ، ينفذ فيما يخصه التدابير و الاعمال المتعلقة بالملكية العقارية وهي نفس الصلاحيات التي كان يمارسها وزير الاقتصاد بموجب المادة 05 من المرسوم: 189/90 ، أنظر المادة : 02 من المرسوم التنفيذي رقم : 94/95 ، المتضمن صلاحيات وزير المالية .

(2) - لقد حدد وزير المالية هذا التقسيم الهيكلي للمحافظة العقارية بموجب القرار الصادر في: 1991/06/04 .

إن مديرية الحفظ العقارية لها مهمة مراقبة أعمال المحافظة العقارية في دائرة اختصاصها، حفظ العقود و التصاميم و الوثائق المودعة لها.

و لقد عرفت مصالح الحفظ العقاري إعادة تنظيم و إعادة توزيع في السنوات الأخيرة و منذ تاريخ: 2001/01/27 أصبح عددها: 186 محافظة عقارية بالنسبة لكافة التراب الوطني<sup>(3)</sup>. يشرف على كل محافظة موظف عام يصطلح على تسميته بالمحافظ العقاري تابع لوزارة المالية يساعده في ذلك أعوان و موظفين على اختلاف درجاتهم و مهامهم ، أحاطه المشرع بمجموعة من الصلاحيات الشبه قضائية و بالمقابل حمله المسؤولية بشأن القرارات التي يصدرها أو أخطأه و التي سوف نفصل فيها لاحقا .

لقد حدد التنظيم الشروط المطلوبة للقبول في المناصب العليا<sup>(1)</sup> و كذا مهامه و دوره و طبيعة مسؤولياته و التي لا تختلف كثيرا عن صلاحيات قاضي الشهر العقاري في بعض الدول<sup>(2)</sup>.

---

(3) - أنظر:القرار المؤرخ في27/06/2001 ، المتضمن تعيين المحافظات العقارية و تحديد اختصاصها،ج.ر رقم76 .

(1)- لقد نص المرسوم 116/92 الصادر في :14/03/1992 الشروط الواجب توفرها لتولي المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و بالأخص بالنسبة لمنصب للمحافظ العقاري ، من بين المفتشين المثبتين بذات الصفة و الذين لهم أقدمية لا تقل عن خمس سنوات عمل بمصالح أملاك الدولة أو الحفظ العقاري .

(2) - حدد المشرع سلطات المحافظ العقاري من خلال القسم الثالث من الباب الخامس المتعلق بشهر الحقوق في المواد من 100 الى 110 من المرسوم : 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ، و هي لا تختلف عن صلاحيات قاضي الشهر العقاري في أوروبا كألمانيا مثلا ، و التي أعطيت له صلاحيات أوسع في مجال مراجعة البيانات الناتجة عن التقييم النهائي ، وقراراته هي قضائية محضة ، عكس الوضع الذي ورت فيه المشرع الجزائري المحافظ العقاري بجعل قراراته لا ترقى إلى العمل القضائي و هي مجرد أعمال إدارية قابلة للطعن فيها أمام

إن عملية الحفظ العقاري تطورت بشكل تدريجي على مر العصور و الحضارات التي تأثرت بها بلاد المغرب العربي و الجزائر خاصة إلى غاية وصوله إلى الخطوة الأولى نحو نظام قانوني نوعا متجانس .

كان تنظيم الملكية العقارية في الجزائر أثناء فترة الاحتلال حرصا من المستعمر على وضع الملكية الجزائرية تحت نظام القانون الفرنسي تدريجيا، و تسهيل المعاملات لجلب الأراضي للاحتلال، حيث لم تتناول الإجراءات المنفذة سوى تلك الأراضي ذات القيمة الزراعية العالية الموجودة في السهول الشمالية و المستغلة من طرف المستوطنين، وانتهت بإعداد مخططات المجزئات عن طريق أساليب بيانية رديئة المعالم وغير مضبوطة، وحتى بالنسبة للأراضي ذات السندات المفرنسة، باتت وضعيتها القانونية مبهمة من جراء نظام الإشهار العقاري المعيب، في ظل غياب مسح عام للأراضي و إشهار العقود المتعلقة بالملكية العقارية، بعد الاستقلال كان لزاما على الدولة الجزائرية المستقلة أولا، اتخاذ تدابير لحماية الأملاك بصفة عامة و الأملاك العقارية و الفلاحية الشاغرة بصفة خاصة، لتمر إلى مرحلة أخرى اتسمت بالترتيب الجديد للأراضي عن طريق تطبيق تدابير الثورة الزراعية، لتخطو الجزائر خطوة عملاقة نحو إنشاء مسح عام للأراضي وتوضيح الوضعية القانونية للعقارات فهو يشكل الركيزة المادية و التقنية لتأسيس السجل العقاري الذي يعكس الوضع القانوني للملكية العقارية.

---

الجهات القضائية المختصة ، بل و الأكثر من ذلك فإنها لا ترفع ضده و لا يمثلها أمام القضاء ، فحتى المحافظة العقارية ليس لديها الشخصية المعنوية .



بصدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العقاري العام و إنشاء السجل العيني العقاري بمرسوميه التنفيذيين على التوالي 62/76، 63/76 و التحول الجوهري من خلال لإصلاحات التي قام بها المشرع و مع كل ذلك لا يزال الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية في المناطق التي لم تنطلق فيها بعد عملية المسح بما يحمله من عيوب رغم بساطته و سهولته الأمر المفقود في النظام الجديد ، المتمثل في الشهر العيني و الذي يتسم بالدقة و الوضوح و إزالة المخاطر و التخوفات ، بل أكثر من ذلك قوته الثبوتية المطلقة التي تدعم مبدأ استقرار المعاملات العقارية ، و الفصل بكل حزم في المنازعات التي قد تنشأ بين جميع المتعاملين ، مما يمنح ثقة كاملة بينهم ليكون بذلك بالمرصاد لكل التلاعبات التي قد يلجأ إليها بعض المتعاملين فيما يخص بيع ملك الغير ، و تلك المشكلات التي قد تنشأ عن وضع اليد فالسجل العيني هو المصدر الوحيد للاطلاع على الحقوق العينية العقارية و استصدار سندات الملكية ، بما فيها دفتر العقار السند الوحيد و الأمثل للملكية العقارية بعد استكمال مجموعة من الإجراءات بنوع من الدقة و التمحيص المتناهيين ، بالإضافة إلى التحقيق في هوية و أهلية الأطراف و كذا التعيين الدقيق للعقار محل التصرف .

رغم كل المزايا و المحاسن التي سبق ذكرها إلا أن التناقض الصارخ بين نظام الحفظ العقاري و القانون المدني و الذي مرده بكل بساطة صدور القانون المدني قبل تبني المشرع نظام الشهر العيني و بالتالي مسايرته أكثر و مرونته مع نظام الشهر الشخصي

جعلہ كحجرة عثرة أمام مواصلة مشروع التوثيق العقاري العام الذي مازالت رحلته

متواصلة .