

# المحاضرة الأولى

تمهيد

يمثل العقار الوعاء المادي للاستقرار الاقتصادي والركيزة الأساسية للإلتئمان في المعاملات؛ ومن هذا المنطلق أخضع المشرع الجزائري كل التصرفات الواردة على عقار للرسمية بهدف ضبط الإرادة العقدية وتحديد نطاق الحقوق، وتحقيق الأمن العقاري لا يكتمل بمجرد إفراغ التصرف القانوني في قالب رسمي، بل يتوقف نفاذه على إجراء الشهر العقاري.

وعلى الرغم من إقرار المشرع لركن الشكلية في العقود العقارية التوثيقية إلا أنها لا تشكل بديلا عن الشهر العقاري؛ فهذا الأخير ليس إجراء متمم للعقد المدني أو شرطا لصحة العقد التوثيقي في حد ذاته، بل هو إجراء إلزامي لأطراف العقد، تترتب عليه الآثار العينية للعقد من حيث السريان والنفاذ.

ولتعميق الفهم بهذا النظام وجب البحث في الأسس القانونية للشهر العقاري في التشريع الجزائري من خلال دراسة مفهومه، أنظمته، التصرفات نطاق الشهر العقاري، عملية التسجيل العقاري، إدارة الحفظ العقاري، دور المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري، منازعات الشهر العقاري.

## المحور الأول: مفهوم الشهر العقاري

يسمح نظام الشهر العقاري بتنظيم المعلومات الضرورية للغير في شأن العقارات من خلال إعلان قانوني يصاحبه نظام العلم والوضوح لكل التصرفات الواردة عليها. وعليه، يقتضي الأمر دراسة تعريف الشهر العقاري، التطرق لأهميته وتطوره التشريعي في الجزائر.

## أولا: تعريف الشهر العقاري

يعد الشهر العقاري نظام قانوني يمنح الحق العيني صفة العلانية، وينقله إلى حيز الحجية المطلقة في مواجهة الغير.

والأصل في الشهر وروده حصريا على عقار، ولذلك أطلق عليه الشهر العقاري.

وعرف الشهر العقاري على أنه: " إجراءات تحقيق العلانية للتصرفات والحقوق المتعلقة بالعقارات، بقصد إعطائها حجية بالنسبة للغير "

وهناك كذلك من عرف الشهر العقاري على أنه؛ عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها ولإظهار وجودها، ويتم ذلك بإثبات هذه التصرفات القانونية في سجلات يمكن الاطلاع عليها والأخذ بما جاء فيها من بيانات وقيود.

وكما قصد بالشهر العقاري أنه مجموعة إجراءات وقواعد قانونية ملزمة تتم على مستوى المحافظة العقارية، والهدف منها إعلام الكافة بكل التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، سواء كانت كاشفة، ناقلة، معدلة أو منهيبة لحقوق عينية عقارية سواء أصلية أو تبعية، وذلك بغض النظر عن نوع التصرف إن كان عقدا توثيقيا أو قرارا إداريا أو حكما قضائيا، وسواء كان مصدر الحق تصرفا قانونيا أو واقعة مادية.

### ثانيا: أهمية الشهر العقاري

تظهر أهمية الشهر العقاري في عدة نقاط أهمها:

- يعد الشهر العقاري عملية اجبارية يتطلبها القانون بغية اعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقود التوثيقية التي يكون محلها عقار أو حق عيني عقاري ليكون نافذا في مواجهة هذا الغير، وبالتالي حجة عليهم.
- يحدث الشهر العقاري أثرا مطهرا في نقل الملكية وانتقال الحقوق في ظل نظام الشهر العيني، وهو مقتصر على العقود الرسمية فقط، فكل ما هو رسمي يتوجب شهره تحت طائلة البطلان، طالما ورد على عقار، وهو ما يظهر دور الكتابة الرسمية في ترتيب الآثار القانونية للتصرفات.
- تسري شرعية العقود التوثيقية من يوم إشهارها في المحافظة العقارية من يوم اشهارها، ولكن هذا لا يعني أن الشهر ركن في التصرف القانوني، الذي يعتبر صحيحا ومنتجا لآثاره الشخصية بين المتعاقدين بمجرد توافر أركانه، ومنه ترسيمه في عقد موثق، ولو لم يشهر هذا العقد لاحقا.
- يعتبر الشهر العقاري أحد الآليات القانونية اللاحقة لحماية الملكية العقارية، وضمان استقرار الأمن التعاقدى بين الأفراد، وخلق نوع من الطمأنينة لدى الغير حتى يتوخى الحذر وأخذ الحيطة قبل الإقدام على أي تصرف قانوني.

### ثالثا: خصائص الشهر العقاري

- لكل نظام قانوني خصائصه تميزه، وهو الحال بالنسبة للشهر العقاري، الذي يأخذ عدة خصائص، منها ما يلي:
- الشهر العقاري عملية فنية ذات طابع إلزامي لكل من المتعاقدين، الموثقين، كتاب ضبط المحاكم والسلطات الإدارية، خاصة منها مديرية أملاك الدولة، ويتولى المحافظ العقاري مهمة الاشهار العقاري لمختلف العقود والأحكام والقرارات القضائية والعرائض القضائية الواجبة الشهر.
  - الشهر العقاري اجراء ذو طابع إداري، تجسدها المحافظة العقارية وهي مصلحة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية، وهذه الأخيرة خاضعة لوصاية وزارة المالية.
  - عملية الشهر العقاري ذات طابع جبائي، إذ توجب دفع رسوم قانونية للشهر حسب نوع كل عقد توثيقي، مثل عقود البيع، الإيجار.

