

المحاضرة الثانية: أنظمة الشهر العقاري

يعد الشهر العقاري نظام عالمي تعتمده معظم الدول، غير أنها تختلف في طرق استخدامه، فظهرت عدة أنظمة حديثة للشهر العقاري منها نظام الشهر الشخصي، نظام الشهر العيني، وهو المسلك الذي سلكه المشرع الجزائري في إقرار آلية للحفاظ على استقرار الملكية العقارية.

أولا : مفهوم نظام الشهر الشخصي

يعتبر الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري، وارتبط اعتماده بعدم وجود مسح للأراضي ، ولقد اتخذته معظم الدول كآلية لشهر المعاملات العقارية.

وعليه، سيتم التعرض لمفهوم الشهر الشخصي من خلال دراسة تعريفه (1)، معرفة خصائصه (2).

1- تعريف الشهر الشخصي

عرف الشهر الشخصي على أنه: " هو ذلك النظام من نظم شهر المعاملات العقارية الذي يتخذ من أسماء المتصرفين محورا وأساسا تدور حوله وترتكز عليه عمليات القيد في السجلات العقارية." (إبراهيم أبو النجا، 1978، ص 27). لقد ظهر هذا النظام بالدول اللاتينية كفرنسا و إيطاليا، وينشأ سجل أو سجلات على مستوى المحافظة العقارية يرصد بها كل تصرف منشئ لحق عيني، فيكون القيد وفقا لأسماء الأشخاص ويكون العقار في المرتبة الثانية فصاحب المصلحة لا يعرف من السجلات إلا الشخص الذي تصرف في العقار. (عبد الحميد الشواربي، 1999، ص 4). يكون التسجيل في نوعين من السجلات؛ سجل أبجدي يضم أسماء الأشخاص ويخصص عدد من الصفحات لكل حرف من أحرف الهجائية، أما السجل الثاني فيتم فيه قيد التصرفات طبقا للترتيب الزمني لتقديم المحررات للشهر. إن الشهر العقاري وفقا لهذا النظام ليست له أية قوة ثبوتية فهو مجرد إجراء يهدف إلى العلانية، إذ أن التصرفات التي تشهر في ظله تشهر كما هي، فإذا كانت صحيحة تبقى صحيحة، وإذا كانت معيبة تبقى كذلك و دور المحافظ العقاري سلبي إذ تقتصر وظيفته على شهر التصرف كما هو، الذي يعتبر قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، فيمكن لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف وطلب إبطاله رغم شهره، وكما يعاب أيضا على هذا النظام صعوبة التعرف على المالك إذا ما كثرت التصرفات على العقار زيادة إلى خطر ضياع الملكية بالتقادم.

وعليه، فإن الشهر الشخصي لا يصح عقد باطلا ولا يبطل عقد صحيحا ونظرا لعجزه عن تحقيق الغرض الذي أنشأ من أجله ذلك لصعوبة معرفة المالك الحقيقي وخطر ضياع الملكية بالتقادم، زيادة إلى قابلية التصرفات المسجلة للطعن.

2- خصائص نظام الشهر الشخصي

الشهر الشخصي نظام له عدة خصائص نذكر منها:

- يعتبر أول أنظمة الشهر العقاري، لذا فقد اعتمده أغلب الدول في تشريعاتها القديمة كفرنسا ومصر لأنه كان يساعد الدولة على فرض الضريبة العقارية على المعاملات.

- اعتماد هذا النظام على الأشخاص الصادرة عنهم التصرفات دون الحاجة إلى معرفة مواصفات العقار، فالهوية الكاملة للأشخاص هي أساس الشهر ومن هنا جاءت تسميته بالشهر الشخصي، وهو قرينة على الملكية حتى يثبت العكس.

- مبدأ العلنية: أي إعلان الجمهور باعتبارها الوظيفة الأساسية لعملية الشهر العقاري، فهي لا تنشئ حقا عينيا على العقار، كونه ينتقل وينشأ بمجرد تراضي الأطراف وتام العقد ويظل صحيحا إلى أن يتم فسخه أو يتقرر بطلانه..

- لا تخضع عملية شهر المحررات لمراقبة المحافظ العقاري كونه المكلف بعملية الشهر، لأن طبيعة هذا النظام تقوم على أساس افتراض صحة التصرف المشهر على اعتبار أنه صادر عن إرادة مالك العقار أو صاحب الحق العيني، فالمحافظ يقوم بشهر المحررات على حالتها سواء كانت صحيحة أو خاطئة أو معيبة، ولو كان الحق المعترف به معيب أو مثقل بأعباء يبقى كذلك بعيوبه دون تطهير للعقار محل الشهر.

ويظهر دور المحافظ العقاري في هذا النظام بشكل سلبي، فهو يقوم على فكرة حماية المالك الحقيقي للعقار دون البحث في أصل الملكية أو صحة التصرف ذاته.

ثانيا: تقييم نظام الشهر الشخصي

يقوم نظام الشهر الشخصي على فكرة ربط العقارات باسم الأشخاص المتداولين عليها، وهو نظام تقليدي كان مطبق في الجزائر قبل صدور الأمر 75-74، غير أن تبعاته ما زالت خاصة بعدم اكتمال عملية مسح الأراضي على كل التراب الجزائري، وسيتم تفصيل مزايا هذا النظام وعيوبه في النقاط التالية:

1- مزايا نظام الشهر الشخصي

- سهولة وبساطة الإجراءات : يتميز نظام الشهر الشخصي بعدم تعقيد الخطوات الإدارية فيه، حيث لا يتطلب التحقق فيه إلا من خلال معرفة اسم المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه، وأسماء المالكين المتعاقبين على العقار بطريقة البحث في السجل الهجائي أو البطاقات الهجائية.

- انخفاض التكلفة المادية: لا يحمل الشهر الشخصي الدولة أعباء مالية تتعلق بفرق المسح أو التقنيات الطبوغرافية، فاندفاع عملية المسح العقاري فيه تجعله أقل كلفة من نظام الشهر العيني.

2- عيوب النظام الشخصي

-عدم تطهير الملكية العقارية: يعاب على نظام الشهر الشخصي أنه إجراء إداري للإشهار فقط، ولا يمنح الحق العيني قوة ثبوتية مطلقة، فإذا كان العقد باطلا يبقى باطلا حتى بعد شهره، مما يجعله عرضة للطعن في أي وقت، فهو نظام غير محكم في ترتيبه وحجيته. (خالد رامول، 2001).

-إشكالية تشابه الأسماء: يولد اعتماد الشهر الشخصي على أسماء المالكين في السجلات الهجائية عدة إشكالات، فوجود تشابه في الأسماء العائلية الثلاثية يؤدي إلى عدم وجود ضمانات كافية لتصرفات مالك العقار اتجاه المتصرف

إليه بثبوت حقه في العقار، ما قد يكون مصدرا لعدة منازعات قضائية بشأنه، ويعرضه في أي وقت إلى زوال الحق الذي اكتسبه ويقلل من درجة الائتمان والثقة في المعاملات العقارية.