

المحاضرة الثالثة + الرابعة

ثالثا: مفهوم نظام الشهر العيني

واجه نظام الشهر الشخصي عيوباً عديدة استلزم معها ظهور نظام الشهر العيني بهدف ضمان حماية قانونية للعقار والشخص المتصرف إليه ملكيته، وهو الأمر الذي يستدعي دراسة تعريف هذا النظام (1)، تحديد مبادئه (2)، تقييمه (3)، موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري (4)

1- تعريف نظام الشهر العيني

كان لا بد من البحث عن نظام شهر عقاري مثالي ليكون شرط لصحة و نفاذ عمليات إنشاء ونقل الملكية العقارية الحقوق العينية بين المتعاقدين أنفسهم، أو جعل الشهر وسيلة الإثبات الوحيدة لمثل هذه التصرفات، ومن ثمة كان لظهور نظام الشهر العيني الفضل في تنظيم المعاملات العقارية. (فتحي ويس، 2014، ص 137) هناك من عرف الشهر العيني على أنه: "شهر التصرفات على العين ذاتها، أي العقار موضوع التصرف، ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني، تقيد فيه كافة الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق والقيود والتغيرات التي تطرأ عليها." (كريمة فردي، 2008، ص 23) وعليه، ولا يأخذ هذا النظام في الاعتبار أسماء الأشخاص الصادرة عنهم التصرفات، بل تنصب على العقارات المتصرف فيها، ويتخذ من الوحدة العقارية أساساً لكل عملية شهر. ولقد ظهر الشهر العيني لأول مرة في شكله المعاصر في استراليا في القرن 19 لما ألغى عنه سنة 1855 روبرت تورنس لتتبني استراليا فكرته بشكل رسمي، ثم اقتبست الدول مبادئه والانتقال لتطبيق أحكامه رغم اختلاف قوانينها ومذاهبها، مع وجود دول أخرى لم تستطع التخلص من تبعات الشهر الشخصي والانتقال النهائي لنظام الشهر العيني. (فتحي ويس، 2014، ص 138).

2- مبادئ نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بمبادئ تجعله مميّزا على الشهر الشخصي، وتتجسد في ما يلي:

أ- التخصيص :

يستند نظام الشهر العيني إلى العنصر الثابت في التصرفات العقارية ألا وهو العقار، ولا يؤخذ بعين الاعتبار إلا بصفة عرضية اسم المالك أو ما يسمى بالعنصر المتغير في التصرفات العقارية، فوفقاً لهذا النظام يتم إنشاء بطاقات عقارية وتخصيصها لكل وحدة عقارية، وتدوّن عليها كل التصرفات والأعباء والحقوق المنشئة أو المعدلة أو الناقلة لحق الملكية مع ذكر اسم المالك الحقيقي. (عمر صداقي، 1984، ص 56) ومنه، فالمقصود بمبدأ التخصيص؛ هو تدوين جميع ما يمكن أن يعرف به العقار من موقع ومحتوى ومساحة وحدود في بطاقة عقارية، ومجموعها هو ما يكون ما يعرف بالسجل العقاري، فيصبح العقار هو المحور الذي تدور حوله جميع المعلومات.

ب- مبدأ القيد المطلق

يقصد بمبدأ القيد المطلق؛ أن القيد هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية، فهو الذي ينشأ هذه الحقوق ويغيرها ويعدلها ويزيلها، فكل حق غير مقيد لا وجود له لا بالنسبة للأطراف ولا بالنسبة للغير، وإذا ما تم القيد فإنه يسري بالنسبة للكافة، ولا يمكن لأي كان أن ينازع فيه، أو يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقاً.

التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني يصبح قيدها قرينة على ملكية الحق العيني أو العقار المتصرف فيه، مما يوفر الائتمان في المعاملات والثقة بها. (إبراهيم أبو النجا، ص 42).

تقوم قاعدة القيد المطلق أو القوة الثبوتية على مبدأ الأثر التطهيري لنظام الشهر العيني، لأن الغرض من إحداثه هو منح القوة للسند العقاري مما يضمن عدم زعزعة الحقوق الثابتة بالسجل العقاري. (معوض عبد التواب، (د.س.ط)، ص 47).

ج- مبدأ المشروعية

مفاد المشروعية هو التحقق من كل التصرفات المراد قيدها وشهرها، بحيث يتدخل المحافظ العقاري من أجل مراقبة مدى استيفاء المحررات المراد شهرها على مستواه على الشروط الشكلية والموضوعية، والتأكد من أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب والعوارض، كما يتحقق أيضاً من سند ملكية المتصرف للمحل المراد التصرف فيه ومدى مشروعية وجواز التعامل فيه، ويمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع أو قبوله بتحفظ، أو رفض الإشهار العقاري في حالات يحددها المرسوم 63-76 (المرسوم 63-76، 1976)

د- مبدأ عدم سريان التقادم

يكتسب كل تصرف مقيد ضمن مجموعة البطاقات العقارية وفقاً لنظام الشهر العيني حجية في مواجهة الأفراد، وبالتالي يصبح في مأمن تام عن أي تعدي صادر من الغير، فإن كان التقادم سبباً من أسباب كسب الملكية في نظام الشهر الشخصي فإنه مستبعد في نظام الشهر العيني، إذ لا يمكن لواضع اليد على العقار مهما طال اكتسابه بالتقادم أن يطالب بتملكه إذا كان سند الملكية فيه مشهراً لأن ذلك يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة، ولأن الحيازة هي قرينة على الملكية والملكية ثابتة بالقيد في هذا النظام. (خالد رمول، 2001، ص 23).



