

المحاضرة الخامسة

1- تقييم نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بجملة من المزايا والسلبيات تلخص في النقاط التالية:

1-1- مزايا الشهر العيني

- توفير حماية للمتعاقدین في تصرفاتهم المنصبة على العقارات لأن كل حق مقيد يتمتع بحصانة تامة وكل تصرف قبل قيده يخضع لرقابة المكلف بالشهر.
- منع التعارض في سندات الملكية، ففي ظل هذا النظام يسهل التعرف على الحالة القانونية للعقار وأصل الملكية فيه وكل الأعباء التي تنقله ولا يمكن بذلك إخفاؤها زيادة إلى تجنب خطر الاكتساب بالتقادم أو تعارض سندات الملكية أو تشابه أسماء المالكين مما يرفع في قيمة العقار.
- تسهيل التعامل في الشهر العيني، وإمكانية توقيع الرهون على العقارات، وكذا الحصول على قروض عقارية. (فتحي ويس، 2014، ص 174).

- التقليل من المنازعات التي من الممكن أن تثور حول ملكية العقار والحقوق المترتبة عنه، ما يعكس الصورة الحقيقية للعقار المراد التعامل فيه.
- وضوح نظام الشهر العيني وتدقيقه في طبيعة العقار بجميع مشتملاته، وهو ما يساعد الدولة على تحصيل مستحققاتها الضريبية.

1-2 سلبيات نظام الشهر العيني

توجد عوائق تمنع تطبيق نظام الشهر العيني بشكله العملي، مما نتج عنه سلبيات منها ما يلي:

- عدم إتمام عملية المسح العام للأراضي رغم اهتمام المشرع الجزائري منذ الاستقلال بتطهير الملكية العقارية واستقرارها من خلال تسخير كل الإمكانيات المادية والبشرية حتى يتم تعميم نظام الشهر العيني منذ اصدار الأمر 74/75 لم تشمل عملية المسح العقاري الحضري سوى 75 بالمائة لسنة 2025.
 - زيادة النفقات المتعلقة لتطبيق الشهر العيني، والتي تتطلب التمهيد لها بعملية المسح أو تحديد العقارات من خلال تحديد الموقع، المساحة، النوع، وهو ما يكلف الدولة مبالغ ضخمة ووسائل بشرية معتبرة، لذلك يعتبر الشهر العيني نظام مكلف.
 - بذل إمكانيات بشرية ومالية ضخمة في سبيل إنشاء بطاقات عقارية لكل عقار ممسوح سواء كان ريفيا أو حضريا.
- ورغم ذلك يبقى نظام الشهر العيني المشروع الذي تطمح كل الدول للوصول إلى تطبيقه وتعميمه لتحقيق فكرة الائتمان العقاري.

2- موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري

يعد أول قانون تطرق إلى وجوب إخضاع التصرفات العقارية لعملية الشهر العقاري هو نص المادة 793 من القانون المدني التي نصت على أن كل المعاملات العقارية لا تكون نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا بمراعاة إجراءات الشهر، غير أنه لم تتجسد هذه العملية إلا بصور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكونه أول قانون للشهر العقاري في الجزائر بعد الاستقلال، والذي صاحبه عدة مراسيم تنفيذية تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري وتحقيق الائتمان في المعاملات العقارية للحفاظ على استقرار الحقوق العينية انطلاقاً من مختلف السندات العقارية المحررة والصادرة بشأنها، وهذه المراسيم جاءت للتعريف بالشخص الذي يتولى إدارة الهيئة المكلفة بالشهر العقاري وقواعد تنظيمها، بما في ذلك صلاحيات ومهام الشخص المكلف بإدارتها وكيفية أداء عمله لاسيما في عملية الشهر والإجراءات القانونية والتقنية المتعلقة بها، مروراً بتحديد المحررات والوثائق الواجبة الشهر.

لقد وضع الأمر رقم 74/75 حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25 مارس 1976، وقد أسندت هذه النصوص مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري تابع لإدارة المالية، ولم يسند ذلك إلى قاضي عقاري كما هو الشأن في التشريع الألماني. ولكن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، ذلك أنه إذا كان القيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه مجموع الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشئة كاشفة ناقلة أو مزيلة فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات الملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها فالمشرع قد أخذ من واضح النصوص بنظام الشهر العيني، لكن في الواقع لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجياً مع تقدم عمليات المسح، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74/75 السابق الذكر بنصها :

" أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص العقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي العام تهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على شكل فردي طبقاً " لكيفيات تحدد بموجب مرسوم " وكذلك ما نصت عليه المادة 113 من المرسوم 63/76 دائماً فيما يخص العقارات الريفية.

كخلاصة لذلك، فإن المشرع الجزائري في حقيقة الأمر فقد تبنى نظاماً مزدوجاً، النظام الشخصي بالنسبة للعقارات الريفية التي لم تطبق عليها عمليات المسح بعد، وعيني إذا كانت هذه العقارات واقعة في بلديات أجريت فيها عمليات مسح الأراضي العام أو عقارات حضرية يمكن تعيينها بسهولة وبدقة زيادة، على أنه قد ترك بعض المسائل التي تشكل في القوة الثبوتية المطلقة لنظام الشهر العيني كعدم نصه صراحة على عدم جواز التقادم المكسب في ظل هذا النظام، وكذا إمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري.