

نظام الشهر العقاري الجزائري

عمارة صليحة باحثة دكتوراه

كلية الحقوق والعلوم السياسية مستغانم.

أستاذ بكلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة مستغانم-

ملخص :

ان مبدأ الحيابة في المنقولات سند الملكية لا يمكن الاعتداد به بالنسبة للعقارات نظرا لخصوصيتها وطبيعتها، مما يقتضي استحداث نظام قانوني يمكن الغير من التعرف على الملاك الحقيقيين لها وذلك لا يتأتى إلا بإخضاعها لعملية الشهر العقاري فهل هذا الأخير كفيل بضمان استقرار المعاملات وتحقيق الحماية القانونية اللازمة للملكية العقارية؟ على الرغم من اخذ دول العالم بنظام الشهر العقاري إلا أنها لم تنتهج سبيلا واحدا في ذلك، ما أدى إلى قيام نظامين للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العقاري العيني.

إن المشرع الجزائري جعل من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية والمنشئ لها، كما اعتبر أن الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية لا وجود لها بين الأطراف ولا يحتج بها على الغير إلا من تاريخ شهرها في السجل العقاري .

ولا شك أن نظام الشهر العقاري الحالي في الجزائر يعد مزيجا بين نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي، وأن المشرع أبقى مؤقتا على نظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة، إدراكا منه استحالة تطبيق نظام الشهر العيني إلا تدريجيا.

Abstracts in English:

The principle of tenure in portables title to the property can not be asserted for real estate due to the specificity and nature, making the development of a legal system can third parties to identify the real owners have required and it is only possible to be subjected to the process of the real estate Is this the last guarantor to ensure the stability of the transactions and achieve the necessary property legal protection Real Estate? Although countries in the world to take the real

estate system, but it did not pursue one way to do so, which led to a two month mortgage, month Profile system and the real estate in kind.

The Algerian legislature, making the month the sole source of rights in kind and the originator of her, also considered that the rights in rem, whether original or dependency does not exist between the parties and not invoked against third parties only from the date of her month in the Land Registry.

There is no doubt that the current notary system in Algeria is a combination of month-kind system and personal month, and that the legislature temporarily kept the month Profile system is scanned areas, aware of the impossibility of applying month-kind system only gradually.

مقدمة:

نظراً للطلب المتزايد على العقار في بلادنا نتيجة القيمة الاقتصادية، المالية و الاجتماعية التي يكتسبها، بات لزاماً على الدولة الجزائرية أن تولي للمجال العقاري أهمية بالغة ضمن أولوياتها.

غير أن مبدأ الحيازة في المنقولات سند الملكية لا يمكن الاعتماد به بالنسبة للعقارات نظراً لخصوصيتها وطبيعتها، مما يقتضي استحداث نظام قانوني يمكن الغير من التعرف على الملاك الحقيقيين لها، وذلك لا يتأتى إلا بإخضاعها لعملية الشهر العقاري.

وفي الجزائر يعد أول قانون تطرق إلى وجوب إخضاع التصرفات العقارية لعملية الشهر العقاري نص المادة 793 من القانون المدني، غير أنه لم تتجسد هذه العملية إلا بصدور الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و المراسيم التنفيذية له و التي تهدف كلها إلى تحقيق الائتمان في المعاملات العقارية.

ومن خلال ما سبق فإن موضوع البحث والدراسة يتمثل في نظام الشهر العقاري الجزائري، وقد قمت باختياره لمالي من ميول لهذا الموضوع الذي يكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى وضعية العقار في الجزائر، والتي لم تستقر إلى غاية اليوم نظراً لاعتبارات عديدة، والتي تمخض عنها كم هائل من النصوص والقوانين المنظمة للعقار إضافة إلى

دور الشهر المهم في إتمام نقل الملكية العقارية. وللإحاطة أكثر بهذا الموضوع كان من الضروري طرح بعض الإشكالات، التي قد تعطي الإجابة عنها بعض الوضوح وتساهم في تجسيد هدف الدراسة ولعل أهمها:

هل نظام الشهر العقاري كفيل بضمان استقرار المعاملات وتحقيق الحماية القانونية اللازمة للملكية العقارية؟ ولبلوغ الهدف في الوصول إلى حل للإشكالية المطروحة فضلنا تطبيق القاعدة العامة في المنهجية التي تقضي أن "طبيعة الموضوع هي التي تحدد المنهج"، فاتبعت المنهج التحليلي لسرد مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالشهر و لمختلف الشروط اللازمة و الإجراءات التي رصدها المشرع الجزائري لعملية الشهر، مع الاستعانة بالمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها وذلك في إطار تكامل منهجي مركزين على لغة قانونية و بسيطة. وتبعاً لذلك عالجت هذه الدراسة وفق خطة ثنائية أين ارتأيت تقسيم الموضوع إلى مبحثين، ففي المبحث الأول تطرقت إلى صور الشهر العقاري أما في الثاني لأحكام الشهر العقاري و أخيراً خاتمة ضمنتها مجموعة من النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: صور الشهر العقاري.

يعرف الشهر العقاري بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية، التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، على أن يتم إثباتها في سجلات يمكن الإطلاع عليها و أخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات¹، و يوجد نظامين للشهر العقاري:

نظام الشهر الشخصي² وهو ما سوف نتعرض له في المطلب الأول، و نظام الشهر العيني و هو ما سوف تناوله ضمن المطلب الثاني .

المطلب الأول : نظام الشهر الشخصي .

سنحاول دراسة هذا النظام من خلال تحديد ماهيته في الفرع الأول و تقييمه في الفرع الثاني.

الفرع الأول : ماهية نظام الشهر الشخصي.

سننطرق إلى ماهية نظام الشهر الشخصي من خلال تعريفه، ثم تحديد أهم المبادئ التي يقوم عليها.

أولاً- تعريف نظام الشهر الشخصي:

هو ذلك النظام الذي يقوم على شهر التصرفات العقارية وفق الأسماء الشخصية للقائمين بها في نوعين من السجلات، سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء المتصرفين، وآخر حسب الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها.

ثانياً - مبادئ نظام الشهر الشخصي :

يقوم نظام الشهر الشخصي على المبادئ التالية:

- 1- أن دعامته تتجلى في التركيز على أسماء الأشخاص المتصرفين، وليس للعقار محل التصرف أي اعتبار في عملية الشهر.
- 2- إن نظام الشهر الشخصي لا يتمتع بالقوة الثبوتية³، وليس له الحجية المطلقة.
- 3- ليس للشهر في هذا النظام أي أثر مطهر.
- 4- إن الملكية وفق هذا النظام لا تنتقل إلا من المالك.

الفرع الثاني: تقييم نظام الشهر الشخصي.

وذلك من خلال تحديد مزاياه أولاً و عيوبه ثانياً.

أولاً- مزايا نظام الشهر الشخصي:

يعتبر أداة لإعلام الغير بما ورد على العقار من تصرفات من جهة و بانتقال الملكية العقارية من جهة أخرى، كما أن مجرد الشهر يعد قرينة على ملكية العقار حتى يثبت العكس من صاحب المصلحة. إضافة إلى أنه يساعد الدولة من أجل فرض الضريبة على مجمل التصرفات الواردة على العقار⁴. كما أن هذا النظام يمتاز بسهولة إجراءاته دون حاجة لعملية مسح الأراضي.

ثانياً- عيوب نظام الشهر الشخصي:

يعاب على نظام الشهر الشخصي أنه لا يعطي المتصرف إليه ضماناً بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، صعوبة التعرف على هوية المالك الحقيقي للعقار، خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب وتعارض سندات الملكية لنفس العقار.

المطلب الثاني: نظام الشهر العيني.

ظهر هذا النظام لأول مرة في أستراليا من طرف السيد " روبيريتشار تورنس " وسنحاول من خلال هذا المطلب تحديد ماهية نظام الشهر العيني في فرع أول، ثم نتطرق إلى تقييمه بالتركيز على مزاياه وعيوبه في فرع ثاني.

الفرع الأول: ماهية نظام الشهر العيني.

سننتقل إلى ماهية نظام الشهر العيني من خلال تعريفه، ثم تحديد أهم المبادئ التي يقوم عليها.

أولاً- تعريف نظام الشهر العيني:

يقوم نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف، إذ أن السجل يمسك بحسب العقارات وبياناتها⁵ حيث تخصص لكل عقار تقريباً صفحة كاملة تدون فيها كل التصرفات الواجبة الشهر الواردة على العقار، كما تحوي كذلك على الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه⁶.

ثانياً- مبادئ نظام الشهر العيني:

يقوم نظام الشهر العيني على ستة مبادئ أساسية تتمثل في مبدأ التخصيص⁷، مبدأ القيد المطلق، مبدأ المشروعية، مبدأ قوة الثبوت المطلقة، مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم والأثر المنشئ والناقل.

الفرع الثاني: تقييم نظام الشهر العيني.

سأتناول مزايا نظام الشهر العيني أولاً، ثم أعرض لعيوبه ثانياً.

أولاً- مزايا نظام الشهر العيني:

تتجلى أهم مزايا نظام الشهر العيني في تحقيق الحماية القانونية للمتعاملين⁸، سهولة التعرف على المركز القانوني للعقار ومالكه الحقيقي، منع تعارض سندات الملكية⁹، تجنب خطر التقادم ويسهل ويساعد على تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل¹⁰.

ثانياً- عيوب نظام الشهر العيني:

يعاب عليه أنه نظام مكلف يتطلب تطبيقه نفقات باهضة وجهود كبيرة، يمكن أن يكون وسيلة لاغتصاب الملكية كما يمكن أن يؤدي إلى تفتيت الملكية.

المبحث الثاني: أحكام الشهر العقاري.

لضمان استقرار الملكية العقارية والوصول لفكرة الائتمان العقاري لابد من المسك و الضبط المحكم للوثائق المودعة من قبل الأشخاص الملزمين بالإيداع، على مستوى المحافظة العقارية ضمنا لصحة مجموعة البطاقات العقارية. وحتى يتسنى لنا دراسة هذه العناصر، قسمت هذا المبحث إلى مطلبين، خصصت الأول للشروط اللازمة لعملية الشهر على مستوى المحافظة العقارية، أما الثاني لإجراء الشهر والآثار القانونية المترتبة عنه.

المطلب الأول: الشروط اللازمة لعملية الشهر على مستوى المحافظة العقارية.
يقع على عاتق المحافظ العقاري مسؤولية مراقبة مدى توافر مجموعة من القواعد والشروط في الوثائق والعقود المودعة على مستوى المحافظة العقارية وهو ما سوف أتعرض له في الفرع الأول، إضافة إلى توافر شروط معينة في الأطراف والعقارات محل التصرف وهو ما أتناوله في الفرع الثاني.
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقود.

أولاً- قاعدة الرسمية:

من أهم شروط انعقاد العقد كالباع العقاري و عقد الرهن الرسمي وبيع القاعدة التجارية، الرسمية التي تعتبر ركنا ركينا لانعقاد العقد وفق ما تنص عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993¹¹. كما يستفاد من نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل و المتمم ويقصد بالشكلية توثيق العقد بأن يقوم أطرافه بإفراغ عقدهما في قالب رسمي أمام الموثق، وهو ركن جوهري في التعاقد يترتب عن تخلفه البطلان المطلق.

ثانيا- قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي للشهر:

لا يمكن القيام بإشهار أي حق ينصب على عقار ما لم يتم إشهار السند السابق للمتصرف، عملا بأحكام المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993¹².

وفي هذا السياق قضت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار لها تحت رقم 18360 الصادر بتاريخ 1998/10/28: " أن قضاة الموضوع لما قضوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها بمجرد استظهار المدعي عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري يستوجب نقض القرار". وأكدت أن المداولة لا ترقى إلى العقد المشهر¹³. غير أن تطبيق هذه القاعدة يرد عليها مجموعة من الاستثناءات.

و من تم لا يقبل المحافظ العقاري إيداع العقد على مستوى المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق، ما لم يتعلق الأمر بالاستثناءات التي نص عليها المشرع و التي تتجلى فيما يلي:

1- الاستثناءات المنصوص عليها بموجب المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19¹⁴.

و عليه وفق المادة السابقة هناك استثناءين على مبدأ الشهر المسبق وهما.

أ- الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري.
ب- العقود العرفية المحررة قبل الفاتح جانفي 1971: وهو ما أكده القرار المبدئي الصادر بتاريخ 1997/02/20 تحت رقم 136956 الذي كرس اجتهاد القضاء العادي حول القوة الإلزامية للعقود العرفية، فقاضى "ببطلان العقد العرفي المحتج به في القضية وإعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرامه"¹⁵.
وابتداء من هذا التاريخ استقر القضاء العادي كذلك على اعتبار الرسمية في العقود الناقلة للملكية العقارية من النظام العام.

و أكد مجلس الدولة هذا الاجتهاد في قرارين صادقين عنه الأول بتاريخ 2002/02/14 تحت رقم 186443¹⁶ و الثاني بتاريخ 2002/02/26 تحت رقم 210419¹⁷، اعتمادا على المادة 324 مكرر من القانون المدني¹⁸.

2- الاستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية: بتفحص النصوص التشريعية المنظمة للملكية العقارية، نجد استثناءات أخرى وردت على مبدأ الشهر المسبق بالإضافة لما تم ذكره آنفا، وهي كالآتي:

- أ- التحقيق العقاري¹⁹
- ب- شهادة الحيازة²⁰.
- ج- عقود الاستصلاح²¹.
- د- وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات ملك الوقف²² تطبيقاً لأحكام القانون رقم 10-91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم²³.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأطراف والعقار المتصرف فيه.

إضافة للمهام المسندة للمحافظ العقاري من مراقبته للشروط المتعلقة بالسندات والعقود، يقع على عاتقه كذلك مراقبة مدى توفر الشروط المتعلقة بالأطراف وهو ما سأعرض له أولاً، وكذا توفر الشروط المتعلقة بالعقار محل التصرف وهو ما أتناوله ثانياً.

أولاً- الشروط القانونية المتعلقة بالأشخاص:

1- بالنسبة للأشخاص الطبيعية: إن كل العقود والمحركات التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يتعين أن يذكر فيها بيانات الهوية التالية: الاسم واللقب، تاريخ ومكان الميلاد، الجنسية، الموطن والمهنة ويجب أن تخضع للمصادقة من قبل الموثق أو أمين الضبط أو سلطة إدارية.

2- بالنسبة للأشخاص المعنوية²⁴: إن كل العقود والمحركات التي تكون موضوع إشهار يجب أن تتضمن بيانات متعلقة بهوية الأشخاص الاعتبارية، من شكل قانوني، مقر اجتماعي ورقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية، مقر ومكان تاريخ إيداع القوانين الأساسية بالنسبة لل نقابات تاريخ ومكان التصريح للجمعيات. أما إذا كان الشخص الاعتباري ممثل في الجماعات المحلية لا بد من ضرورة ذكر اسم الولاية أو البلدية، أما بالنسبة لمديرية أملاك الدولة فإنها تثبت باسم الدولة.

ثانياً- الشروط القانونية المتعلقة بالعقارات:

1- بالنسبة للعقارات المسوَّحة: تتمثل عناصر التعيين بالنسبة للعقارات المسوَّحة فيما يلي:

- تحديد طبيعة العقار، إن كان أرض فلاحية أو مسكن أو مصنع .
- تحديد البلدية التي يقع بها العقار.

- تحديد قسم مخطط المسح ورقمه، إلى جانب الوثائق المعتمد عليها في عملية المسح.

1- بالنسبة للعقارات غير المسووحة: نميز فيها بين العقار الحضري والريفي.

* بالنسبة للعقار الحضري: ضرورة ذكر اسم الشارع ورقم العقار بالإضافة إلى البلدية المتواجد فيها.

* بالنسبة للعقار الريفي: لا بد من تحديد نوع العقار، موقعه، مشتملاته ونوع المخطط المحتفظ به.

المطلب الثاني: إجراء الشهر والأثار القانونية المترتبة عنه.

لإمكانية إخضاع العقود و المحررات لعملية الشهر العقاري، يجب أن تودع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا. لذلك سأقسم هذا المطلب إلى فرعين، اخصص الأول لإجراء الشهر العقاري أما الثاني للأثار القانونية المترتبة على عملية الشهر.

الفرع الأول: إجراء الشهر العقاري.

أتطرق في هذا الفرع إلى إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية أولا، ثم لتنفيذ الشهر ثانيا، وأخيرا إلى قرارات المحافظ العقاري و الطعن فيها ثالثا.

أولا- إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية:

يتم إيداع العقود و المحررات المراد إخضاعها لعملية الشهر بقسم الإيداع و عمليات المحاسبة حسب ما أكدته المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل و المتمم السالف الذكر²⁵.

ثانيا- تنفيذ الشهر:

بعد قيام المحافظ العقاري بمهمة التأكد من توفر جميع الشروط، تقديم الوثائق القانونية التي يتطلب القانون إيداعها من اجل إجراء الإشهار، من أن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق، التحقيق في هوية الأطراف بالنظر إلى المصادقة على الشرط الشخصي و التأكد من سبب محل، وموضوع العقد المطلوب إشهاره إن كان مخالفا للنظام العام أم لا. يتولى عملية الإشهار خلال مدة 15 يوما التالية لتاريخ الإيداع و من تم يكون للشهر العقاري أثر فوري، ينتج عنه إنشاء البطاقة العقارية و تسليم دفتر العقاري.

ثالثاً-قرارات المحافظ العقاري:

عند تأكد المحافظ العقاري من استيفاء جملة الشروط المنصوص عليها قانوناً، تولى إجراء الشهر العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية و الدفتر العقاري، أما إذا تبين له وجود أي نقص أو خلل في الوثائق الخاضعة للشهر، أو عدم مراعاة الشروط القانونية قام برفض الإيداع، أو رد الإجراء الذي يتطلب فحصاً دقيقاً للوثائق المودعة والتي تبدو لأول وهلة قانونية، إلى أن يكتشف المحافظ العقاري نقصاً في الوثيقة المقبولة فيمنح أجلاً للملتمس لتصحيح هذه الأخطاء²⁶.

إلا أن المشرع وخوفاً من تعسف المحافظ العقاري منح للمتضرر حق ممارسة الطعن في قراراته السالفة الذكر، خلال شهرين من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها أو من تاريخ رفضه لها أمام جهة القضاء الإداري.

الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر.

كما سبق وأشرنا فإن المشرع الجزائري جعل من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية والمنشئ لها هذا من جهة، كما اعتبر من جهة ثانية أن الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية لا وجود لها بين الأطراف ولا يحتج بها على الغير إلا من تاريخ شهرها في السجل العقاري.

خاتمة:

وفي الأخير أود تقديم مجموعة من النتائج والتوصيات.

1- النتائج:

- أولاً: إن الشهر العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات التي ترمي إلى تثبيت حقوق الملكية العقارية.
- ثانياً: وجوب مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري في كل التصرفات الواردة على العقارات ضماناً لاستقرار المعاملات.
- ثالثاً: إن نظام الشهر العقاري الحالي في الجزائر مزيجاً بين نظام الشهر العيني والشهر الشخصي.
- رابعاً: أن المشرع أبقى مؤقتاً على نظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسووحة، إدراكاً منه استحالة تطبيق نظام الشهر العيني إلا تدريجياً.

- خامساً: إن نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الهدف الذي من أجله استحدث الشهر العقاري .
- سادساً: تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التنفيذية له 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992، و 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993.
- سابعاً: إن نظام الشهر العيني هو النظام الأنجع و الفعال في تحقيق استقرار الملكية العقارية الذي يعتمد على مسح الأراضي كأساس مادي و السجل العيني كأساس قانوني.
- ثامناً: حتى تكتسي مختلف العقود و المحررات الحجية لابد من شهرها بالمحافظة العقارية.
- تاسعاً: أبقى المشرع الجزائري على قواعد التقادم المكسب في المناطق المسوحة.
- عاشراً: إن المحافظ العقاري هو الشخص المناط به إدارة الهيئة المكلفة بالشهر العقاري .

2- التوصيات:

- أولاً: تفعيل عملية المسح العقاري مع تحديد الآجال القصوى لتنفيذها.
- ثانياً: ضرورة التكوين التخصصي في المجال العقاري للمحافظين عقارين .
- ثالثاً: إزالة التناقض الموجود بين أحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسومين التنفيذيين له المعدلين و المتممين، و أحكام القانون المدني بإضافة مادة تنص صراحة على حضر قواعد التقادم المكسب في المناطق المسوحة.

- رابعاً: حذف نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم و التي تنص على جواز الطعن في التصرفات المشهورة.
- خامساً: استحداث لجنة وطنية دائمة يوكل لها مهمة النظر في مجمل القوانين التي تعنى بالعقار.
- سادساً: ضرورة توحيد و استقرار الاجتهاد القضائي.
- سابعاً: وجوب التكوين التخصصي الدوري للقضاة في القانون العقاري.
- ثامناً: تنصيب آليات قانونية تحيل المحافظ العقاري مباشرة المهام المسندة له تحت إشراف احد القضاة.
- تاسعاً: دعم المحافظات العقارية بالإمكانيات المادية و البشرية، إضافة إلى تكوين هذه الأخيرة من خلال عقد أيام دراسية أو ورشات عمل لتسهيل المهام الملقاة على عاتقها.
- عاشراً: تنظيم مهنة المحافظين العقاريين ضمن قانون أساسي يتضمن حقوقهم وواجباتهم كبقية المهنة.

الهوامش:

1. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعة للطباعة و النشر ببيروت، ص 11.
2. هو أول نظام ساد في العالم و أخذت به فرنسا بإنشاء مقاطعي الألزاس و اللورين.
3. ياسين غانم، القضاء العقاري، الطبعة الثانية سنة 1984، ديوان كرم سوريا، ص 21.
4. ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، ص 43.
5. يطلق على السجل مجموعة البطاقات العقارية.
6. عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، الطبعة الأولى، ص 10.

7. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة 2001، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، ص 118.
8. ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 44.
9. إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، طبعة 1978، دار الفكر العربي مصر، ص 54.
10. معوض عبد التواب، السجل العيني علما و عملا، دون طبعة، دار الفكر العربي مصر، ص 35.
11. تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23 على أن: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي "
12. تنص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23 على أنه: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية، في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أذناه... "
13. قرار تحت رقم 18360 صادر بتاريخ 1998/10/28 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، منشور بالمجلة القضائية العدد 01، لسنة 1999، ص 81 و ما يليها .
14. تنص المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30

المؤرخة في 13/04/1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993 على انه: " تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

* عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقاً للمواد من 8 إلى 18 من المرسوم.

* عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول يناير 1971".

15. قرار مبدئي تحت رقم 136956 صادر بتاريخ 20/02/1997، عن الغرف المجتمعة منشور بالمجلة القضائية، العدد 2، سنة 1999.

16. قرار تحت رقم 186443 صادر بتاريخ 14/02/2002، عن مجلس الدولة منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني سنة 2002.

17. قرار تحت رقم 210419 صادر بتاريخ 26/02/2002، عن مجلس الدولة سنة 2002.¹⁷ منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني

18. بوصوف موسى، مقال بعنوان دور القاضي الإداري في المنازعات الإدارية، مجلة مجلس الدولة العدد 2 لسنة 2002، ص 29 .

19. القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 28/02/2007.

20. المادة 39 و مابعدھا من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 1990، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990 المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 27/09/1995. كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/01/1991 كيفية إعدادھا و تسليمھا، الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 31/07/1991.

21. القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 16/08/1983.
22. المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26/10/2000 يتضمن إحداث وثيقة الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كفيات إصدارها و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 31/10/2000.
23. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991 المعدل و المتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22/05/2001، الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 23/05/2001 و بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14/12/2002، الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 15/12/2002.
24. المادتين 49 و 50 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 26/06/2005 الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 26/06/2005 وبالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية العدد 31، المؤرخة في 13/05/2007.
25. تنص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993 على انه: "رغم جميع الأحكام الخاصة المخالفة فإن الإشهار المطلوب بمقتضى المادة 88، يستوجب لزوما الإيداع في آن واحد بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين اونسخ للعقد أو للقرار القضائي الذي ينبغي إشهاره...".
26. التعليمية رقم 5322 المؤرخة في 15/09/1976 المتعلقة بإنشاء و مسك الدفتر العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية ص 124.

.27

قائمة المراجع:

أولاً: المراجع العامة .

- 1- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، طبعة 1978، دار الفكر العربي، مصر.
- 2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة 2001، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع .
- 3- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة.
- 4- معوض عبد التواب، السجل العيني علما و عملا، دون طبعة، دار الفكر العربي مصر.
- 5- ياسين غانم، القضاء العقاري، الطبعة الثانية سنة 1984، ديوان كرم سوريا.

ثانياً: المراجع المتخصصة.

- 1- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت.
- 2- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، الطبعة الأولى، دار محمود للتوزيع و النشر بيروت.

ثالثاً: المقالات.

- 1- بوصوف موسى، مقال بعنوان دور القاضي الإداري في المنازعات الإدارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 2 لسنة 2002 .

رابعاً: القوانين .

- 1- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 16/08/1983.
- 2- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990 المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 27/09/1995.
- 3- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991 المعدل و المتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22/05/2001، الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 23/05/2001، و بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14/12/2002، الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 15/12/2002.
- 4- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 28/02/2007.

خامسا: الأوامر.

- 1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 26/06/2005 وبقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية العدد 31، المؤرخة في 13/05/2007.
- 2- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 18/11/1975.
- 3- الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 27/09/1995.

سادسا: المراسيم.

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984، الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 30/12/1984 وبالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 08/04/1992.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 01/05/1983، المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 31/07/1991.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26/10/2000 يتضمن إحداث وثيقة الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كيفية إصدارها و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 31/10/2000.

سابعا: الاجتهادات القضائية.

- 1- قرار مبدئي تحت رقم 136956 الصادر بتاريخ 20/02/1997، عن الغرف المجتمعة منشور بالمجلة القضائية، العدد 2، سنة 1999.

- 2- قرار تحت رقم 18360 الصادر بتاريخ 1998/10/28، عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول ، سنة 1999 .
- 3- قرار تحت رقم 186443 الصادر بتاريخ 2002/02/14، عن مجلس الدولة منشور بالمجلة القضائية ،العدد الثاني، سنة 2002.
- 4- قرار تحت رقم 210419 الصادر بتاريخ 2002/02/26، عن مجلس الدولة منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2002 .

ثامنا: التعليمات.

- 1- التعليمية رقم 5322 المؤرخة في 1976/09/15، المتعلقة بإنشاء و مسك الدفتر العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.