

بحث

**أنظمة الشهر العقاري والتوثيق في مصر
" دراسة مقارنة "**

إعداد الباحث

أحمد عبد الحميد أحمد بخيت

الملخص

تعد انظمة الشهر العقاري والتوثيق في مصر تعتبر جزءاً أساسياً من النظام القانوني الذي ينظم الملكية العقارية والمعاملات العقارية. يهدف الشهر العقاري إلى تسجيل الملكية العقارية والحقوق المرتبطة بها وضمان حماية حقوق الملاك والمشتريين. يتم تنظيمها بموجب قانون الشهر العقاري المصري ويديرها الجهاز المصرفي المصري.

التوثيق العقاري يشمل عمليات توثيق الوثائق والعقود العقارية والمعاملات ذات الصلة. يتم ذلك من خلال مكاتب التوثيق التابعة للدولة. بواسطة هذه العمليات يتم تأكيد صحة الوثائق والعقود وتوثيقها رسمياً.

أما الملكية العقارية في مصر، فتتمثل في حق الملكية والحقوق المرتبطة بالعقارات. يتم تسجيل الملكية العقارية في سجلات الشهر العقاري وتوثيقها رسمياً. تحظى الملكية العقارية بحماية قانونية وتعتبر حقاً ملكياً محمياً.

الشهر العقاري هو عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليها معظم التشريعات من أجل تنظيم الملكية العقارية وضمان استمرارية المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها، غير أن التطور الذي عرفته مختلف الشعوب والدول في التاريخ المعاصر أدى إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري، تجسد تطبيقهما في القانون

مما جعل من دراستهما أمراً ضرورياً بحيث يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي يعتمد على المالك أساساً في عملية الشهر العقاري، و النظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني و هو يعتمد على بيانات العقار أساساً في عملية الشهر العقاري. إن دراسة أحكام الشهر العقاري تتطلب تحديد الجهة المكلفة بعملية الشهر العقاري قد اكسب المشرع المحافظ العقاري محوراً أساسياً في نظام الشهر من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالإشهار و التي أسندت له مجموعة من الخصائص عبر جملة من المهام و الصلاحيات حتى تمكنه من مراقبة إجراءات عملية الشهر العقاري لتحقيق حماية الملكية العقارية، غير أن هذه الغاية تصطدم بصفة المحافظ العقاري كموظف عمومي نتيجة لطبيعة القرارات التي يصدرها و التصرفات التي يقوم

بها و التي يمكن المنازعة فيها و إلغائها و بالتالي المسؤولية الناتجة عنها بمختلف أنواعها و الجزء المترتب عن ذلك

لا بد ان نبدأ بأنه تعد مكاتب الشهر العقاري من أكثر الجهات التي لها صلة مباشرة بالجمهور ويتعامل معها ملايين المواطنين يوميًا.

وأنشئت مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بموجب القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م، وهو العام نفسه الذي أنشئ فيه واحدة من أعرق المؤسسات القضائية وهو مجلس الدولة في عهد الملك فاروق، وتحت رعاية وزير العدل في ذلك الوقت المستشار محمد كامل مرسى باشا، والذي كانت له أفكار هامة لتطوير منظومة العدالة بمصر، وله الدور الكبير في إنشاء هذين الكيانين؛ مجلس الدولة والشهر العقاري والتوثيق، وفقًا للنظام الفرنسي خلال عام ١٩٤٦.

وتتكون مصلحة الشهر العقاري والتوثيق من قطاعين أساسيين يكملان بعضهما الآخر، قطاع التسجيل العقاري وقطاع التوثيق.

ويستفيد من خدماتهما جميع المواطنين المصريين والأجانب المقيمين وذوي المصلحة أو من ينوب عنهم بتوكيل رسمي.

والهدف من إنشاء مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، هو ضبط وتوفير الحماية القانونية الكاملة للملكيات العقارية والمنقولة ومنع اغتصابها باعتبارها وظيفة اجتماعية وعنصرًا من عناصر الثروة القومية في المجتمع، بهدف استقرار المعاملات بين الأفراد في المجتمع عن طريق البحث والتحقيق في أساس الملكية وقيد الحقوق العينية سواء كانت أصلية أم تبعية من واقع المستندات المعروضة للبحث.

والخدمات التي تقدمها مكاتب الشهر العقاري هي، مراجعة المحررات المقدمة للشهر بعد التأشير على مشروعاتها من المأموريات المختصة بالصلاحيات للشهر (المراجعة الفنية) إثبات المحررات في دفاتر الشهر والتأشير عليها بما يفيد شهرها وتصوير المحررات التي يطلب شهرها، وحفظ أصول المحررات التي تشهر وموافاة الجهات المختصة بصور منها وإعطاء الشهادات العقارية، وإعداد فهارس المحررات التي تشهر.

كما تعتبر مكاتب الشهر جهة خبرة فيما يطلب إليها دراسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة إلى الحقوق العينية العقارية.

Research Summary

The real estate registration and documentation systems in Egypt are considered an essential part of the legal system that regulates real estate ownership and transactions. The aim of real estate registration is to record property ownership and related rights and to ensure the protection of the rights of owners and buyers. It is organized under Egyptian real estate registration law and is managed by the Egyptian banking system.

Real estate documentation includes the processes of authenticating and officially recording real estate documents and contracts. This is done through state-affiliated documentation offices. Through these processes, the validity of the documents and contracts is confirmed and they are officially recorded.

Property ownership in Egypt is represented by the right of ownership and the rights associated with real estate. Real estate ownership is registered in the real estate registration records and is officially documented. Real estate ownership is legally protected and is considered a proprietary right.

Real estate registration is a technical operation aimed at recording various dispositions that occur on properties, managed by the real estate registration administration to inform all parties. It is one of the objectives aimed at by most legislations in order to regulate real estate

ownership and ensure the continuity of real estate transactions, prevent speculation, and achieve the necessary confidence in them. However, the development that various peoples and countries have experienced in contemporary history has led to the emergence of two main systems of real estate registration, embodied in their application in law.

This has made their study essential, with the first system called the personal registration system, which is based on the owner primarily in the real estate registration process, and the second system is called the in rem registration system, which is based primarily on the property details in the real estate registration process. Studying the provisions of real estate registration requires identifying the entity responsible for the registration process. The legislator has made the real estate conservator a central focus in the registration system through legal provisions related to advertisement, which have assigned him a set of characteristics through a series of tasks and powers to enable him to monitor the procedures of the real estate registration process to achieve the protection of real estate ownership. However, this goal is confronted with the nature of the real estate conservator as a public official due to the nature of the decisions he issues and the transactions he conducts, which can be disputed, annulled, and thus the resulting responsibility of various types and the consequent sanction.

It is important to begin by saying that the real estate registration offices are among the entities that have a direct relationship with the public and are dealt with by millions of citizens daily.

The Real Estate Registration and Documentation Department was established by Law No. 114 of 1946, the same year that one of the most prestigious judicial institutions was established, the State Council, during the reign of King Farouk, and under the sponsorship of the Minister of Justice at the time, Counselor Mohamed Kamel Morsi Pasha, who had important ideas to develop the justice system in Egypt. He played a significant role in the creation of these two entities; the State Council and the Real Estate Registration and Documentation, according to the French system in 1946.

The Real Estate Registration and Documentation Department consists of two main sectors that complement each other, the Real Estate Registration sector and the Documentation sector.

Their services are utilized by all Egyptian citizens and foreign residents and those with an interest or representing them by official power of attorney

The purpose of establishing the Real Estate Registration and Documentation Service is to control and provide full legal protection for real estate and movable properties and to prevent their usurpation, considering

المقدمة:

في البداية وفي مقدمة لرسالتنا نرى تكتسي الملكية العقارية دورا أساسيا في التنمية الشاملة التي تشهدها أي دولة تريد النهوض بحياتها الاقتصادية والاجتماعية، وذلك من خلال التحكم في العلاقات بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للألف ١ رد، هذا ما دفع المجتمعات إلى توفير مناخ من الاستقرار في المعاملات العقارية، من أجل حفظ الحقوق ومنع التستر عليها من خلال العلانية والشفافية في التصرفات الواقعة على العقارات.

ونرى إن لقد توخى المشرع المصري من وراء سن نظام الشهر العقاري التخفيف من حدة المنازعات العقارية وتوفير ضمانات وحماية كافية لمن تنتقل إليه ملكية الحق العيني العقاري، أو ترتب له حق عيني عقاري، وقطع السبيل على المنازعات المحتملة بخصوص الحقوق العينية المترتبة على العقارات المشهورة والمقيدة بالسجل العقاري، وإقامة نظام عقاري على أسس متينة، وتوفير أكبر قدر من الطمأنينة للمتعاملين بالعقار، الشيء الذي يساهم في تطوير الائتمان العقاري وازدهاره واستقرار المعاملات، لأن العقار يشكل عاملا من عوامل التنمية ووسيلة من وسائل الإنتاج

لذا فإن إيجاد العقار المنتج يتطلب أن يخضع العقار المشهر والعقار غير المشهر لتنمية متساوية، الشيء الذي يساعد على الحصول على السيولة النقدية وخلق مجال للاستخدام وتفعيل الاقتصاد الوطني. لأجل ذلك يصبح الشهر العقاري من بين الضمانات الأساسية لحماية وتثبيت حقوق الملكية العقارية من اعتداءات الغير، وأكثر من ذلك مواجهة مشكلة الائتمان والتمويل في العلاقات الاقتصادية. ذلك أن كل نشاط اقتصادي في العصر الحديث يكاد بدون استثناء يعتمد في تمويله على الاقتراض من الغير، وبصفة خاصة من البنوك والمؤسسات التمويلية التي تتنوع في أشكالها حسب الأنواع المختلفة للنشاط الاقتصادي^١

الشهر العقاري هو عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليها معظم التشريعات من أجل تنظيم الملكية العقارية وضمان استمرارية المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق

^١ حمدي باشا عمر، مقال عن عقد الشهر، مجلة الموثق، العدد ٠٤، ٢٠١١ - ٢٠١٢ ص ١٧٤

الثقة اللازمة فيها، غير أن التطور الذي عرفته مختلف الشعوب والدول في التاريخ المعاصر أدى إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري، تجسد تطبيقهما في القانون مما جعل من دراستهما أمراً ضرورياً بحيث يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي يعتمد على المالك أساساً في عملية الشهر العقاري، والنظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني وهو يعتمد على بيانات العقار أساساً في عملية الشهر العقاري. إن دراسة أحكام الشهر العقاري تتطلب تحديد الجهة المكلفة بعملية الشهر العقاري قد اكتسب المشرع المحافظ العقاري محوراً أساسياً في نظام الشهر من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالإشهار والتي أسندت له مجموعة من الخصائص عبر جملة من المهام والصلاحيات حتى تمكنه من مراقبة إجراءات عملية الشهر العقاري لتحقيق حماية الملكية العقارية، غير أن هذه الغاية تصطدم بصفة المحافظ العقاري كموظف عمومي نتيجة لطبيعة القرارات التي يصدرها والتصرفات التي يقوم بها والتي يمكن المنازعة فيها وإلغائها وبالتالي المسؤولية الناتجة عنها بمختلف أنواعها والجزاء المترتب عن ذلك

لا بد أن نبدأ بأنه تعد مكاتب الشهر العقاري من أكثر الجهات التي لها صلة مباشرة بالجمهور ويتعامل معها ملايين المواطنين يومياً.

وأنشئت مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بموجب القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م، وهو العام نفسه الذي أنشئ فيه واحدة من أعرق المؤسسات القضائية وهو مجلس الدولة في عهد الملك فاروق، وتحت رعاية وزير العدل في ذلك الوقت المستشار محمد كامل مرسى باشا، والذي كانت له أفكار هامة لتطوير منظومة العدالة بمصر، وله الدور الكبير في إنشاء هذين الكيانين؛ مجلس الدولة والشهر العقاري والتوثيق، وفقاً للنظام الفرنسي خلال عام ١٩٤٦.

وتتكون مصلحة الشهر العقاري والتوثيق من قطاعين أساسيين يكملان بعضهما الآخر، قطاع التسجيل العقاري وقطاع التوثيق.

ويستفيد من خدماتهما جميع المواطنين المصريين والأجانب المقيمين وذوي المصلحة أو من ينوب عنهم بتوكيل رسمي.

والهدف من إنشاء مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، هو ضبط وتوفير الحماية القانونية الكاملة للملكيات العقارية والمنقولة ومنع اغتصابها باعتبارها وظيفة اجتماعية وعنصراً من عناصر الثروة القومية في المجتمع، بهدف استقرار المعاملات بين الأفراد في المجتمع عن طريق البحث والتحقيق في أساس الملكية وقيد الحقوق العينية سواء كانت أصلية أم تبعية من واقع المستندات المعروضة للبحث.^١

أهمية البحث:

أنظمة الشهر العقاري والتوثيق تعد أساسية لضمان حماية حقوق الملكية العقارية في مصر وغيرها من الدول. إليك بعض أهميتها:

١. حماية حقوق الملكية: يساعد نظام الشهر العقاري والتوثيق في تسجيل وتوثيق الصفقات العقارية والعقود، مما يحمي حقوق المالكين ويحد من النزاعات المحتملة بشأن الممتلكات العقارية.

٢. تعزيز الأمان القانوني: يوفر نظام التسجيل العقاري ثقة قانونية وأماناً للمشتري والبائعين وأي طرف آخر يتعامل في سوق العقارات، حيث يمكنهم التحقق من صحة وشرعية الملكية العقارية.

٣. دعم النظام الضريبي والتنظيمي: يمكن لنظام الشهر العقاري والتوثيق أن يساهم في تحسين جمع الضرائب وفرض الرسوم العقارية، وكذلك في تنظيم سوق العقارات وضبط البنية التحتية.

٤. تعزيز الاستثمار العقاري: وجود نظام فعال للتوثيق والشهر العقاري يسهل عمليات الاستثمار العقاري ويجذب المستثمرين، حيث يعطيهم الثقة في النظام القانوني والشفافية في التعاملات.

بشكل عام، فإن أنظمة الشهر العقاري والتوثيق تلعب دوراً حيوياً في دعم الاقتصاد وتعزيز النمو الاقتصادي من خلال توفير بيئة مواتية للأعمال التجارية والاستثمار في قطاع العقارات.

^١ مجلة ندوة القضاء العقاري، منشورات وزارة العدل، ١٩٩٥ ص ٤٨ - ٢٨

اهداف البحث:

١. فهم الأنظمة والقوانين المتعلقة بالشهر العقاري والتوثيق في مصر: يهدف البحث إلى دراسة وتحليل الأنظمة والقوانين المتعلقة بالشهر العقاري والتوثيق في مصر، وذلك من أجل فهم كيفية عمل هذه الأنظمة وتطبيقها في مصر.

٢. تحليل تأثير أنظمة الشهر العقاري والتوثيق على السوق العقاري: يهدف البحث إلى تحليل تأثير أنظمة الشهر العقاري والتوثيق على سوق العقارات في مصر، وذلك من خلال دراسة تأثير هذه الأنظمة على قيمة العقارات وعمليات البيع والشراء والاستثمار في العقارات.

٣. تقييم فعالية أنظمة الشهر العقاري والتوثيق في مصر: يهدف البحث إلى تقييم فعالية أنظمة الشهر العقاري والتوثيق في مصر، وذلك من خلال دراسة مدى تطبيق هذه الأنظمة وقدرتها على تحقيق الشفافية والعدالة في التعاملات العقارية.

٤. اقتراح تحسينات على أنظمة الشهر العقاري والتوثيق في مصر: يهدف البحث إلى اقتراح تحسينات على أنظمة الشهر العقاري والتوثيق في مصر، وذلك من أجل تعزيز فعالية هذه الأنظمة وتحسين أدائها في توثيق وحماية حقوق الملكية العقارية.

٥. توعية المجتمع بأهمية الشهر العقاري والتوثيق: يهدف البحث إلى توعية المجتمع بأهمية الشهر العقاري والتوثيق في حماية حقوق الملكية العقارية

إشكالية البحث:

إلى أي مدى يمكن اعتبار الشهر العقاري في مصر آلية كفيلة بحماية الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية التساؤلات الفرعية الآتية:

- ما هي قواعد وشروط وآثار الشهر العقاري
- ما هي صلاحيات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءاته؟
- ما هي أحكام المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري؟

أهمية موضوع البحث:

نرى بأنه يحظى نظام الشهر العقاري بأهمية بالغة في تثبيت والحفاظ على الملكية العقارية والحقوق العينية فهو يبرز أكثر من الناحية الاجتماعية والاقتصادية من خلال مساهمته في استقرار المعاملات العقارية والحفاظ على حقوق الأفراد والمجتمع. تحديد وضبط سوق العقار في مصر من طرف الدولة قصد فرض الضرائب لفائدة الخزينة العمومية.

نرى ان مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي مصلحة قانونية عريقة مستقلة وقائمة بذاتها وتتمتع بالشخصية الاعتبارية والمعنوية المستقلة ويمثلها قانونا رئيسها وليست جهة معاونة وتتبع إداريا وزارة العدل كالعديد من دول العالم وكما تتبع الهيئات القضائية ونخص بالذكر كلا من " هيئة قضايا الدولة " و " هيئة النيابة الإدارية

ويشكل تسجيل الشقة في الشهر العقاري أهمية بالغة، حيث يحمي العقار من عدة مخاطر ويتيح الآتي: حماية الملكية العقارية يستطيع الغير معرفة الوضع القانوني للعقار عدم السماح بالتلاعب في الشراء أو بيع العقار أكثر من مرة

أسباب اختياره:

لقد قمنا باختيار هذا الموضوع لما يكتسي من أهمية بالغة في مجتمعنا خاصة في وقتنا الحالي. كما أن من أسباب اختيارنا للموضوع هو جهل الكثير من الناس عملية الشهر العقاري رغم أهميتها، كما تناولنا الموضوع لإثراء رصيدنا المعرفي في هذا المجال

صعوبات البحث:

من الصعوبات التي اعترضنا في هذا البحث أن التشريعات العقارية في مصر تتميز بالتنوع والتشعب وهذا كون العقار متصل بصفة مباشرة بمختلف نواحي الحياة الاقتصادية والاجتماعية، كما أنه موضوع معقد كونه مرتبط بوضعية عقارية تركتها مخلفات الفترة الاستعمارية.

الدراسات السابقة:

من خلال دارستنا لهذا الموضوع وجدنا بحثا أخرى تناولته، أهمها:

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون الخاص مسؤولية المحافظ العقاري،
تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق، جامعة عبد ٢٠١٤ لي موساوي وهيبية، تغيليت
فطيمة، الرحمان ميرة، بجاية
مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في علم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم
السياسية الشهر العقاري في التشريع، لي فرد كريمة، بجامعة الإخوة منتوري ٢٠٠٨ - قسنطينة،
٢٠٠٧

خطة البحث:

لقد قسمنا البحث الى مقدمة ومبحثين وخاتمة تناول المبحث الأول نظام اشهار التصرفات
العقارية قبل ميزانية ١٩٠٥
وعرض المبحث الثاني نظام اشهار التصرفات العقارية في ظل نظام المحاكم المختلطة

(المبحث الأول)

نظام اشهار التصرفات العقارية قبل ميزانية ١٩٠٥

ارتبطت فكرة الملكية منذ القديم بنظام الشهر العقاري، وعرفها الإنسان منذ أقدم العصور
بنوعيتها الجماعية والفردية. فاختلقت أشكال وطرق نقلها وحمايتها، ومع تطور المجتمعات تمّ
تنظيم هذه القواعد القديمة وأصبحت في شكل نظام محكم يعتبر الرومان وقدماء المصريين من
أقدم الشعوب التي لعبت دوراً مهماً في تكوين اللبنة الأساسية لقوانين الشهر العقاري الحديثة.
كان القانون الروماني في بداية مراحله الأولى مجسداً لمبدأ الشكلية والزاميتها في كافة
المعاملات القانونية. حيث لم تكن الملكية تنتقل بمجرد تبادل الإرادتين فلم يكن التصرف
رضائياً إلا إذا أرفقه ما يثبت للغير ويعلن له حدوث التصرفات الواقعة على العقارات. وكان
انتقال الملكية عندهم يتم بإحدى الأساليب المادية التالية: الإشهاد أو الدعوى الصورية أو
التسليم بالنسبة للإشهاد، كانت الملكية عند الرومان تنتقل بتمام إجراءات شكلية تعدّ وسيلة
لإعلام الغير بحدوث التصرف القانوني. وكان أسلوب الإشهاد في عمليات نقل الملكية أسلوباً
جوهرياً كونه يعدّ وسيلة لإعلان عملية انتقال الملكية وهو عبارة عن تجمع تحضره بعض

طوائف الشعب، كما يحضره المتصرف والمتصرف إليه وحامل الميزان وخمسة شهود بالغين. تبدأ إجراءات الإشهاد بالضرب على فيقر البائع بذلك ويصدر القاضي حكماً بإثبات الملكية للمدعي فتنتقل إليه الملكية أما التسليم فكان المقصود منه انتقال الملكية عن طريق التسليم وقد أخذ عدة صور أهمها:

التسليم باليد، ويحدث ذلك عن طريق افتراض وضع اليد على الشيء. أو عن طريق التسليم الرمزي، إذ تنتقل فيه الملكية بواسطة نقل مفتاح البيت أو القبو أو المستودع من يد إلى يد فيكون ذلك بمثابة تسليم العقار. أما الصورة الثالثة للتسليم، فهي التسليم باليد الطويلة حيث يقف البائع أو المتصرف بالعقار في مكان مرتفع ويشير المشتري إلى حدود العقار وبهذا الإجراء تنتقل الملكية.

جميع هذه الطرق كانت ناقله للملكية في القانون الروماني خاصة الإشهاد والدعوى الصورية التي كانت تتم بإجراءات شكلية، فيها من العلانية ما يكفل تثبيت الملكية ومنع الغش والتحايل في التعامل الميزان التي يتم تسليمها للمتصرف باعتبارها ثمناً للمبيع وإتمام هذه الإجراءات تنتقل الملكية من المتصرف إلى المتصرف إليه أما الدعوى الصورية فتعدّ طريقاً آخر لنقل الملكية عند الرومان، يتفق بمقتضاها البائع مع المشتري على تصوير دعوى يتفق فيها البائع مع المشتري على أن المشتري تملك العقار المبيع، غير أنه عندما قطع الرومان أشواطاً في طريق التطور، وارجت تجارتهم ونزح إليهم الأجانب، عمل المشرعون وفي طليعتهم الحاكم الروماني القاضي بريتور على كسر الأغلال وتحرير العقود من القيود الشكلية.^١

أما قدماء المصريين، فقد نظموا انتقال الملكية بإجراءات معينة إذ أنهم أنشأوا مصلحة خاصة تقوم بإحصاء الأراضي وتسجيل التصرفات التي ترد عليها ولم يكن التسجيل ركناً في التصرف إنما كانت تعتمد عليه الدولة لفرض الضريبة

إن كانت فكرة الشهر العقاري عرفت منذ أقدم العصور حيث كانت الشكلية هي الأصل في تعاملات الأفراد خاصة العقارية منها كونها ترمي إلى تثبيت الملكية لأصحابها وحماية

^١ عبد المنعم فرج الصدة، الإثبات في المواد المدنية، مطبعة مصطفى الحلبي، طبعة ١٩٥٥ ص ٢٠٠

التعامل بها كما سبق توضيحه، فإن هذه الأسباب هي نفسها التي تجعل الدول تسعى إلى تنظيم المعاملات العقارية للبحث عن أنجع السبل والطرق لضمان واستقرار المعاملات

قانون ٢٣ مارس ١٨٥٥ المتعلق بالشهر العقاري

حسب ما تؤكد المراجع الفرنسية المتعلقة بهذا القانون، فإن هذا الأخير لم يخلق إلا لخدمة الاقتصاد الفرنسي حيث ساهم في تطوير عملية القروض، هذا ما يدل عليه اسمه " قانون تسجيل الرهون حيث استدعت بعض الأشغال العمومية آنذاك ضرورة فرض قروض ودعم حماية للدائنين تماما كالقروض العقاري الفرنسي الذي ظهر في ١٨٥٢

عموما، فإن هذا القانون كان مفاده شهر العقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عنها ديون أو أعباء حتى تكون حجة في مواجهة الغير. غير أن هذا القانون لم ينص حينذاك على شهر عقود القسمة والعقود الكاشفة للحقوق وبالتالي فإن هذا النوع من الشهر لم يكن يسمح للمتعامل في العقار معرفة التصرفات والمعاملات التي وردت عليه. وبقي هذا القانون على حاله إلى أن جاء المرسوم التشريعي المؤرخ في ٣٠ أكتوبر ١٩٣٥ الذي سدّ هذا النقص

المطلب الاول

نظام اشهار التصرفات العقارية في دفتر الميزانية

نرى انه تبرز وظيفة الدفتر العقاري في الحفاظ على الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وتدعيم الائتمان العقاري، حيث يصبح صاحب الدفتر العقاري له حجية الملكية العقارية في مواجهة الغير وقد نص المشرع في مواده المتعلقة بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له على وجوب تسليم لأصحاب العقارات الموجودة في المناطق الممسوحة دفاتر عقارية تكون مطابقة للنموذج المحدد له وتستمد المعلومات المدونة في هذا الدفتر من البطاقات العقارية^١

^١ مراميه حمة، ملتقى حول تحديث وعصرنة العقار، ٢٠١٢، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية

العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ٢٠ أوت ١٩٥٥، سكيكدة. ص ٣٢-٦٢-٧٧

فالدفتر العقاري يعتبر بطاقة تعريف العقار وحالته المادية الفعلية إذ يرسم كل حياته القانونية مما يسهل التعامل فيه وبالتالي يصبح من الضروري تقديمه عنه كل عملية إيداع تح طائلة رفض إجراء الإشهار وفق مواد القانون الذي نص عليها المشرع المصري

ويعتبر الدفتر العقاري سنداً مساعداً يستقبل انطلاقاً من الإجراءات الأولى جميع التأشيرات الخاصة بالإجراءات التي تتعلق بالعقود الإدارية والاتفاقية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، ومن ثم يشكل الدفتر العقاري موازاة مع البطاقات العقارية وثائق كاملة حقيقة تعطى في كل وقت الوضعية القانونية للوحدة العقارية التي تحملها حسب ما نص عليه المادة ١٩ فالدفتر العقاري يؤدي وظيفة حماية الملكية العقارية ويدعم لنا الائتمان العقاري كما يعطي الحجية للملكية العقارية في مواجهة الغير.^١

ولا خلاف في أن الأرض من أهم العقارات التي تكون موضوعاً لكافة الحقوق العينية العقارية ولما كانت الأرض تمثل جزءاً من إقليم الدولة التي تمارس عليها سيادتها فكان لابد أن تتولى حمايتها وحماية ملكية الأفراد لها ذلك أن الشريعة الإسلامية أناطت بالدول الإسلامية حفظ الدين والنفس والنسل والمال والعقل لكافة من يقيمون بها.

وتثور فكرة استقرار الملكية العقارية وحماية حق المتصرف إليه عند قيام المالك بالتصرف بالبيع في العقار المملوك له لأكثر من شخص، فيقوم بالتصرف الثاني والتصرفات اللاحقة ببيع ما لا يملك أي بالتصرف في ملكية المتصرف إليه الأول. عن طريق طرق وأنواع التسجيل في الشهر العقاري^٢

وتتضح الفكرة السابقة على نحو جلي حينما يفاجأ المتصرف إليه الأول بوجود أشخاص آخرين ينازعونه ملكية الشيء الذي آل إليه بالشراء من المتصرف، وحينما يحاول أن يثبت لهم أن البيع قد صدر إليه وقام بدفع الثمن إلى البائع المتصرف يتذرعون بعدم علمهم بذلك.

^١ موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، ٢٠٠٢

ص ٨٣-٩٢-٥٣

كما تتأكد الحاجة إلى استقرار الملكية عن طريق طرق وأنواع التسجيل في الشهر العقاري عندما يفاجأ البنك المقرض بأن المقرض يمتلك الأرض التي قدمها ضماناً للمبلغ المقرض رغم حوزته لعقد عرف صادر من المالك، ومصدر المفاجأة يتمثل في اكتشافه أن المالك سبق له التصرف بعقد آخر لمشتري آخر وبذلك يصيب الاضطراب فكرة الائتمان العقاري التي تركز عليها أهم أنشطة البنوك العقارية.

وحتى تستقر الملكية ويتوطد الائتمان العقاري قامت فكرة الشهر العقاري التي تستهدف تحقيق العلانية للتصرفات القانونية التي ترد على العقارات، وطرق وأنواع التسجيل في الشهر العقاري فيتاح لكافة الأفراد العلم بما يرد على العقارات من حقوق وما يتقنها من تكاليف والتزامات، ويكون كل من المتصرف إليه وبك الائتمان العقاري على بينة من أمر تلك العقارات..

وقبل إنشاء المحاكم الأهلية والمختلطة وصدور القانونين الأهلي والمختلط كانت التصرفات العقارية تثبت في حجج تصدرها المحاكم الشرعية تمثل محررات تكفي لنقل الملكية بين المتعاقدين ويستطيع المتصرف إليه الاحتجاج بها في مواجهة الغير.

وكان القانون المدني الأهلي القديم الصادر عام ١٨٨٣ ينص في المادة (٤٥) على انتقال الملكية بين المتعاقدين فور العقد وبالطبع فإن الملكية لا تنتقل في مواجهة الغير إلا بالتسجيل ثم صدر القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ فأصبحت الملكية في ظله لا تنتقل بالنسبة للمتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل.

وحتى سنة ١٩٤٦ كان يقوم بأعمال الشهر في مصر جهات متعددة فكانت أقلام كتاب المحاكم المختلطة والشرعية والوطنية تتولى أعمال الشهر، وبذلك تعددت جهات الشهر بتعدد جهات القضاء وكانت كل جهة تختص بشهر فئة معينة من التصرفات دون غيرها وظلت بعض الاختصاصات شائعة بين هذه المحاكم.^١

^١ بيوت نذير، رئيس الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، مقال حول عقد الشهرة، من خلال الاجتهاد القضائي، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، المحكمة العليا، ٢٠٠٤ ص ٣٦ وما بعدها

وكانت التصرفات التي تشهر في المحاكم الأهلية تقتصر حجيتها على المصريين دون الأجانب، وكان الوقوف على مركز العقار يتطلب ممن يريد إجراء أي تصرف عقاري استخراج شهادات عقارية من أكثر من جهة بما يكلفه ذلك من جهد ووقت ومصروفات.

ولهذا عملت الحكومة المصرية على توحيد جهات الشهر حتى صدر القانون ١١٤/١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري الذي نزع أعمال الشهر من المحاكم وركزها في كنف هيئة واحدة تقوم على شئونه هي مصلحة الشهر العقاري ممثلة في المكتب الرئيسي ومكاتب الشهر ومأمورياتها وعدد طرق وأنواع التسجيل في الشهر العقاري

وبذلك وفر هذا النظام الوقت والجهد والنفقات كما مهد السبيل إلى تنفيذ السجلات العينية وقد نظم القانون رقم (٥) لسنة ١٩٦٤ بتنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هذه المصلحة فنص في المادة الأولى منه علي أن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق مصلحة قائمة بذاتها وتتبع وزارة العدل وتحدد مكاتب الشهر العقاري والتوثيق مأمورياتها ودائرة اختصاص كل منها وعدد أعضائها بقرار من وزير العدل بناء على اقتراح وكيل الوزارة المختص وأيضاً طرق وأنواع التسجيل في الشهر العقاري

وأوضحت المادة الثالثة أن كلا من الأمين العام والأمين العام المساعد يعين بقرار من رئيس الجمهورية بناء على اقتراح وزير العدل.

وقد أستخدم تركيز أعمال الشهر في كنف مكاتب الشهر العقاري إحالة ما بهذه الأقسام من السجلات والفهارس وغير ذلك من الوثائق الخاصة بشهر المحررات إلى مكاتب الشهر العقاري وإذا كان المشرع قد سلب اختصاص أقلام الكتاب فيما يتعلق بالشهر فإن أحكامه لم تغفل تحقيق إشراف القضاء على جهات الشهر الجديدة وذلك حتى قبل انشاء نظام السجلات العينية وجعلت المواد (٣٦، ٣٧، ٤١) من القضاء مرجعاً يلجأ إليه الأفراد للتظلم من قرارات مكاتب الشهر.

وقد أشارت المادة الرابعة من قانون الشهر العقاري رقم ١٩٤٦ / ١١٤ إلى مصلحة المساحة وأوجبت إحالة ما بها من سجلات وفهارس إلى مصلحة الشهر العقاري ممثلة في المكتب الرئيسي ومكاتب الشهر وأمورياته وبذلك تعددت طرق وأنواع التسجيل في الشهر العقاري^١ حيث أن المحررات التي كانت شهر بالمحاكم المختلطة كانت ترسل صورها وصور قوائم القيد إلى مصلحة المساحة لحفظها لديها بالإضافة إلى صور التأشيرات الهامشية التي كانت المساحة تقوم بالتأثير بها على هامش تلك الصور

ويلاحظ أن إحالة ما كان بجهات التسجيل إلى مكاتب الشهر يجعل هذه المكتب مختصة بالاستكشاف عن التسجيلات والقيود السابقة على القانون رقم ١٩٤٦ / ١١٤ والتي سبق شهرها في المحاكم الشرعية والوطنية والمختلطة وكذلك الحصول على صور منها ونعرف التسجيل: انه إجراء قانوني يفرضه القانون على كل التصرفات الرسمية، لاسيما منها الواردة على عقارات أو حقوق عينية عقارية. كما يفرض التسجيل على العقود والاتفاقات الرسمية والعرفية استثناء. وتستوفى بموجبه ضريبة تسمى رسم التسجيل، وهو عبارة عن مبلغ مالي محدد بموجب قوانين المالية والتسجيل، يدفع لصالح الخزينة العمومية.

ويمكن تعريفه بأنه اجراء ضريبي يتمثل في ادراج بعض الاجراءات والتصريحات والتصرفات في سجلات رسمية، بشرط دفع حقوق أو رسوم مالية محددة قانونا لفائدة الإدارة المكلفة بهذه المهمة

وعرف أيضا بأنه: " عملية او اجراء اداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ إثر العملية القانونية التي تقوم بها الاشخاص الطبيعية أو المعنوي، والتي ينجم عنها دفع ضريبة الى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل والغرض من عملية تسجيل العقود الرسمية تمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع التحويلات في الملكية خاصة العقارية وإعادة تقييمها وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليها.

^١ رحاميي عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، العدد التاسع

ويترتب عن القيام بإجراء التسجيل هذا ضمان حفظ المحررات والاتفاقات الرسمية، كما أنها تؤدي إلى اكتساب العقود العرفية تاريخا ثابتا بمجرد تسجيلها في المصلحة المعنية. أما بالنسبة للمحررات والاتفاقات الرسمية ولو أنها تسجل في سجلات إيداع خاصة بها، فإنها لا تحتاج لإجراء التسجيل من أجل ثبوت تواريخها بسبب صبغتها الرسمية، سواء كانت صادرة عن موثق محررات توثيقية أو صادرة عن جهة إدارية أو قنصلية أو عن جهة قضائية. ويعتبر إجراء التسجيل صحيحا فيما يخص تعيين أطراف العقد أو الاتفاق أو المحرر، وتحليل بنوده، ما لم يثبت عكس ذلك.

أما بالنسبة لحجية التسجيل كإجراء جبائي، فإنه لا ينهض دليلا قاطعا أو حجة كاملة بالنسبة لأطراف العقد، كما لا يعتبر لوحده حتى بداية حجة كتابية، وكل ما في الأمر أنه يثبت تجاه الخزينة العامة وجود المحرر أو العقد أو الاتفاق وتاريخه، ولو كان المحرر معيبا شكلا، بمعنى أن التسجيل يحفظ العقد فقط لا الحق موضوع العقد.

ويتخذ التسجيل في التشريع المصري طابعا إجباريا، مع مراعاة بعض الإعفاءات القانونية في بعض التصرفات. وهي على كل إعفاء من دفع رسوم، وليست إعفاء من إجراء التسجيل بحد ذاته والهيئة التي تتولى القيام بإجراء التسجيل وقبض رسوم التسجيل هي مفتشية التسجيل والطابع. وهي هيئة عمومية تابعة لمديرية الضرائب الولائية الخاضعة هي الأخرى لوصاية وزارة المالية وهذا على خلاف إجراء الأشهار العقاري الذي تقوم به المحافظة العقارية في طائفة محددة من الوثائق ذات الصلة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية. وهنا يظهر الفرق بين الدور الذي يقوم به مفتش التسجيل والدور الذي يقوم به المحافظ العقاري^١

ويقوم بهذا الإجراء موظفو أو مفتشو التسجيل، بناء على سعي من الطرف المعني، من خلال تدوين العقد في سجل رسمي خاص مقابل دفع رسوم جبائية تخص الطابع والتسجيل، وأن جميع السندات بمختلف أنواعها تخضع لرسم الطابع وإن كان رسم الطابع محددا وثابتا، فإن رسم التسجيل يختلف كونه يحدد عادة على أساس قيمة العقار المصرح بها ويجب التنبيه بداء أنه لا يمكن تسجيل العقد أو التصرف إلا بعد توثيقه. فمرحلة التسجيل إذن تتوسط مرحلتين

^١ مجلة ندوة القضاء العقاري، منشورات وزارة العدل، ١٩٩٥

مهمتين هما: مرحلة التوثيق التي تتم بمعرفة الموثق ومرحلة الإشهار التي يتولاها المحافظ العقاري.

وتطبيقا لنص المادة ٢٨ من قانون التسجيل فإن الموثق يتولى تحصيل الرسوم والحقوق المالية بمختلف أنواعها لصالح الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها. ويقوم بدفعها أو صبها مباشرة لدى قابضات الضرائب المختصة فتسجيل التصرفات، لاسيما منها ذات الطبيعة العقارية، الهدف الأساسي منه ذو طابع مالي، فحقوق التسجيل تعتبر من أهم الضرائب التي تعتمد عليها خزينة الدولة، الذي تسعى من خلالها الى تمويل مواردها حتى تتمكن من مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العمومية كما أن عملية التسجيل تسمح أيضا للدولة من احصاء التصرفات والممتلكات، وإثراء خزينة الدولة، وبالتالي تساهم في تطوير الاقتصاد وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي المقابل فإن يعض

الاعفاءات الجبائية والامتيازات الممنوحة لبعض الهيئات في مجال التسجيل أملتتها اعتبارا رت المصلحة العليا للدولة والمنفعة العامة واعتبارا رت اجتماعية في بعض الأحيان.

وإضافة الى الدور الجبائي التمويلي الذي تلعبه عملية تسجيل العقارات وسائر التصرفات المدنية والتجارية، وهو دور أساسي، هناك أهمية قانونية، بما أن اجراء التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية، كما أنه اجراء ملزم باعتبار أن رسوم العقود تستخلص قبل اتمام اجراء التسجيل، وهذا تطبيقا للمادة ٨٢ من قانون التسجيل التي نصت: "إن رسوم العقود اي يجب تسجيلها، تستخلص قبل اتمام الاجراءات.

وعادة ما يتولى الموثقون، نيابة عن الأطراف المعنية، مهمة الاتصال بمصالح التسجيل والطابع من أجل السعي لتسجيل العقود التوثيقية، مع ضرورة دفعهم مسبقا لحق تناسبي يدفع للخزينة العمومية زيادة على أتعاب الموثق يمثل رسم التسجيل، مع حق آخر يمثل رسم الطابع، ويضاف هذا المبلغ إلى مصاريف الإشهار العقاري. مع الفارق أن مصاريف توثيق العقود تعود للموثق، أما رسوم الطابع والتسجيل والإشهار فتعود إلى الخزينة العمومية

كما أن السعي لإجراء التسجيل لدى المصالح المؤهلة ينافي أيضا بالمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد العلني وبكتابات ضبط المحاكم والمجالس القضائية.^١ ويلزم مفتشو التسجيل والضرائب المكلفون بإتمام عملية التسجيل بالاحتفاظ في أرشيف مصلحة التسجيل بأصول العقود، الرسمية منها أو العرفية التي سبق تسجيلها المدة الكافية، قصد استخراج نسخ منها مشهود بمطابقتها للأصل، كلما طلب ذلك أحد الأطراف أو من ينوب عنهما، أو بناء على أمر صادر عن جهة قضائية أو إدارية

أولاً:

وعرف قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ / ١٩٤٦ عدة طرق للشهر هي:

١ - التسجيل:

ويكون بنسخ صورة من المحرر أو الحكم حرفياً فيما يتعلق بنقل الملكية وذلك بالتأشير على نفس المحرر أو صورته الرسمية بما يفيد شهره وتاريخ ورقم الشهر ثم تصويره كاملاً بعد حفظ الأصل وتسلم صورته

لصاحب الشأن أو من يطلبها وترسل صورة لكل جهة نص عليها القانون

٢ - القيد:

ويتم بأعداد قائمة تشتمل على بيانات معينة من المحرر الذي أنشأ الحق موضوع القائمة (ملخص للمحرر).

٣ - التأشير الهامشي:

وهو بيان يوضع على هامش محرر سبق شهرة وهذا البيان يتعلق بدعوى أو حق يتعارضان مع ما جاء في المحرر المراد التأشير بهما في هامشه.

^١ عيسى بن محمد بورس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، وقف سيدي بنور، نموذج تطبيقي، سلسلة بحوث منهجية، جمعية التراث، القرارة، غرداية، العدد ١٨، ٢٣ / ١٢ / ٢٠١٣ ص

٤ - الإيداع:

يقصد به إيداع أصل المحرر بحفظ مكتب الشهر العقاري المختص الواقع في دائرته العقار محل المحرر ويتم دون المرور بمرحلتى الطلب والمشروع، ومن ثم لا يبحث فيه أصل الملكية أو الحق العيني.

والتكليف ولا يكفي هذا الطريق من طرق الشهر للإيثاق من صحة البيانات المساحية للعقار ويمكن حصر المحررات الواجب شهرها بكل طريقة من هذه الطرق على النحو التالي:^١

ثانيا:

طرق وأنواع التسجيل في الشهر العقاري

وتشهر بطريق التسجيل المحررات الآتية

١ - التسجيل

- أ) التصرفات والأحكام الإنشائية التي تنصب على حقوق عينية عقارية.
- ب) التصرفات والأحكام الإقرارية التي تنص على حقوق عينية عقارية.
- ج) الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات.
- د) المخالصات والحوالات بالأجرة بأكثر من ثلاث سنوات.
- هـ) حق الإرث.
- و) التصرفات الصادرة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالنسبة للمجموعات السكنية (م/٨ من القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨).

٢ - القيد

وتشهر بطريق القيد

التصرفات والأحكام الإنشائية التي ترد على حق من الحقوق العينية العقارية التبعية للاحتجاج بها على الغير.

٣ - التأشير الهامشي

وتشهر بطريق التأشير الهامشي المحررات الآتية^١

^١ ناصر الدين سعدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ١٩٨٦ ص ١٦٢

أ) الدعاوى التي تكون الغرض منها الطعن في التصرفات العينية العقارية الأصلية والتبعية صحة ووجودا ونفاذا وكذلك دعاوى الاستحقاق العينية فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر فتسجل تلك الدعاوى.

ب) ديون التركة ويؤشر بها على هامش تسجيل حق الإرث.

ج) التأشير في هامش القيد الأصلي بتحويل حق مضمون بقيد أو برهن وبمحو القيد أو بالتنازل عن مرتبته.

٤ - الإيداع

حتى عام ١٩٧٦ كان الإيداع طبقاً لأحكام م/ ٥٧ من قانون الشهر العقاري يقتصر على المحررات التي ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لإنسان توفى، ثم عدلت هذه المادة بموجب القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ ليشمل الشهر بطريق الإيداع المحررات التي تجيز القوانين الأخرى شهرها بهذا الطريق ومن أمثلتها:

أ) القانون رقم ١٠ / ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

ب) القانون رقم ٣ / ١٩٨٦ بشأن تصفية بعض الأوضاع المترتبة على قوانين الإصلاح الزراعي.

ج) القانون رقم ٣ / ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني والذي حل محله قانون المباني رقم ٢٠٠٩/١١٩

د) القانون رقم ١٠٠ / ١٩٦٤ الخاص بطرح النهر وأكله.

هـ) القانون رقم ٨٦ / ١٩٥٦ الخاص بالمناجم والمحاجر.

و) القرار بقانون رقم ١٠٠ / ١٩٧١ بإصدار قانون المخابرات العامة.

ز) القانون رقم ٥٩ / ١٩٧٩ بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

^١ عايض أرشد المري، مدى حجية الوسائل التكنولوجية الحديثة في إثبات العقود، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق،

جامعة القاهرة، ١٩٩٨ ص ١٩٤

ثالثاً:

طرق الشهر في ظل قانون السجل العيني

يتم ترتب التسجيل في نظام السجل العيني على أساس مواقع الأعيان بحيث تخصص لكل عقار صحيفة في السجل تدون فيها جميع البيانات المتعلقة به والحقوق الواردة عليه أي إنه يتخذ من العقار أو الوحدة العقارية أساساً للقيد في الصحائف العينية.^١

وعليه فإن جميع التصرفات العقارية والأحكام والدعاوى يتم قيدها بهذه الصحائف، حيث أن طبيعة الصحيفة تتلاءم مع طريق القيد لذا فإن السجل العيني قد وجد طرق الشهر العقاري لتصبح الطريقة الوحيدة للشهر هي القيد في

السجل العيني بدلاً من الطرق العديدة التي يقررها التشريع الحالي قانون تنظيم الشهر العقاري من تسجيل وقيد وشهر مؤقت وتأشير هامشي.

الشهر والقيد المؤقت في نظامي الشهر الشخصي والسجل العيني ويتم شهر المحرر أو قيده مؤقتاً بناءً على قرار يصدره القاضي المختص في تظلم يقدمه صاحب الشأن إلى قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الابتدائية التي يقع مكتب الشهر العقاري بدائرتها أو إلى اللجنة القضائية للسجل العيني

وذلك بسبب مطالبة المأمورية له باستيفاء بيان بطلب الشهر أو السجل العيني لا يرى وجهالة أو استحضار مستند أو بسبب قيام مكتب الشهر العقاري أو مكتب السجل العيني بإسقاط أسبقية هذا الطلب واستصدار قرار منه بذلك.^٢

المطلب الثاني: الأشخاص المكلفون بالتسجيل

يجب التمييز في عملية التسجيل بين الشخص المكلف بدفع رسوم التسجيل والشخص المكلف بعملية الأيداع للتسجيل والشخص المكلف بإنهاء عملية التسجيل.

^١ محمد حسين منصور، قانون الإثبات، مبادئ الإثبات وطرقه، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٤ ص ٦٦-٧٠

^٢ محمد حسين منصور، قانون الإثبات، مبادئ الإثبات وطرقه، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٤ ص ٧٣

أولاً : الأشخاص الذين يقع على عاتقهم دفع رسوم التسجيل:

مما هو معمول به أن التصريح بالقيمة الخاضعة لرسوم التسجيل تكون على عاتق الأطراف العقد، ويدون ثمن المحل في العقد التوثيقي، خاصة في عقد البيع باعتباره أهم عقود المعاوضة الفورية التي يحررها الموثق ولا يتحمل الموثق مسؤولية التصريح غير الحقيقي للمعاملة التي تمت أمامه

ولا يتحمل الموثق أيضاً مسؤولية أي غبن يقع فيه البائع من شأنه بطلان العقد التوثيقي فالموثق ملزم فقط بتنبية الأطراف المتعاقدة بالآثار القانونية المترتبة عن التصريح الكاذب أو الغش الضريبي كما لا يتحمل صورية العقد أو التكيف الخاطئ أو المتعمد من قبل أطرافه. وفي حالة ما إذا ظهر أن قيمة العقار الحقيقة في سوق العقارات، بالنظر إلى موقعه ومساحته وواجهته وجاهزيته وجماليته وسمعته التجارية، أكبر بكثير من القيمة المالية المصرح بها، فإنه يجوز لإدارة التسجيل إعادة تقويم العقار أو الأموال المصرح بها، وفقاً للمعايير الفنية المتعامل بها، والتي تؤخذ فيها بعين الاعتبار تصنيف المنطقة المتواجد بها العقار، وموقعه، وموصفاته الفنية والمعمارية، وقيمه التجارية أو التاريخية^١

ثانياً : الأشخاص المكلفون بإجراء عملية التسجيل

عملية الإيداع:

يلتزم الأشخاص الذين لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل الموثقين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد ومديري أملاك الدولة وكتاب ضبط الهيئات القضائية بإيداع جميع الوثائق التي نص عليها قانون التسجيل، لدى مكتب التسجيل المختص اقليمياً وفق المواعيد المحددة في التشريع.

^١ مفلح عواد القضاة، البيانات في المواد المدنية والتجارية، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان،

وبعدها يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل وقد حددت المادة ٨٢ من قانون التسجيل الاشخاص المكلفين بإيداع التسجيل وهم:^١

- ١ الموثقون، فيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم.
- ٢ كتاب الضبط والأعوان العموميين الآخرين الذين لهم القدرة على تحرير العرائض والمحاضر.
- ٣ كتاب الضبط، فيما يخص الأحكام التي تمت في كتابات الضبط
- ٤ كتاب الإدارات المركزية والمحلية، فيما يخص عقود هذه الإدارات والتي تخضع لإجراء التسجيل
- ٥ الأطراف، فيما يخص العقود العرفية والعقود المبرمة في الخارج، والتي يجب عليهم تسجيلها، وفيما يخص الأوامر، بناء على العرائض أو المذكرات والشهادات التي يسلمها لهم على الفور القضاة، وفيما يخص العقود والقرارات التي يحصلون عليها من المحكمة إذا لم يتم تسجيلها بعد.

٦ الورثة والموصى لهم والموهوب لهم وأوصيائهم والمنفذين للوصايا فيما يخص الوصايا.

ثالثا :إجراء الايداع للتسجيل:

تتم عملية الايداع لاستكمال عملية التسجيل من قبل المكلفين، وفقا لنماذج محددة من قبل إدارات الضرائب مرفقة بوثائق تتمثل فيما يلي:

النسخ الأصلية للعقود والتصرفات والأحكام محل التسجيل.

الكشوف الإجمالية: حيث يقوم بإعدادها الموثقون وكتاب الضبط وأعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجانا، ويذكرون فيها:

تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس.

ألقاب وأسماء الأطراف وسكنهم.

^١ نور الدين الناصري، المعاملات والإثبات في مجال الاتصالات الحديثة، مطبعة النجاح، الطبعة الأولى،

الدار البيضاء، المغرب، ٢٠٠٧ ص ٧٣

نوع العقود والأحكام.

المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.

مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية.

وتودع هذه الكشف لدى مكتب التسجيل المختص في الآجال المحددة بموجب هذا القانون وتكون مرفقة بما يلي:

النسخ الأصلية أو البراءات الخاصة بالعقود والمسجلة فيها.

دفع الرسوم المستحقة.

بالنسبة لكل عقد عدا العقود الغير قاضية أو الأحكام التي من طبيعتها أن سجل في الفهرس العام أو التي هي موضوع مراقبة، ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجانا، تلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم.

ويحرر في نسختين عندما يتضمن العقد أو الحكم أم نقل أو إنشاء ملكية عقارية أو محل تجاري أو عناصر محل تجاري، وإما بيع أسهم أو حصص في شركة، وإما نقل ملكية حق التمتع بهذه الأموال نفسها.

وبعد قيام محرري العقود والوثائق بعملية الإيداع بمكتب التسجيل المختص، وفقا للآجال القانونية، يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل. وعلى هذا الأخير القيام بإجراء التسجيل مباشرة بعد عملية الإيداع، حيث لا يمكن له تأجيل تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها بأي حال.^١

وللمفتش الحق في الاحتفاظ بالعقد أو الوثيقة محل التسجيل طيلة الأربعة وعشرون ساعة فقط، حتى يتمكن من مراجعته، من حيث الشكل، كما له الحق في رفض إجراء التسجيل في حالة عدم احترام شروطه وإجراءات

^١ ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر،

٢٠٠٥ ص ٩٩-١٨٤

(المبحث الثاني)

نظام اشهار التصرفات العقارية في ظل نظام المحاكم المختلطة

ومما سبق لنا ذكره ننوه ان الشهر العقاري، عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها وإظهار لوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها. ومن أهم الأهداف التي يرمي إليها هذا النظام إضافة إلى إحاطة الكافة علماً، خاصة من له مصلحة في الاطلاع على الوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه، تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، منع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها.

إن نظام الشهر العقاري جعل الملكية والحقوق العينية ثابتة تجعل الغير مطمئناً عند الإقبال على التعامل بهذه الحقوق دون تردد، ووضع بذلك حدًا للعيوب التي كانت تسود الوضع القانوني السابق، حيث كانت الحقوق العينية العقارية عرضة للمنازعات وعدم الاستقرار نظراً لانتقالها بين الأفراد بموجب العقود التي كانت تجري بينهم فقط دون أن يكون للمشتري علم بالطبيعة القانونية للعقار أو طبيعة التصرفات الواردة عليه.

ومن خلال هذا المبحث سوف نتطرق الى نظام اشهار التصرفات العقارية في ظل نظام المحاكم المختلطة .

المطلب الأول: أنواع أنظمة الشهر العقاري

لم يخلُ بلد متحضر من نظام الشهر العقاري، بل أن نظم الشهر العقاري قديمة إلى حدّ أن المؤرخين يرجعونها إلى عهد الحضارة المصرية القديمة

إن معظم الدول التي تبنت نظام الشهر العقاري سلكت في ذلك نظامين للشهر، اعتمد أولهما في شهر التصرفات القانونية الواردة على العقارات على أسماء أصحابها، حيث كانت تدوّن أسماء المتصرفين في سجلات مفهّسة وعلى صاحب المصلحة أن يطلب شهادة بالتصرفات القانونية المثقل بها العقار للتأكد من أنّ الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلاً المالك الحقيقي للعقار. ويعرف أول هذين النظامين بنظام الشهر الشخصي أمّا النوع الثاني، فيتمّ الشهر فيه على أساس العقار عينه، حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية في السجل

العقاري تدون فيها التصرفات العقارية الواردة على العقار، ويكفي صاحب المصلحة أن يطلب الاطلاع على هذه البطاقة التي تبين حقيقة العقار من حيث مساحته وحدوده ومن حيث مالكة أو مالكوه وهو ما يعرف بنظام الشهر العيني.^١

أولاً : مبادئ نظام الشهر الشخصي والانتقادات الموجهة إليه:

ظهر هذا النظام بالدول اللاتينية كفرنسا وإيطاليا ومن شأنه أن ينشأ سجل أو سجلات على مستوى المحافظة العقارية تمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة المعاملات العقارية، يرصد بها كل تصرف منشئ لحق عيني فيكون القيد وفقاً لأسماء الأشخاص القائمين بالتصرفات وبذلك يكون العقار في المرتبة الثانية فصاحب المصلحة لا يعرف من السجلات إلا الشخص الذي تصرف في العقار وبذلك يكون التسجيل في نوعين من السجلات، سجل أبجدي يضم أسماء الأشخاص، أما السجل الثاني يتم فيه قيد التصرفات طبقاً للترتيب الزمني لتقديم المحررات للشهر

إضافة إلى ذلك فإنه لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل من موقع وحدود ومساحة وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه غير أن الشهر العقاري وفقاً لهذا النظام ليست له أي قوة ثبوتية فهو مجرد إجراء يهدف إلى العلانية، إذ أن التصرفات التي تشهر في ظله لا يتحرى عادة عن مساحتها بل تشهر كما هي فإذا كانت صحيحة تبقى صحيحة وإذا كانت معيبة تبقى كذلك. فدور المحافظ العقاري هنا يكون سلبياً إذ تقتصر وظيفته على شهر التصرف كما هو وهذا ما يمكن اعتباره قرينة قانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس، فيمكن لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف وطلب إبطاله رغم شهره وبذلك فإنه قد يتصرف أحد الأشخاص غير المالك الحقيقي للعقار بالبيع ويسجل هذا التصرف باسمه في السجلات المخصصة للشهر، وإذا تصرف المالك الحقيقي للعقار بنفس التصرف فيسجل هذا

^١ معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي، القاهرة، طبعة، ١٩٨٩ ص ٥٢٨

التصرف أيضا باسمه ويكون حينئذ لنفس العقار تصرفان مختلفان أو أكثر. وفي هذا النظام يكثر بيع ملك الغير^١

استنادا على ما سبق، فإن عملية الشهر في هذا النظام ليس من شأنها تطهير عيوب التصرف، وعليه يبقى مكتب الحق مهددا إذا كان تصرف الشخص الذي تم التنازل لمصلحته معيبا أو إذا بيع له ملك الغير، سواء بدعاوى الإبطال أو الفسخ أو الصورية على الرغم من شهر التصرف.^٢

هذا ما يجعل عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي مجرد وسيلة لإعلام الغير بالتصرف لتمكين من له مصلحة في استعمال حقه في المعارضة. ولا يكون سببا في نشوء الحقوق العينية أو انتقالها وبالتالي لا تنتقل الملكية إلى المتصرف إليه إذا ما أراد الاحتجاج بها على الغير إلا بالتسجيل الشهر أما فيما بين المتعاقدين فكانت الملكية تنتقل بمجرد إبرام العقد دون حاجة إلى تسجيل التصرف وهو ما أدى إلى تقليل أهمية التسجيل وحال دون تحقيق الهدف المرجو بالوقوف على تسلسل انتقال الملكية ويظهر مما تقدم أن نظام الشهر الشخصي من خلال تعريفه وبيان مبادئه أن عيوبه أكثر من مزاياه.

لا ندري كيف كان يقع بيع العقار في عهد الفراعنة، وهل كان يشهر البيع أو لا، ولا ندري كذلك إذا كانت شرائع الدول الفاتحة، قبل الفتح الإسلامي، كانت تطبق على البلاد المصرية عند فتحها أو لا.

فلا ندري إن كان نظام التسجيل، الذي كان معروفاً عند قدماء اليونان، ووسائل الإشهار التي شرعها الرومان، كان معمولاً بها في مصر أولاً.

والبحث في ذلك من اختصاص علماء الآثار، الذين نرجو أن يوافونا بما يعلمونه في هذا الموضوع. كل ما نعلمه أن، في عهد الفرس واليونان والرومان، كانت رقبة الأرض في الديار المصرية ملكاً للحاكم، ومنفعتها لواضعي اليد عليها، وأن الأرض كانت تنقسم إلى قسمين:

^١ محمد حسين منصور، قانون الإثبات، مبادئ الإثبات وطرقه، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر،

٢٠٠٤ ص ٦١-٦٢

^٢ عبد العزيز المرسي، مبادئ الإثبات في المسائل المدنية والتجارية، القاهرة، ١٩٩٥ ص ٧٧

الأراضي المنعم بها على كبار القوم، وكانت معفاة من كل ضريبة، والأراضي التي كانت لعامة الناس حق الانتفاع بها مقابل دفع الخراج عنها - راجع الإصحاح السابع والأربعين من سفر التكوين.

أما من عهد الفتح الإسلامي إلى عهد القوانين الوضعية المصرية فكانت أحكام الشريعة الإسلامية سارية على الديار المصرية.

ولم تنص هذه الأحكام على إشهار البيع، فكانت ملكية العين تنتقل للمشتري بمجرد البيع (مادة ٧٤) من مرشد الحيران وكان البيع يثبت بالبينة كسائر العقود، وكان للمشتري التصرف في العين المباعة قبل استلامها إن كانت عقاراً (مادة ٧٥)

ولذلك كان مفروضاً تعرض المعاملات العقارية لإخطار كثيرة، بأن تشتري عقاراً من غير مالكه، أو ترتعن عيناً من غير صاحبها، إذا أوهمت بملكية من تعاقدت معه، وليس هناك نظام يساعدك على تحقيق ملكيته قبل التعاقد معه.

إلا أن هذه الأخطار لم يكن لها في مصر الشأن الذي كان لها في سائر البلاد الأخرى، وخاصة في فرنسا في المدة بين وضع قانون نابليون وسنة ١٨٥٥، وذلك للأسباب الآتية:^١
الأول: لأن الأراضي، وهي الجزء الأعظم من الثروة العقارية، كانت في مصر خراجية، أي كانت رقبته مملوكة لبית المال بينما كان حق الانتفاع بها متروكاً للأهالي لا يتصرفون فيه لا بالبيع ولا بالرهن.

الثاني: لأنه من أوائل القرن الماضي (١٨١٣) كلفت الأراضي في سجلات الحكومة بأسماء أصحابها، فكان هذا النوع من التسجيل كافياً لإشهار الملكية.

الثالث: لأنه لما أبيع التصرف في هذه الأراضي، في النصف الثاني من القرن الماضي، أحيطت هذه التصرفات بضمانات كانت تقي شر التعامل مع غير المالك: فكان لا بد من

^١ عايض أرشد المري، مدى حجية الوسائل التكنولوجية الحديثة في إثبات العقود، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق،

جامعة القاهرة، ١٩٩٨. ص ٢٠٤

تحرير حجة شرعية بالتصرف، وكانت هذه الحجة لا تحرر إلا بعد الإذن من المديرية، وبعد التحقق من ملكية صاحب الأرض، بالكشف عليها من سجلاتها.

ثانيا : لعلانية التصرفات العقارية طريقتان متقابلتان:

طريقة تسجيل الحقوق (نظام السجلات العقارية) وطريقة تسجيل العقود والفرق الجسيم بين الطريقتين يتجلى في العبارة الآتية ففي الأولى تسجل الحقوق بل كل الحقوق مهما كانت حتى التي لا تستمد الوجود من قيدها إذ أنه لا بد من مزاولتها والانتفاع بها تسجيلها وفي الأخرى تسجل العقود بل بعض العقود فقط.

أجل إن تشريعنا الحالي يعترف بوجود حقوق عقارية عينية لا تستند إلى عقود كتابية فالملكية يمكن أن تكتسب بمضي المدة وكذا بعض حقوق الارتفاق والحقوق العينية تنتقل بالميراث الشرعي (بلا وصية) وبالاتفاقات الشفهية فضلاً عن أن الحقوق العينية المتعاقد عليها بين الأحياء هي وحدها الواجبة التسجيل أما الحقوق العينية التي تنتقل بالميراث أو بالوصية فليست خاضعة لنظام التسجيل.

يتضح مما تقدم أن العلانية في نظام السجلات العقارية تامة كاملة تشمل جميع الحقوق بينما أنها في نظام التسجيل ناقصة لا تشمل إلا جانباً بسيطاً من الحقوق.

فالسجل العقاري إذاً يرشد بلا ريب إلى كل ما على عقار من الحقوق نظراً لأن كل التصرفات بلا استثناء تثبت فيه بما في ذلك من العقود المقررة للملكية فتسجيلها مضمون بما فرضه الشارع من الغرامات وبما سنه من عدم جواز التصرف في الملك موضوع تلك العقود قبل تسجيلها.

صدر قانون تنظيم الشهر العقاري محققاً لأمنيتين:

١ - إحاطة الملكية العقارية بسياج من الضمان الكفيل باستتباب المعاملات الخاصة بالحقوق العينية على أساس سليم.

٢ - تركيز كافة أعمال الشهر في هيئة واحدة مستقلة تهيمن على شؤونها عناصر قانونية ولعل هذه الأمنية الأخيرة التي جاشت في الصدور منذ أواخر القرن الماضي وتعذر تحقيقها إذ ذاك

لا اعتراض ممثلي الدول على سلب جزء هام من اختصاص المحاكم المختلطة التي كانت تتولى عملية الشهر فيما يتعلق بحوالي ٩٠ % من المحررات.

على أن ذلك التفكير ظل موجوداً واستمرت المحاولات نحو تحقيق هذا الغرض إلى أن تهيأت أخيراً الفرصة بعد أن استردت الحكومة المصرية كامل حريتها في التشريع وبعد أن اقترب ميعاد انتهاء فترة الانتقال للمحاكم المختلطة.

فألغت لجنة برئاسة معالي كامل مرسي باشا قامت بوضع القانون الجديد الذي كان من المصادفات الطريفة أن تولي معاليه وزارة العدل وقد انتهت اللجنة من عملها فباشر معاليه باقي خطواته إلى أن صدر كتشريع من تشريعات الدولة يحوي إصلاحاً لعله من أهم الإصلاحات التي تمت في مصر في المدة الأخيرة.^١

أنشئت إذن هيئة مستقلة سماها القانون المكتب الرئيس للشهر تهيمن على مكاتب للشهر في مختلف عواصم المديرية عددها ١٥ ومأموريات في مراكز القطر عددها الآن ٨٣ مأمورية وقد بلغ من الحرص في تحقيق استقلال هذه الهيئة فيما يختص بمباشرة عملها أنه كان قد اقترح في المشروع إعطاء رؤساء المحاكم حق تفتيش المكاتب الواقعة في دائرة اختصاص محاكمهم مرة كل ثلاثة شهور أو كل ما استدعى العمل ذلك إلا أن هذا النص وكان المادة الثامنة من المشروع حذف في البرلمان لما رآه من ضرورة إشاعة الثقة بين الجمهور في الإدارة الحكومية فضلاً عن أن تتبع هذه المكاتب للأمين العام ثم وضعها في نفس الوقت تحت تفتيش رؤساء المحاكم لا يستقيم مع طبيعة الأشياء.

وقد نص القانون على سلخ أعمال التسجيل من مختلف المحاكم ومنحها للمكاتب التي أصبح كل منها مختصاً دون سواه بشهر المحررات المتعلقة بعقارات أو بأجزاء من عقارات واقعة في دائرة اختصاصه ويستتبع ذلك أنه لا يكون لشهر محرر يحوي عقارات تقع في دائرة اختصاص أكثر من مكتب أثر إلا إذا شهر في كل من المكاتب المختصة - فإذا اقتصر صاحب الشأن

^١ دروازي عمار، آليات إدارة الأملاك العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، ٢٠٠٩ - ٢٠١٠. ص ٤٦-١٩٥

على شهر محرر في مكتب معين فلا يكون لهذا الشهر قيمة إلا بالنسبة للعقارات التي تقع في دائرة اختصاص هذا المكتب فقط والذي يحدث عملياً أن يقدم المحرر إلى مكتب الشهر الأول فنتم فيه جميع عملية الشهر ثم يعطي صاحب الشأن بناءً على طلبه صورة خطية طبق الأصل من المحرر على الورق الأزرق الخاص ليتولى تقديمها إلى المكتب الثاني لإجراء نفس العملية فيه.

وقد نص القانون الجديد على أن عملية الشهر تتم على مرحلتين:^١

أولاً: المرحلة الأولى ويصح أن نسميها المرحلة التمهيديّة تتم في المأمورية.

ثانياً: المرحلة الثانية وهي عملية الشهر ذاتها وتتم في المكتب.

وألقى عبء القيام بالمرحلتين على أصحاب الشأن دون سواهم أو من يقوم مقامهم وبذلك زال عن أقلام الكتاب عبء تسجيل بعض المحررات التي كان يقضي القانون بتكليفها بمباشرة عملية الشهر فيها كأحكام رسو المزاد وأحكام الشفعة وأوامر الاختصاص وتبدأ المرحلة الأولى في الشهر بتقديم طلب موقع عليه من صاحب الشأن من أصل على ورقة دمغة وثلاث صور على ورق عادي وهو المتصرف أو المتصرف إليه في العقود مثلاً أو لمن كان المحرر لصالحه في أوراق الإجراءات أو صحف الدعاوى أو الأحكام.

واشترط القانون وجوب اشتمال الطلب على بيانات معينة تبين بطريق التفصيل شخصية كل طرف في المحرر وبيان العقار بالدقة وبيان التكليف وأصل الملكية والحقوق العينية المقررة على العقار المتصرف فيه وخصوصاً ارتفاعات الري والصرف وأشار القانون أنه يجب أن يرفق بالطلب ما يؤيد البيانات الواردة فيه خاصة بالصفة والتكليف وأصل الملكية من مستندات.

وقد حدد القانون في المادة (٢٣) المستندات التي تقبل في إثبات أصل الملكية والحق العيني المتصرف فيه وهي أربعة:

١ - المحررات التي سبق شهرها.^١

^١ براهيم سامية، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون

الخاص، فرع القانون العقاري جامعة قسنطينة، ٢٠٠٧ - ٢٠٠٨ ص ٤٤-٤٥

٢ - المحررات الثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٢٤ من غير وجود توقيع أو ختم لإنسان توفي وطبعاً هذا تنفيذاً لقانون سنة ١٩٢٣ الذي اعتبر العقود الثابتة التاريخ قبل سنة ١٩٢٤ في حكم العقود المسجلة والقانون رقم (٣٠) سنة ١٩٤٢ الذي استبعد وجود الختم أو توقيع لإنسان توفي كطريقة من طرق إثبات التاريخ فيما يختص بجواز شهر المحررات.

وهذا النص الحكيم استبعد ما كان يلجأ إليه بعض الأفراد من افتعال عقود ملكية وإعطائها تاريخاً سابقاً لسنة ١٩٢٤ ووضع ختم أو توقيع لإنسان أو استحضاره شهادة إدارية أو شهادة بوفاة ذلك الشخص ومحاولة اعتبار هذا العقد في حكم العقود المسجلة تهرباً من تعذر إثبات ملكيتهم على الوجه الصحيح.

ويحضرني أنه أثناء رئاستي لمحكمة المنصورة المختلطة ضبط عند أحد وكلاء الأشغال أوراق بيضاء تحمل في ذيلها ختماً لشخص توفي قبل سنة ١٩٢٤ وكان يحتفظ بها لتسهيل مأمورية من يلجأ إليه من الأفراد فيملاً الورقة على اعتبار أن العقار الذي تصرف فيه بيع إليه من ذلك الشخص.

٣ - الوصايا التي تمت قبل أول يناير سنة ١٩٤٧ بتوفر شرطها (الوفاة والقبول) والحكمة في هذا أن الوصية كطريق من طرق التملك لم تكن خاضعة للشهر في ظل النظام القديم.

٤ - المحررات السابقة التاريخ على سنة ١٩٢٤ إذا كان قد سبق أخذ بها في عقد شهر أو نقل التكليف بمقتضاه لمن صدر لصالحه والحكمة في هذا أن إنساناً يحمل عقداً سابق تاريخه على سنة ١٩٢٤ بأي طريق ويملك به عقاراً معيناً فباع منه النصف بعقد مسجل قبل القانون الجديد ويريد الآن أن يتصرف في النصف الآخر من العقار فالقانون الجديد يبيح له حق التصرف استناداً على هذا العقد أسوة بما اتبع في ظل القانون السابق.

٥ - واعتبر القانون كذلك في المادة (٥٥) (وهذا حكم وقتي) بطريق الاستثناء كمستند من مستندات الملكية العقود التي تحمل تاريخاً سابقاً على سنة ١٩٢٤ إذا كانت قد اعتبرت سنداً

^١ بن حمودة هجره، التطبيقات القضائية لنظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني والوضعية القانونية لعقد الشهرة في ظل النظامين، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة ١٧، ٢٠٠٦ - ٢٠٠٩ ص

للمتلك في عقد تم توثيقه أو التصديق على التوقيعات فيه وأصدر بشأنه حكم صحة التعاقد أو توقيع قبل أول يناير سنة ١٩٤٧.^١

وبمجرد تلقي الطلب في المأمورية ودفع مبلغ بصفة كفالة تصادر بقوة القانون إذا لم يسجل المحرر في بحر سنة من تاريخ تقديم الطلب تقوم المأمورية بتدوينه في دفتر خاص اسمه دفتر أسبقية الطلبات وذلك حسب تاريخ وساعة تقديمه ثم تعطي إيصالاً لصاحب الشأن مبين به رقم أسبقيته في هذا الدفتر وما يرفق به من مستندات ثم تتولى المأمورية بحث الطلب من الناحيتين القانونية والهندسية فإذا ما وجد مستوفٍ أشر عليه بالقبول للشهر ورد إلى صاحب الشأن أما شخصياً وأما بواسطة البريد في ظرف ثلاثة أيام من التأشير عليه بالقبول ويقوم صاحب الشأن بتجهيز مشروع المحرر من واقع الطلب المؤشر عليه بالقبول ثم يعاد إلى نفس المأمورية مرفقاً به أصل الطلب والمستندات وبمجرد تقديم مشروع المحرر تقوم المأمورية بتدوينه حسب تاريخ وساعة وروده في دفتر خاص اسمه دفتر أسبقية مشروعات المحررات وتعطي بذلك إيصالاً لصاحب الشأن تبين به رقم أسبقيته في ذلك الدفتر فإذا ما وجد المشروع مطابقاً للبيانات الواردة في الطلب المؤشر عليه بالقبول تقوم المأمورية بالتأشير عليه بصلاحيته للشهر بختم مخصوص اسمه صالح للشهر.^٢

تقوم كذلك بوضع هذا الختم على كافة المستندات والوثائق التي ستلحق بالعقد مثل التوكيل والمكلفة والإعلام الشرعي وقرارات المجالس الحسبية. وما دام المشروع قد أصبح صالحاً للشهر فيصدق على التوقيعات فيه أو يوثق ثم يقدم لمكتب الشهر المختص لإجراء عملية الشهر نفسها.

^١ همام محمد محمود زهران الوجيز في الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر،

الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٣ ص ٦٣ وما بعدها

^٢ آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم ٩٠ -

٣٠، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة، ٢٠٠٩ -

٢٠١٠ ص ٦٠ وما بعدها

ولعل نظام تدوين الطلبات ومشروعات المحررات في دفاتر خاصة هو من ضمن الأشياء الجديدة التي استحدثها القانون إذ أنشأ بذلك نظاماً للأسبقية في الطلبات وفي مشروعات المحررات يظهر أثره في حالة تقديم طلبات متعارضة أو ممكن أن تتعارض فيها المصلحة، فمثلاً - شخص رهن عقار ثم باعه وقدم طلبان أحدهما للرهن والثاني للبيع أو شخص يملك عقاراً باع منه ١٥ قيراطاً ثم باع ١٢ قيراطاً من نفس العقار فيقضي القانون في هذه الحالة بإيقاف الفصل في الطلب اللاحق إلى أن تستوفي إجراءات الطلب الأول.

وفي حالة إعادة الطلب الأول مستوفي أو مشروع الطلب الأول مؤشراً عليه بالصلاحية لا يعاد الطلب الثاني أو مشروع المحرر الثاني إلا بعد انقضاء فترة موازية للفترة الواقعة بين تقديم كل منهما على ألا يتجاوز سبعة أيام في الطلبات وخمسة أيام في مشروعات المحررات.

ولا شك أن نظام الأسبقية سيضع حداً لعيوب القانون القديم ويحمي المشتري الجاد الذي يباشر إجراءات نقل الملكية - إنما هذه الحماية ليست مطلقة بالقانون يحميه طالما هو مستمر حثيثاً في إنهاء كافة العمليات إذ يمكن أن تنعكس الأسبقية الخاصة بالطلب في مشروع المحرر لو أن صاحب الطلب الأول أهمل في تقديم مشروع المحرر في الوقت المناسب إذ لا يمكن أن تستمر حماية القانون لصاحب الطلب الأول إلى ما لا نهاية.^١

فإذا فرضنا أن الطلب الأول غير مستوفي منح صاحبه مهلة خمسة عشر يوماً لاستيفاء البيانات الناقصة وأوقفت الطلبات اللاحقة دون أن تستوفي فهذه المدة ليست على سبيل التحديد فيمكن لأمين المكتب أن يمدّها إذا اتضح له أن عدم الاستيفاء يرجع إلى سبب خارج عن إرادة الطالب، فإذا لم يستوفى الطلب إما لعجز وإما لتقصير فلا تزول الأسبقية إلا بقرار مسبب من أمين المكتب بعد عرض الأمر عليه كتابة بواسطة المأمورية.

وهذا القرار يعلن لصاحب الشأن الذي له في ظرف عشرة أيام وهذه نقطة هامة جداً إذ يحدث في بعض الأحيان أن يلجأ صاحب الطلب الغير مستوفى إلى الإدارة العامة للشهر ولا يلجأ للحق الذي يمنحه إياه القانون، فقد نص قانون الشهر العقاري على أنه لمن طلب إليه استيفاء

^١ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشور رت بغدادي، الجزائر،

بيان لا يرى وجهاً لاستيفائه أو لمن تقرر سقوط أسبقيته بسبب نقص في البيانات أن يقوم في ظرف عشرة أيام بتجهيز مشروع المحرر وتوثيقه أو التصديق على التوقيعات فيه وسداد الرسم عنه ثم الالتجاء إلى أمين المكتب ويطلب منه إعطاء محررة رقم شهر مؤقت ويجب على أمين المكتب في هذه الحالة أن ينفذ هذه الرغبة وأن يقوم من جهته بعرض الموضوع بكافة نواحيه على قاضي الأمور الوقفية الواقع في دائرتها المكتب بعد أن يكون صاحب الشأن قد قام بسداد الكفالة وقدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام على ألا تتجاوز عشرة جنيهات فأحدى حالتين: ١- إما أن يرى القاضي أن الأوراق مستوفاة وتحققت بذلك الشروط الواجب توافرها للشهر فيأمر به وبذلك يصير الرقم الوقفي نهائياً ويتأثر بذلك في الدفاتر وترد الكفالة لصاحبها.^١

٢- وإما أن يرى القاضي أن مكتب الشهر محق وأن الشروط غير متحققة فيما مر بإلغاء الرقم الوقفي الذي يصير إلغائه والتأشير بذلك في الدفاتر وتصادر الكفالة بقوة القانون التأشير الهامشي مادة (٣٧).

هذه هي المرحلة التمهيدية التي يجب أن يمر بها أي محرر صالح للشهر سواء كان عقداً أو أوراق إجراءات أو صحف دعاوى أو أحكام صحة تعاقد وفيما يختص بهذه الأخيرة فقد نص عليها القانون صراحة أي أن صدور حكم بصحة التعاقد لا يعفي من صدر لصالحه من المراجعة الأولية لنوع العقد الصادر الحكم بصحته.

بقيت مرحلة الشهر التي تتم بإحدى الطرق الثلاث: التسجيل أو القيد أو التأشير الهامشي وهي مرحلة قديمة معروفة ليس فيها جديد إلا أن الفهارس الأبجدية وهي أساس الشهادات العقارية أصبح يدرج فيها جميع أصحاب الشأن في المحرر بعد أن كان يكتفي بدرج اسم المتصرف فيها فقط.

لذلك اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٤٧ يمكن أن يكون طلب الشهادة عن التصرفات الصادرة لصالح الشخص بعد أن كانت قاصرة على التصرفات الصادرة ضده فقط.

أما فيما يختص بالمحركات الواجبة الشهر فإنما ما يستخلص من القانون الجديد أن كل محرر خاص بحق عيني عقاري مهما كان نوعه سواء بين الأحياء أو تصرفاً مضافاً إلى ما بعد

^١ معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي، القاهرة، طبعة، ١٩٨٩ ص ٣٠-٣٢

الموت يخضع لنظام الشهر العقاري وبذلك أضاف القانون الوصية والوقف ومراسيم نزع الملكية للمنفعة العامة وقرارات توزيع طرح البحر ورتب القانون جزاءً صارماً فيما يختص بالحقوق العينية الأصلية ونفس الجزاء المنصوص عليه في القانون القديم بأن الملكية لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تتبدل إلا بالتسجيل، أما الحقوق العينية التبعية والتصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق عيني عقاري حتى ولو كانت قسمة أموال موروثة فلا تسري على الغير إلا إذا تم شهرها.

وأخضع القانون للشهر الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار لأكثر من تسع سنوات والمخالصات والحوالات التي تزيد عن ثلاث سنوات مقدماً ورتب جزاءً أنها لا تسري قبل الغير إلا للمدد السابقة.^١

وأحدث ما في القانون هو شهر حق الإرث ويتم بشهر السند أو الحكم المثبت لحق الإرث مع قائمة بعقارات التركة وهذا الحق للوارث أو لكل صاحب مصلحة ورتب جزاءً على هذا يتلخص في عدم تمكين الوارث من التصرف إلا إذا كان حق إرثه التالي لسنة ١٩٤٦ مسجلاً وهذا طبيعي إذ لم يكن في استطاعة الشارع أن يضع حداً للقاعدة القانونية التي تقول - بانتقال الملكية بمجرد الوفاء ورغبته مع ذلك في إلزام الورثة بتسجيل حقوقهم لإظهار جميع التطورات في الملكية العقارية في البلاد فرأى أن يوفق بين الأمرين فالوارث يملك لا نزاع فيه ولكن نمنعه من التصرف إلا إذا قام بتسجيل حق الإرث ومن فوائد هذا النظام الجديد أن يظهر الديون العادية التي قد تكون للغير قبل التركة حماية للوارث وللمتعامل معه ولنفس الدائن ولذلك أجبر القانون كل صاحب دين عادي قبل التركة أن يقوم بشهر دينه بطريق التأشير الهامشي على هامش تسجيل حق الإرث فإذا تم التأشير في بحر السنة من تسجيل حق الإرث كان له أثر رجعي قبل التركة وإذا سجل بعد سنة كانت له مرتبة من وقت إجراءاته فقط ولذلك تسري قبله جميع تصرفات الوارث السابقة وللوارث أن يقصر الشهر على جزء معين من عقارات التركة ولكن في هذه الحالة نعتبر هذا الجزء وحده لا يمكن أن يتصرف فيها الوارث إلا في حدود نصيبه الشرعي في الميراث وآخر حدود الوحدة هي مكتب الشهر بدائرة المديرية.

^١ محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٦ ص ٦٩-٧٠

أما فيما يختص بعرائض الدعاوى فقد نص القانون في المادة (١٥) على أن كل دعوى الغرض منها الطعن في التصرف وجوداً أو صحة أو نفاذاً وهذا تعريف شامل وذكر على سبيل المثال دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع يجب شهرها بطريق التأشير الهامشي فإذا لم يكن العقد المطعون فيه مسجلاً شهرت هذه الدعاوى بطريق التسجيل كذلك يجب تسجيل دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية أو دعاوى صحة التعاقد مما استبعد دعاوى صحة التوقيع. وطريقة الشهر واحدة بالنسبة للمحركات وصحف الدعاوى أي أنها يجب أن تمر بالمرحلة التمهيدية قبل إعلانها وقيدها ولكن لا تتم عملية الشهر الحقيقية فيها إلا بعد قيدها بجدول المحكمة وذلك رغبة من الشارع في الاستيثاق من جدية الدعوى على أن قيدها في جدول المحكمة سيفصل فيها على أي الحالات.^١

ولا يجب أن يفهم أن نص القانون على وجوب تسجيل هذه الصحف معناه امتناع المحاكم عن نظر الدعاوى إذا لم تكن صحفها قد شهرت أو إيقاف نظر الدعاوى إلى أن يتم شهر صحائفها لأن القانون رتب جزاءً غير مباشر على إهمال تسجيل عرائض الدعاوى إذ قد نص على أنه إذا صدر حكم نهائي بشأن حق عيني عقاري وكانت صحيفة الدعوى مسجلة أو مؤشر بها ثم شهر الحكم وهذه الأحكام لا تشهر إلا بطريق التأشير الهامشي فإن حق صاحب الشأن يتقرر بأثر رجعي ابتداءً من تاريخ تسجيل عريضة الدعوى أي أنه بمعنى آخر إذا أهمل تسجيل العريضة وصدر له حكم ثم طلب شهرة فهذا يتطلب منه إجراءات:

١ - أن يسجل العريضة.

٢ - ويؤشر بمنطوق الحكم على هامش العريضة.

ويمكن أن تتم هاتين العمليتين في نفس الوقت إنما حقه لا يتقرر إلا من تاريخ تسجيل العريضة وقد نص القانون على الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة في حالة التأشير بدين عادي على التركة أو بصحيفة الدعوى للنظر في إلغائه إذا كان سند الدين العادي المطعون فيه طعنًا جدياً أو كانت الدعوى ظاهرة الكيدية.

^١ محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ القانون الإداري، منشور رت الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٥ ص ٨٨-٩٣

ومما استحدثه القانون أيضًا النص على وجوب شهر حق امتياز البائع منفصلاً عن تسجيل عقد البيع الوارد فيه ويتم ذلك الشهر بقائمة تحرر من واقع عقد البيع وموقع عليها من صاحب الشأن توقيعاً عادياً وتقدم للمكتب المختص لإجراء شهرها وقد نص القانون على أن مرتبة امتياز البائع لا تترتب إلا من تاريخ إجراء ذلك القيد حتى ولو كان عقد البيع مسجلاً.^١ ولا يفوتني أن أذكر بهذه المناسبة أن جميع الحقوق العينية التبعية التي تشهر بطريق القيد أي بطريق قائمة تحرر من واقع العقد المرتب للحق العيني يجب أن تكون القائمة موقعاً عليها من طالب القيد توقيعاً عادياً إلا إذا كان الحق المراد شهره لم يكن خاضعاً لإجراء القيد قبل القانون الجديد مثل رهن الحياز العقاري وامتياز البائع وامتياز المقتسم السابق على سنة ١٩٤٧ فإن هذه الحقوق وقد خضعت للقيد وبالتالي للتجديد العشري يجب أن تتم إجراء قيدها من جديد قبل انتهاء عشرة سنوات على تاريخ العقد المسجل المرتب لها أو في بحر سنة ١٩٤٧ أي المدتين أطول.

أن إجراءات الشهر تتم بثلاث طرق التسجيل والقيد والتأشير الهامشي وكافة الإجراءات التي سبق أن بينها يجب اتباعها فيما يختص بالإجراءين الأول وهما التسجيل والقيد فيما عدا فارق بسيط وهو أن التسجيل يتم بشهر المحرر نفسه، أما في حالة القيد فلا يشهر إلا ملخص للمحرر اصطلح على تسميته بالقائمة تحرر بمعرفة صاحب الشأن ويوقع عليها منه توقيعاً عادياً وتقدم إلى مكتب الشهر العقاري مع المحرر المرتب للحق العيني التبعية وهذه القائمة المحررة على الورق الأزرق الخاص هي التي يصير شهرها ويحتفظ بالمحرر كمستند من مستندات إجراء الشهر.^٢

ولقد قابلتنا صعوبة في حالة الرهن الرسمي وهو الرهن التأميني وفي حالة عقد البيع الرسمي الذي يحوي امتيازاً للبائع فإن إجراءات إعطاء صورة من هذين العقدين لشهر القائمة على أساسها قد تتطلب وقتاً وبذلك يتعذر على صاحب الشأن إجراء القيد في هذه الفترة مما قد

^١ محمد عبد الرزاق محمد علام، قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى أصل الحق، المكتب الجامعي

الحديث، مصر، ٢٠٠٦ ص ٩٢

^٢ محمد حسين منصور، نظرية الحق، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة ١٩٩٨ ص ٨٢

يعرض حقه للتزاحم أو لضياع الأسبقية في الشهر إذا ما تم شهر حق عيني لآخر سواء كان أصلياً أو تبعياً في بحر المدة التي تعطي فيها صورة المحرر الرسمي ولذلك وإلى أن يصدر قانون التوثيق المعروف الآن على مجلس الشيوخ موحداً الهيئة التي تتولى الشهر والتوثيق قد رأينا مخاطبة رئاسة محكمة الاستئناف المختلطة التابع لها أقلام التوثيق الحالية أن تطلب إلى أصحاب الشأن تقديم نسختين من المحرر تعتبر إحداها أصلاً والثانية صورة تسلم إلى صاحب الشأن في نفس اليوم حتى يمكن أن نبادر إلى شهر القائمة الخاصة به.

وبهذه المناسبة نقول إن مراجعة الموثق للأهلية أو الرضاء أو الصفة أو ما يؤيد ذلك من مستندات لا يعفي المسجل أي موظف الشهر من المسؤولية بحال فعليه أن يراجع هذه المستندات مراجعة دقيقة وأن يراجع العقد الذي تم توثيقه حتى يتأكد من أن إجراء القيد المرتب للحق العيني فعلاً قد تم طبقاً للقانون.

ولا يخفي على حضراتكم أن هذه المهمة الأخيرة أي مهمة القيد هي التي تعطي للعقد قوته وحجيته ويجب إذن أن تحاط بكافة ضمانات المراجعة اللازمة.

ويجب أن تشتمل القائمة أو ملخص العقد على اسم الدائن وصفته كاملة ومحل إقامة مختار في دائرة المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع المحرر.

ورتب القانون جزاءً على عدم اختيار محل الإقامة أن كل إعلان إليه في قلم كتاب هذه المحكمة يكون صحيحاً وتترتب عليه كافة النتائج، ثم يذكر اسم المدين أو من رتب الحق العيني على عقاره أن كان غير مدين وتعريفه تعريفاً كافياً، ثم تاريخ السند والجهة التي أصدرته ومصدر الدين المضمون كاملاً وتاريخ استحقاقه وبيان العقار بالدقة والإيجار للراهن إذا كان قد نص عليه في عقد رهن الحيازة العقاري.^١

ولو أن القانون نص على وجوب ذكر هذه البيانات كاملة إلا أنه نص في المادة (٤١) أنه لا يترتب على إغفال بيان من هذه البيانات بطلان إلا إذ نتج عن ذلك ضرر للغير بل أنه اشترط أيضاً أن لا يطلب البطلان إلا من وقع عليه الضرر فعلاً - وأعطى في هذه الحالة للمحكمة

^١ محمد خيرى، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، دار النشر والمعرفة، الطبعة الثانية، ١٩٩٠. ص

سلطة تقديرية، فلها أن تبطل القائمة أو أن تقصر من مداها تبعاً لطبيعة الضرر ومداها، على أنه فيما يختص بمقدار الدين فقد جاء صراحة في القانون أنه في حالة حصول خلاف بين العقد والقائمة فيما يختص بقيمة الدين فتقصر قيمة القائمة على أي المبلغين أقل في كل منهما.

وقد اشترط القانون أنه يجب تجديد القيد في خلال عشر سنوات وإلا سقط القيد وليس معنى هذا أن من سقط قيده لعدم تجديده في خلال العشر سنوات فقد كافة حقوقه فإن القانون منحه الحق في إجراء قيد جديد تكون له مرتبته من وقت إجرائه ولكن مع تحديد بسيط وهو أن يكون ذلك ممكناً قانوناً أي أن يكون العقار ما زال في ذمة المدين فإذا كان العقار قد خرج من ذمة المدين لأي سبب من الأسباب امتنع مكتب الشهر عن إجراء القيد الجديد، ولا يكون لكل تجديد قوة إلا في خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه أي بمعنى آخر إذا جدد شخص قيماً مضى عليه تسع سنوات ونصف فلا يسري لعشر سنين زائد النصف بل لعشر سنين فقط من تاريخ حصوله. وأوجب القانون التجديد حتى في أثناء سير إجراءات نزع الملكية وإلى أن ينقضي الحق أو يطهر العقار وبوجه خاص إذا بيع العقار قضاء وانقضى ميعاد زيادة العشر.

ولست أنا في معرض أن أبين لحضراتكم ما ترتب على هذا النص الأخير من نتائج قانونية إذ سنقتصر الآن ونبقى في نطاق الدائرة العملية، وما دمنا في صدد القيد فيحسن أن لا ننقل إلى وضوع آخر قبل الكلام على المحو أو محو هذا القيد - فقد نص قانون الشهر العقاري^١ على أنه لا يجوز محو القيد إلا بعقد رسمي أو بحكم نهائي فالأصل إذن أن يكون التقرير بالمحو موثقاً ولكن لما كان رهن الحياة العقاري يتم بعقد عرفي مصدق على التوقيع فيه كان من التصعب على المدين أن نلزمه بالحصول على إقرار موثق لمحو قيد بعقد عرفي ولذلك رأى الشارع أن يكتفي في هذه الحالة بتقرير عرفي صادر للدائن مصدق على التوقيع فيه أسوة بما يتم في الرهن الحيازي نفسه.

^١ محمد حسين منصور، قانون الإثبات، مبادئ الإثبات وطرقه، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر،

ويتم شهر عقد المحو أو الحكم النهائي بالمحو بطريق التأشير الهامشي وسيأتي الكلام عن هذه الطريقة فيما بعد فإذا ما ألغى المحو لسبب من الأسباب عادت للقيد مرتبته الأولى ومع ذلك فلا يكون لهذا القيد قيمة بالنسبة إلى من تلقى حقاً بحسن نية من المدين في الفترة بين إجراء المحو وإلغائه ولا أود هنا أيضاً أن استعرض ما أثاره هذا النص من تخريجات قانونية مبقياً ذلك إلى فرصة أخرى إذا سمحت بذلك النقابة ولم أكن قد أثقلت عليكم بهذه المادة العقيمة ووددت أن تشرفوني مرة أخرى للاستماع إلى).

ونظم القانون طريقة الشهر بطريق التأشير الهامشي وهي كما قلت لحضراتكم في المحاضرة الأولى تشهر بها دعاوى الطعن صحة ونفاذاً ووجوداً في عقود سبق شهرها أو الأحكام التي تصدر في هذه الدعاوى أو في دعاوى استحقاق الحقوق العينية أو في دعاوى صحة التعاقد ويشهر بها أيضاً حق الدائن العادي على التركة وأخيراً محو القيد وإلغائه.

وتتلخص الإجراءات الخاصة بالتأشير الهامشي في تقديم طلب إلى مكتب الشهر المختص أي الذي شهر فيه المحرر المراد إجراء التأشير على هامشه ويكون هذا الطلب مشتملاً على اسم الطالب وتعريفه تعريفاً شاملاً وعلى بيان المحرر المراد التأشير على هامشه ورقم شهره والسند الذي يبيح التأشير سواء كان عقداً أو إقراراً أو حكماً ومضمونه والجهة التي أصدرته وأسماء ذوي الشأن فيه ويرفق بالطلب كافة المستندات المؤيدة بما جاء به.^١

ويبحث هذا الطلب في مكتب الشهر المختص للتأكد من صحة ما جاء به من بيانات ومطابقتها للمستندات المرافقة له على أنه قد يحدث في بعض الأحيان أن يتم عقد على عقار كقيد مثلاً ثم يراد محو هذا القيد بعد مرور فترة معينة فسيبين بطبيعة الحال في عقد المحو بيان العقار المراد تطهيره بهذه الطريقة من الحق العيني وقد يحدث في مثل هذه الحالة أن تكون البيانات المساحية قد اختلفت فيما بين الفترتين أي فترة القيد وفترة إجراء المحو وقد يترتب على ذلك أن يتصور المكتب أن العقار المراد محو الحق العيني عنه هو بخلاف العقار الوارد في قائمة القيد وفي هذه الحالة قد صرح القانون للمكتب بإحالة الأوراق إلى المأمورية المختصة

^١ عصام توفيق حسن فرج وتوفيق حسن فرج، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي

الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠٠٣ ص ٣٠٠

للتأكد من هذا الخلاف في بيانات لا شك جوهرية فإذا لم تكن هناك صعوبة قام المكتب بإجراء التأشير المطلوب في هامش المحرر المنوه عنه في الطلب وأمكن إعطاء صاحب الشأن شهادة بحصول ذلك وعلى المكتب أن يوافي المكتب الرئيسي للشهر شهرياً ببيان التأشير الهامشية التي تمت فيه حتى يصير التأشير بها في الصور الثواني للعقود أو المحفوظة لديه.^١

أما إذا تبين للمكتب أن طلب التأشير غير مستوفٍ فله أن يطلب من صاحب الشأن استيفاء البيانات الناقصة بكتاب موصي عليه في ميعاد لا يتجاوز شهراً وأحد أمرين:

- ١ - إما أن تستوفى الأوراق ويتم التأشير كما سبق شرحه لحضراتكم.
- ٢ - وإما لا يقوم صاحب الشأن باستيفاء البيانات رغم منحه مدة أخرى فإذا تحقق للمكتب أن التأخير راجع إلى سبب خارج عن إرادته فيحفظ أمين المكتب طلب التأشير الهامشي وهذا القرار (قرار الحفظ) يبلغ إلى صاحب الشأن بخطاب موصي عليه مصحوب بإخطار وصول لمن حفظ طلبه بالسبب المذكور أن يتظلم في ظرف عشرة أيام من تاريخ إبلاغه بقرار الحفظ المسبب إليه إلى قاضي الأمور الوقفية إلى المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها المكتب ويصدر القاضي قراره في هذا الشأن على وجه السرعة تبعاً لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلبها القانون لإجراء التأشير.

فقد نص القانون على أنه لا يجوز الطعن في قرار القاضي بأي طريق ولم يفت الشارع أن يرتب ما قد يؤثر على حق طالب التأشير الأول إذا كانت هناك طلبات تأشير لاحقة تتعارض أو يمكن أن تتعارض فيها المصلحة مع طالب التأشير الأول فنص على أنه في هذه الحالة لا يتخذ المكتب أي إجراء في الطلب اللاحق إلا بعد انقضاء المواعيد التي سبق أن بينتها أي شهر للاستيفاء وعشرة أيام للطعن بعد إبلاغ قرار الحفظ لصاحب الشأن.

وقد نص القانون في حالة التأشير الهامشي للديون العادية على التركة في حالة شهر حق الإرث وفي حالة الدعاوى المؤشر بها في هامش عقد سبق شهره على أن لمن أشر ضده وله

^١ على عبد الفتاح جبريل، حركة تقنين أحكام الوقف في تاريخ مصر المعاصر، الأمانة العامة للأوقاف،

مصلحة أن يلتجئ إلى القضاء في هذه الحالة نص القانون على قاضي الأمور المستعجلة لا قاضي الأمور الوقتية وأن يطلب إلغاء التأشير بالدين العادي إذا كان السند الذي أجرى التأشير بمقتضاه مطعون فيه طعنًا جديًا أو إذا كانت الدعوى المؤشر بها ظاهرة الكيدية أي لم ترفع إلا لغرض كيدي محض والحكمة طبعًا في اختيار قاضي الأمور المستعجلة أن هنا يقتضي الأمر لنوع من التقاضي يختصم فيه صاحب الشأن من أجرى التأشير في مصلحته.^١

وقد تحدثت إلى حضراتكم في المحاضرة السابقة عن شهر حق الإرث عما يستتبع هذا الشهر من حق للمبدأ القائل (بألا تركه إلا بعد سداد الدين) وأشرح لحضراتكم الآن طريقة إجراء هذا الشهر، فالمفروض أولاً أن الشهر يخضع لكافة الإجراءات التي سبق أن بينها وتبدأ بتقديم طلب للمأمورية يبين فيه فضلاً عن اسم الوارث طالب الشهر أو من يقوم مقامه أو أي ذي شأن أو أي ذي مصلحة اسم المورث وتعريفه ومحل الوفاة والورثة وتعريفهم تعريفاً كاملاً وبيان العقار والحقوق العينية المترتبة عليه والتكليف وأصل ملكية المورث ويذكر في الطلب رسم الأيلولة على التركات المستحق وما دفع منه ويجب أن يقرن الطلب بالمستندات المؤيدة لما جاء فيه وهي السند أو الإشهاد أي الحكم المثبت لحق الإرث والمستند الذي يفيد الصفة إن وجد وكشف رسمي عن عقارات المورث^٢ وسندات ملكية المورث وفي حالة تعذر الحصول عليها وهذه هي الحالة الوحيدة التي تكلم فيها قانون الشهر العقاري عن وضع اليد يكتفي بأن يقدم طالب الشهر صوراً من المكلفة ابتداءً من سنة ١٩٢٣ لغاية تاريخ الوفاة وتطبق على الطلب كافة الإجراءات التي سبق أن شرحناها في المحاضرة السابقة ثم تؤثر المأمورية على سند الإرث والقائمين المبين بها عقارات التركة بالصلاحية للشهر وذلك بعد التأكد من مطابقة

^١ عدلي أمير خالد، أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية في ضوء المستحدث من قانون الشهر العقاري الشخصي والسجل العيني وأحكام النقص، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ٢٠١٣ ص ٦٦-

^٢ عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، مصر، منشأة المعارف، 1993 ص

البيانات الواردة في قائمة الجرد (التركة) للبيانات الواردة في الطلب ثم يقوم طالب الشهر بالتوقيع على قائمة الجرد والتصديق على توقيعه فيها وتسلم إلى المكتب ليصير شهرها دون رسم عنها عدا رسم التصوير والحفظ وهو مبلغ زهيد جدًا.

ولا يفوتني أن أذكر أن القانون نص على وجوب شهر حق الإرث التالي لسنة ١٩٤٧ عند التصرف أما حق الإرث السابق لسنة ١٩٤٧ فلا يشهر إلا اختياريًا.

ترون حضراتكم أن القانون الجديد وقد رسم الطريق لإجراءات الشهر رمى فيها إلى أن يضيف على عملية الشهر صفة قانونية وأن يحيطها منذ البداية بكافة الضمانات المؤيدة بالمستندات اللازمة حتى تصير المعاملات العقارية على أساس سليم وطيد فأصبح المتعاقد الآن مع شخص يضمن إلى حد بعيد أنه متعامل مع مالك كما أنه قطع بعض الإشكالات التي كانت تنتج في حالات معينة مثل الاختصاص مثلاً فقد كان أمر الاختصاص يعطي لطالبه دون تحري لملكية المدين للعقار وعلى مسؤولية المالك مما كان يعرض بعض الأشخاص لرؤية عقاراتهم مثقلة بحق الاختصاص بينما ليس بينهم وبين الدائن أية صلة، وصحيح أنه في حالة التجاء هؤلاء الأشخاص إلى المحاكم كان القضاء يلقي عبء الإثبات على عاتق الدائن أي أنه كان يطلب من الدائن إثبات ملكية العقار لمدينة فعلاً، ولا يخفي مع ذلك ما كان لهذا من مضايقة لأصحاب الشأن إذ ما حاجتهم - ولا صلة بينهم وبين الدائن - إلى الالتجاء إلى المحاكم حيث قد يعرضون لسوء دفاع يضيع عليهم حقوقهم وقد نص القانون الجديد على مثل هذه الحالة وأصبح لا يعطي أمر اختصاص إلا إذا تأثر على مشروعه بالصلاحية للشهر أي بعد أن يكون قد مر بجميع مراحل الشهر وبمعنى آخر أن يكون قد أثبت الدائن بالمستندات التي يتطلبها القانون أن مدينه مالك.^١

ترون حضراتكم من مجرد عرض الإجراءات التي رسمها قانون الشهر العقاري للتوصل بمقتضاها إلى شهر محرر معين اتجاه الشارع المصري نحو وضع أسس للشهر تقربه إلى حد

^١ عدلي أمير خالد، أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية في ضوء المستحدث من قانون الشهر العقاري الشخصي والسجل العيني وأحكام النقض، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ٢٠١٣ ص ٥٦-

كبير من نظام السجلات العينية، وسأبين لحضراتكم بطريقة عاجلة مبلغ هذا الاتجاه وما تحقق منه فعلاً، فكلنا يعرف أن لنظام السجل العيني مميزات أربع - المميز الأول أن الشهر فيه مطلق أي بمعنى آخر أن الشهر إجباري في نقل الملكية حتى بين المتعاقدين وهذا هو مضمون المادة التاسعة من القانون الجديد، والمميز الثاني أن الشهر عيني وخاص، عيني أي أنه ينسب إلى العقار لا إلى أشخاص المتعاملين، وخاص لأنه لكل وحدة معينة من العقار صفحة خاصة في سجل عام، والمميز الثالث أن لهذا النظام قوة وحجية تامة قبل الكافة وبمعنى آخر أنه بمجرد إدراج العملية فيه تصبح ولا يرقى إليها الطعن ويصبح من تعامل مع من قيد كمالك للعقار في حماية من كل دعوى غير ظاهرة في السجل وهذا يتطلب من ناحية أخرى أن يؤشر بالدعاوى التي ترفع ضد البيانات المدرجة في السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة التي تستمد من القيد في هذه السجلات، وقد رأيتكم حضراتكم أن القانون الجديد قد أوجب شهر مثل هذه الدعاوى، والمميز الرابع والأخير لنظام السجلات العينية هو قانونية هذه الصفحات، ويستخلص من هذا أنه للمهيمنين على شؤون السجل العيني الحق في التأكد من صحة العقود المقدمة للشهر ومطابقتها للقانون بل إن هذه الرقابة تمتد إلى بحث أهلية المتعاقدين وصفاتهم مؤيدة بالمستندات وهذا التأكد هو من الإجراءات التي أخذ بها قانون الشهر العقاري فأصبح لا يفصلنا عن نظام السجلات العينية إلا أمران، أن يصبح الشهر عينيًا وخاصًا وأن تعطى للسجلات الحجية قبل الكافة.^١

^١ عبد الودود يحيى، الموجز في قانون الإثبات، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ١٩٨٨ ص ٣٤-٥١

الخاتمة:

من خلال ما تم عرضه من خلال هذه البحث يظهر الأهمية القانونية والعملية لإجراءات تسجيل التصرفات العقارية الناقلة أو المنشئة أو المعدلة لحق الملكية، لدى مصلحة التسجيل والطابع والمواريث والبطاقة بمفتشية الضرائب وهو عمل يختلف تمام عن إجراءات الإشهار العقاري التي تتم على مستوى المحافظة العقارية.

ومفتش للتسجيل لا يقوم بتسجيل العقود والمحركات إلا بعد القيام بتحليلها أو تكييفها من أجل استيفاء الحقوق اللازمة، وإعادة التكييف لا يؤثر في صحة وتسمية العقد أو المحرر، كما يقوم بمراقبة الوثائق المودعة لأجراء التسجيل ومدى مطابقتها للقانون

ومن الناحية العملية فإن الموثق يقوم بدور مهم في عملية تسجيل العقود التوثيقية، وتحصيل الضرائب والرسوم. والملاحظ أن الموثق، في الأصل هو رجل قانون، ولكن طابع المهنة يفرض عليه أن يكون ملماً بالمسائل المتعلقة بالمالية والمحاسبة والضرائب، باعتباره يمثل الهيئة التي تتولى تحصيل رسوم الطابع والتسجيل والشهر لصالح الخزينة العمومية. كما يتعين عليه أن يكون على دراية تامة بكل التعديلات الدورية لرسوم التسجيل والطابع التي تسن بموجب قوانين المالية السنوية والتكميلية.

ونظراً لأن تكوين الموثقين وكذا المحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد ذو طابع قانوني، فإن استخدام محاسبين في مكاتبهم يكون أكثر من ضروري لحسن سير أعمالهم القانونية دون أخطاء مادية في حساب الرسوم والضرائب المقررة للخزينة والأتعاب المستحقة لهم، وهذا تقادياً لمشاكل محتملة مع الزبائن وإدارات الضرائب والمحافظات العقارية أو أي جهة محاسبية أو رقابية.

وربما قد يكلف وقوع خطأ من جانب الموثق في تقدير أو حساب الرسوم مبالغ إضافية غير مستحقة قانوناً يتحملها المواطن.

كما أن التحصيل السلبي قد يحمل الموثق شخصياً بعض التبعات المالية مع مفتشات الطابع والتسجيل، وقد يفضي إلى حدوث خلافات مع الزبائن المتعاملين معه، الأمر الذي يزعزع الثقة المتبادلة بينهما ويؤثر على سمعة المهنة.

كما أن توحيد العمل على مستوى مكاتب التوثيق من خلال برنامج الكتروني محاسبي يكون أفضل لحسن سير المهنة، بالنظر لما يوفره من دقة وسرعة. ونشير في الأخير إلى أنه في حالة بطلان المحرر لسبب من الأسباب، أو إلغائه، أو فسخه، ولو كان المتسبب فيه هو الموثق، فإن المتعاقد لا يمكنه استرداد رسوم التسجيل المدفوعة إلا إذا كان هذا البطلان أو الإلغاء أو الفسخ قد تقرر بموجب حكم أو قرار حائز لقوة الشيء المقضي به تطبيقاً للمادة ١٩٠ من قانون التسجيل.

وفي نهاية البحث نرجو أن نكون قدّمنا نبذة عن إجراءات التسجيل والاشهار العقاري ودور المحاكم المختلطة والأهلية وآثارها، مع إثارة لبعض الاشكاليات والمنازعات المتعلقة بها. مع التنبيه أننا ركزنا نوعاً ما على الأعمال القانونية التي يقوم بها الموثق فيما يخص العقود المتعلقة بالملكية العقارية.

وقد يخلص القارئ الكريم أن رجل القانون لا يجب أن يغفل عن أمور المالية والمحاسبة وعن أمور التسجيل والاشهار، كما أن رجل المالية والمحاسبة لا يجب أن يغفل، بأي حال، عن مسائل القانون.

نتائج وتوصيات:

١. تأثير أنظمة الشهر العقاري والتوثيق على السوق العقاري: يمكن أن تظهر النتائج تأثير إيجابي لأنظمة الشهر العقاري والتوثيق في مصر على السوق العقاري، حيث يتم تحسين الشفافية والثقة في الصفقات العقارية، مما يزيد من الاستثمارات ويعزز النمو الاقتصادي.
٢. تقييم فعالية أنظمة الشهر العقاري والتوثيق في مصر: قد توصل البحث إلى أن أنظمة الشهر العقاري والتوثيق في مصر تعاني من بعض القيود والتحديات، مثل التأخير في إصدار الوثائق والإجراءات المعقدة. يمكن أن توصي الدراسة بتبسيط الإجراءات وتحسين الكفاءة لتعزيز فعالية هذه الأنظمة.
٣. تحسين أنظمة الشهر العقاري والتوثيق في مصر: يمكن أن توصي الدراسة بتحسين أنظمة الشهر العقاري والتوثيق في مصر من خلال استخدام التكنولوجيا الحديثة مثل تطبيقات الهاتف المحمول والتوقيع الإلكتروني لتسهيل العمليات وتقليل البيروقراطية.

٤. توعية المجتمع: يمكن أن توصي الدراسة بضرورة توعية المجتمع بأهمية الشهر العقاري والتوثيق في حماية حقوق الملكية العقارية، وذلك من خلال حملات توعية وتثقيفية للجمهور والمستثمرين حول الأنظمة المتاحة وكيفية الاستفادة منها.

المراجع والمصادر

١. عبد العزيز المرسي، مبادئ الإثبات في المسائل المدنية والتجارية، القاهرة، ١٩٩٥
٢. عبد المنعم فرج الصدة، الإثبات في المواد المدنية، مطبعة مصطفى الحلبي، طبعة ١٩٥٥
٣. عبد الودود يحيى، الموجز في النظرية العامة للالتزامات، المصادر، الأحكام، الإثبات، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤
٤. عبد الودود يحيى، الموجز في قانون الإثبات، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ١٩٨٨
٥. عدلي أمير خالد، أحكام واجراءات شهر الملكية العقارية في ضوء المستجدات من قانون الشهر العقاري الشخصي والسجل العيني وأحكام النقص، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ٢٠١٣
٦. عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجناائية لوضع اليد على العقار، مصر، منشأة المعارف، ١٩٩٣
٧. عصام توفيق حسن فرج وتوفيق حسن فرج، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠٠٣
٨. على عبد الفتاح جبريل، حركة تقنين أحكام الوقف في تاريخ مصر المعاصر، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ٢٠٠٣
٩. محمد حسين منصور، قانون الإثبات، مبادئ الإثبات وطرقه، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٤
١٠. محمد خيرى، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، دار النشر والمعرفة، الطبعة الثانية، ١٩٩٠.

١١. محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٥
١٢. محمد عبد الرزاق محمد علام، قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى أصل الحق، المكتب الجامعي الحديث، مصر، ٢٠٠٦
١٣. محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٦
١٤. محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، طبعة ٢٠٠٩
١٥. معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، طبعة، ١٩٨٩
١٦. همام محمد محمود زهران الوجيز في الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٣
١٧. ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، ٢٠٠٥
١٨. نور الدين الناصري، المعاملات والإثبات في مجال الاتصالات الحديثة، مطبعة النجاح، الطبعة الأولى، الدار البيضاء، المغرب، ٢٠٠٧
١٩. مفلح عواد القضاة، البيانات في المواد المدنية والتجارية، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٤
٢٠. ناصر الدين سعدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ١٩٨٦
٢١. الرسائل والمذكرات العلمية:
٢٢. آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم ٩٠ - ٣٠، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة، ٢٠٠٩ - ٢٠١٠.

٢٣. براهيم سامية، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري جامعة قسنطينة، ٢٠٠٧ - ٢٠٠٨

٢٤. بن حمودة هجير، التطبيقات القضائية لنظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني والوضعية القانونية لعقد الشهرة في ظل النظامين، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة ١٧، ٢٠٠٦ - ٢٠٠٩

٢٥. دروازي عمار، آليات إدارة الأملاك العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، ٢٠٠٩ - ٢٠١٠

٢٦. عايض أرشد المري، مدى حجية الوسائل التكنولوجية الحديثة في إثبات العقود، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٩٨.

المقالات والمجلات القانونية:

١. حمدي باشا عمر، مقال عن عقد الشهر، مجلة الموثق، العدد ٠٤، ٢٠١١ - ٢٠١٢
٢. بيوت نذير، رئيس الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، مقال حول عقد الشهرة، من خلال الاجتهاد القضائي، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، المحكمة العليا، ٢٠٠٤
٣. رحاميه عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، العدد التاسع
٤. مجلة ندوة القضاء العقاري، منشورات وزارة العدل، ١٩٩٥
٥. مراميه حمة، ملتقى حول تحديث وعصرنة العقار، ٢٠١٢، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ٢٠ أوت ١٩٥٥، سكيكدة.
٦. موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، ٢٠٠٢

٧. عيسى بن محمد بوارس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، وقف سيدي بنور، نموذج تطبيقي، سلسلة بحوث منهجية، جمعية التارث، القرارة، غرداية، العدد ١٨، ٢٣ / ١٢ / ٢٠١٣