

مطبوعة:

المنازعات العقارية

موجهة إلى طلبة:

السنة: ثانية ماستر تخصص قانون عقاري

الموسم الجامعي :

مقدمة :

استعراض أهمية الملكية العقارية كأحد أهم ركائز الاقتصاد الوطني، وضرورة وجود نظام فعال للشهر العقاري لحماية الحقوق العقارية.

الإشكالية: طرح التساؤلات الرئيسية التي سيعالجها البحث: ما هي طبيعة منازعات الشهر العقاري؟ ما هي أنواعها وأسبابها؟ وكيف يتم حلها إداريًا وقضائيًا؟

أهمية البحث: تبرز في أهمية استقرار المعاملات العقارية، وحماية حقوق الأفراد، وتعزيز الثقة في السجل العقاري.

منهجية البحث: توضيح المنهج التحليلي الذي سيتم اعتماده، بالاعتماد على النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، بالإضافة إلى المنهج المقارن لتقديم حلول مبتكرة.

هيكلية البحث: تقسيم البحث إلى أبواب وفصول ومباحث، وتوضيح المحتوى الذي سيتم تناوله في كل جزء.

الباب الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للشهر العقاري

يمثل العقار، منذ الأزل عماد الثروة ومحور النشاط الاقتصادي، ومظهرًا أساسيًا لاستقرار الفرد والمجتمع. ولأهمية الملكية العقارية، سعت المجتمعات على مر العصور إلى إيجاد آليات تضمن استقرارها وحمايتها من التلاعب والنزاعات. ومن هنا، نشأت وتطورت أنظمة الشهر العقاري لتكون الوسيلة القانونية والإدارية التي يتم بموجبها توثيق الحقوق العقارية وإعلانها للعامة، مما يضفي عليها الحجية القانونية ويضمن استقرار المعاملات.

يُعدّ نظام الشهر العقاري حجر الزاوية في بناء المنظومة القانونية المنظمة للعقار، فهو الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات، ويُسجل كافة التصرفات الواردة عليها، من بيع وشراء وهبة ورهن وغيرها. إلا أن هذا النظام، رغم أهميته البالغة، لا يخلو من التعقيدات والإشكالات التي قد تؤدي إلى نشوء منازعات قانونية وإدارية معقدة.

لذلك، سنخصص هذا الباب لدراسة الإطار المفاهيمي والقانوني للشهر العقاري، وسنسلط الضوء على مفهوم الشهر العقاري، والأنظمة المختلفة التي تحكمه، والتطور التاريخي الذي مر به. كما سنفصل في الأجهزة الإدارية المسؤولة عن تطبيقه، والمهام المنوطة بها، وصولاً إلى استعراض أنواع المنازعات التي قد تظهر قبل مرحلة التأسيس النهائي للسجل العقاري. إن فهم هذه الأسس النظرية والقانونية هو مفتاح فك شفرة المنازعات التي ستتم مناقشتها لاحقاً في هذا البحث.

الفصل الأول: مفهوم الشهر العقاري و أنظمتة

يُعدّ الشهر العقاري أحد الأركان الأساسية التي يقوم عليها نظام الملكية العقارية في الدول الحديثة، فهو يمثل الآلية القانونية التي تضمن الشفافية والوضوح في التعاملات العقارية، وتحمي حقوق الملاك والمتعاملين ولا يمكن فهم منازعات الشهر العقاري دون استيعاب دقيق للمفاهيم الأساسية التي يقوم عليها هذا النظام، وتحديدًا تعريف الشهر العقاري وأهدافه، بالإضافة إلى استعراض الأنظمة المختلفة التي تحكمه وتفصيل ذلك من خلال ما يتقدم من نقاط.

المبحث الأول_ تعريف الشهر العقاري وأهدافه:

لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الأفراد والمجتمع، كان لا بد من إيجاد نظام قانوني يعمل على إشهار كافة التصرفات المتعلقة بالعقارات، وهو ما يُعرف بـ"الشهر العقاري". يهدف هذا النظام إلى إضفاء العلنية على كافة الحقوق والالتزامات المرتبطة بالعقار، ليتمكن الكافة من الاطلاع عليها والاعتداد بها. وبتعريف مفهوم الشهر العقاري وتحديد أهدافه بدقة، نضع الأساس النظري الذي يُمكننا من فهم الآليات التي تحكم التعاملات العقارية، والتعرف على طبيعة المنازعات التي تنشأ نتيجة الإخلال بهذه الإجراءات أو القواعد.

المطلب الأول_ تعريف الشهر العقاري :

الشهر العقاري هو نظام قانوني وإداري يهدف إلى إعلان ونشر كافة التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات، سواء كانت هذه التصرفات منشئة لحق عيني أو ناقلة له أو كاشفة عنه. ويتم هذا الإعلان عن طريق تسجيل هذه التصرفات في سجلات خاصة، ليتمكن الجميع من الاطلاع عليها، مما يحقق مبدأ العلنية.

من الناحية اللغوية: يتكون مصطلح "الشهر العقاري" من كلمتين؛ "الشهر" التي تعني الإعلان والنشر، و"العقار" الذي يُعرّف بأنه كل شيء ثابت ومستقر لا يمكن نقله دون تلف.

من الناحية القانونية: هو مجموعة من الإجراءات القانونية التي تتبعها الجهات المختصة (مثل مصلحة الشهر العقاري) لتسجيل وتوثيق المعاملات العقارية، مثل البيع والرهن والهبة والميراث، بهدف إكساب هذه التصرفات حجية قانونية في مواجهة الغير¹.

مكونات النظام:

يتكون نظام الشهر العقاري عادة من سجلات (قد تكون ورقية أو إلكترونية) تحتوي على بيانات تفصيلية عن العقارات، مثل موقعها ومساحتها وحدودها. وتُسجل في هذه السجلات الحقوق العينية المقررة على العقار، والتصرفات القانونية التي تطرأ عليه.

الشهر العقاري هو عملية رسمية لتوثيق ملكية العقارات وحقوقها في سجلات عامة، مما يمنحها قوة ثبوتية ويحميها من النزاعات والاحتياال، ويضمن استقرار المعاملات العقارية².

المطلب الثاني_ أهداف الشهر العقاري:

إنّ أهداف نظام الشهر العقاري تتجاوز مجرد توثيق المعاملات، لتشمل جوانب قانونية واقتصادية واجتماعية تضمن استقرار الملكية وحماية الحقوق. وفيما يلي شرح مفصل لأبرز هذه الأهداف:

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 15.

2 - المرجع نفسه، ص 15-18

الفرع الاول - الأهداف القانونية:

- حماية حقوق الملكية: يمنح الشهر العقاري سند الملكية حُجية قوية في مواجهة الغير، مما يحمي المالك من النزاعات والادعاءات الكاذبة بشأن ملكيته. فالتسجيل في السجل العقاري يُعدّ دليلاً قاطعاً على الملكية، لا يمكن الطعن فيه بسهولة.

- تحقيق العلانية: يهدف النظام إلى إعلان الحقوق والتصرفات الواردة على العقارات بشكل علني، مما يسمح لأي شخص للاطلاع على الوضعية القانونية للعقار قبل التعاقد عليه. وهذا يحمي المتعاملين من الغش والتزوير أو إخفاء أي حقوق سابقة.

- تطهير الملكية العقارية: يعمل النظام على تصفية الملكية العقارية من الحقوق القديمة والمُهممة، من خلال تسجيل كل ما يطرأ على العقار من حقوق وتصرفات في سجل واحد، مما يمنع التضارب في الملكية.

- منع التلاعب والاحتيال: من خلال التحقق من صحة المستندات ووثائق الملكية، يُقلل الشهر العقاري بشكل كبير من فرص النصب والتزوير، ويجعل من الصعب بيع العقار الواحد لأكثر من شخص¹.

الفرع الثاني - الأهداف الاقتصادية:

- تسهيل الائتمان العقاري: يتيح نظام الشهر العقاري للبنوك والمؤسسات المالية إمكانية التأكد من ملكية العقار، مما يسهل منح القروض بضمان عقاري، لكون العقار مُسجلاً بشكل رسمي. وهذا يساهم في تنشيط سوق العقارات والاستثمار.

1 . حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 45.

-تحفيز سوق العقارات: يضيف التسجيل الرسمي الثقة والطمأنينة على المتعاملين في السوق، مما يشجع على شراء وبيع العقارات دون خوف من ضياع الحقوق، وينظم تداولها بشكل قانوني وشفاف¹.

- ضبط سوق العقار: يمكن النظام الدولة من حصر الملكيات العقارية والتحكم في سوق العقار، مما يساهم في فرض الضرائب المستحقة للخرينة العمومية ومحاربة التجارة غير القانونية للعقارات².

- جذب الاستثمارات: يعزز النظام ثقة المستثمرين الأجانب في السوق العقارية المحلية، حيث يضمن لهم تسجيل حقوقهم وحمايتهم بشكل رسمي وقانوني³.

الفرع الثالث: الأهداف الاجتماعية:

- تحقيق الاستقرار الاجتماعي: يمنع نظام الشهر العقاري وقوع العديد من النزاعات العائلية أو الاجتماعية التي قد تنشأ بسبب خلافات حول ملكية العقارات. فالوضوح في الملكية يقلل من النزاعات القضائية التي قد تستغرق وقتًا وجهدًا كبيرين.

- حماية حقوق الأفراد: يضمن النظام حقوق الأفراد في ممتلكاتهم، ويُسهم في إرساء مبدأ العدالة، من خلال إثبات الحقوق وتوثيقها بشكل رسمي.

- تأسيس حالة مدنية للعقارات: يهدف الشهر العقاري إلى إنشاء "هوية ثابتة" لكل عقار، تشبه بطاقة التعريف للأشخاص، تتضمن جميع المعلومات عن العقار وحدوده ومالكه، مما يسهل التعامل معه⁴.

1. حمدي باشا عمر، الرهون العقارية -الرهن الحيازي والرهن الرسمي-، دارهومة، الجزائر، 2004، ص 12

2. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 38-40.

3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2020، ص 55.

4. مريم شلي، مقال بعنوان: دور السجل العقاري في تكريس الأمن القانوني للملكية العقارية في الجزائر، منشور بمجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 13، ص 205.

المبحث الثاني- أنظمة الشهر العقاري:

يُعدّ نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري، وهو يقوم على أساس أسماء أصحاب الحقوق، حيث يتم تسجيل التصرفات العقارية وفقًا للأسماء الشخصية للمتعاقدين. وتُدرج في هذه السجلات جميع التصرفات الواردة على العقار حسب تسلسلها الزمني، دون تخصيص سجل مستقل لكل عقار.

المطلب الأول- نظام الشهر الشخصي:

الفرع الأول- خصائص نظام الشهر الشخصي:

- 1-الاعتماد على الأشخاص: يُسجّل كل تصرف عقاري في سجلات خاصة بأسماء المتعاقدين (البائع، المشتري، الواهب، الموهوب له، إلخ)، وليس ببيانات العقار ذاته.
- 2-غياب التطهير: لا يُطهّر هذا النظام الملكية العقارية من العيوب القانونية السابقة. فإذا كان هناك عيب في سند ملكية سابق، فإنه ينتقل إلى المالك الجديد، حتى لو تم الشهر.
- 3-الحجية النسبية: لا يمنح الشهر بموجب هذا النظام حجية مطلقة، بل هو مجرد قرينة على الملكية يمكن إثبات عكسها أمام القضاء.
- 4-الطابع الاختياري: في بعض تطبيقاته، قد يكون الشهر اختياريًا، مما يترك مجالاً للملكيات غير المشهّرة، ويُعقّد عملية البحث عن الوضعية القانونية للعقار.

5-الاعتماد على التسلسل الزمني:تعتمد السجلات على ترتيب التصرفات حسب تاريخ إبرامها، مما يتطلب من الباحث مراجعة كل السجلات لتتبع سلسلة الملكية¹.

الفرع الثاني-إيجابيات نظام الشهر الشخصي:

1-بساطة الإجراءات:يُعتبر هذا النظام أقل تعقيدًا من الناحية الإجرائية مقارنةً بنظام الشهر العيني، ولا يتطلب مسحًا عقاريًا شاملاً ومكلفًا.

2-تكاليف منخفضة:تكاليف تطبيقه أقل من نظام الشهر العيني، لأنه لا يحتاج إلى بنية تحتية تقنية ومسحية معقدة.

3-مناسب في المراحل الانتقالية:يُستخدم كنظام مؤقت أو انتقالي في الدول التي لم تستكمل بعد عمليات المسح العقاري، كما حدث في الجزائر قبل تعميم نظام الشهر العيني².

الفرع الثالث- سلبيات نظام الشهر الشخصي:

1-صعوبة البحث:يواجه الباحث عن الوضعية القانونية لعقار صعوبة كبيرة، إذ يتوجب عليه مراجعة كافة السجلات بأسماء الملاك السابقين، وقد يُفوّت بعض التصرفات.

2-عدم تحقيق الأمن العقاري:لا يوفر هذا النظام الحماية الكافية للمتعاقدين، ويظل المشتري مهددًا بظهور عيوب قانونية في سند الملكية.

1 -حمدي فريدة زواوي، الحيازة ونظام الشهر العقاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2000، ص 105 – 108

2 --محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق، ص 108

3-تشابك الملكيات :يؤدي غياب التخصيص العقاري إلى تداخل الملكيات وصعوبة تحديد الحدود بشكل دقيق، مما ينجم عنه منازعات كثيرة.

4-ضعف الحجية :يظل الشهر مجرد قرينة بسيطة على الملكية، ولا يمنع وجود تصرفات غير مُعلن عنها أو حقوق سابقة غير مُسجلة¹.

الفرع الرابع- أمثلة على تطبيق نظام الشهر الشخصي:

1-الجزائر قبل 1975 :طبقت الجزائر هذا النظام خلال الفترة الاستعمارية، واستمرت في تطبيقه في المناطق غير الممسوحة حتى بعد إقرار نظام الشهر العيني سنة 1975.

2-النظام الفرنسي القديم :اعتمدت فرنسا هذا النظام قبل إدخال تعديلات جوهرية على نظامها العقاري، ويُعتبر النظام الفرنسي القديم من أبرز الأمثلة على تطبيق الشهر الشخصي.

3-بعض الولايات الأمريكية :لا تزال بعض الولايات في الولايات المتحدة تعتمد على أنظمة تسجيل شخصية (Recording Systems) قائمة على أسماء الأطراف، لكنها أقل شيوعاً الآن².

المطلب الثاني-نظام الشهر العيني:

يعتبر نظام الشهر العيني من أحدث أنظمة الشهر العقاري وأكثرها تطوراً، وهو يعتمد على العقار ذاته كأساس للتسجيل، وليس على أسماء الأشخاص كما هو الحال في النظام الشخصي. ويهدف هذا النظام إلى منح كل عقار "بطاقة هوية" خاصة به في السجل العقاري، تُدون فيها جميع التصرفات الواردة عليه منذ تاريخ إنشائه.

1 - محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق، ص110.

2 - المرجع نفسه، ص 114.

الفرع الأول- خصائص نظام الشهر العيني:

1-الاعتماد على العقار:يتم تخصيص صحيفة أو سجل خاص لكل وحدة عقارية، يُسجل فيه كل ما يتعلق بها من تصرفات وحقوق. ويقوم هذا النظام على عملية مسح شاملة للأراضي، تُحدد بموجبها حدود ومساحات جميع العقارات.

2-القوة الثبوتية المطلقة:يمنح القيد في السجل العقاري بموجب هذا النظام حجية مطلقة ونهائية، مما يعني أن السجل يُعد قرينة قاطعة على الملكية. ومن يظهر اسمه في السجل كمالك، يُعد المالك الحقيقي، ولا يمكن الطعن في ملكيته إلا في حالات استثنائية.

3-مبدأ التطهير:من أبرز مزايا الشهر العيني أنه يُطهّر الملكية من العيوب السابقة، أي أن المالك الجديد لا يتأثر بأي عيوب أو أخطاء كانت في سند الملكية السابق، طالما أنه حسن النية.

4-الطابع الإلزامي:التسجيل في هذا النظام إلزامي، فكل تصرف عقاري لا يُقيد في السجل العقاري يُعتبر غير نافذ في مواجهة الغير¹.

الفرع الثاني- مزايا نظام الشهر العيني:

1-تحقيق الأمن العقاري:يوفر النظام حماية قصوى للمتعاملين، حيث يمنح الثقة والطمأنينة للمشتري والمستثمرين. فكل ما يُسجل في السجل العقاري يُعد صحيحاً من الناحية القانونية.

2-سهولة البحث:يُمكن للمتعاملين الاطلاع على الوضعية القانونية الكاملة لأي عقار بمجرد الرجوع إلى صحيفته في السجل، مما يُسهّل عملية البحث ويوفر الوقت والجهد.

1 - مجيد خلف ناصر، الوسيط في شرح قانون التسجيل العقاري -دراسة مقارنة-، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013، ص 72-65.

3-دقة التحديد:يعتمد النظام على المسح العام للأراضي، مما يضمن تحديداً دقيقاً لمواقع العقارات وحدودها ومساحتها، ويُقلل من المنازعات المتعلقة بالحدود.

4-تنشيط الائتمان العقاري:يُسهل على المؤسسات المالية منح القروض بضمان عقاري، لكون العقار مُسجلاً بشكل رسمي، مما يعزز الثقة في التعاملات¹.

الفرع الثالث- عيوب نظام الشهر العيني:

1-تكاليف باهظة:يتطلب تطبيق هذا النظام إجراء مسح شامل للأراضي، وتأسيس سجلات عقارية، مما يتطلب استثمارات ضخمة ونفقات كبيرة.

2-إجراءات مطولة:تستغرق مرحلة تأسيس السجل العقاري وقتاً طويلاً، مما قد يؤدي إلى تعطيل بعض المعاملات العقارية في المناطق التي لم يتم مسحها بعد.

3-المركزية في الإدارة:قد تكون إدارة السجل العقاري مركزية، مما يؤدي إلى بعض البطء في معالجة الإجراءات، خاصة في المراحل الأولى².

تطبيقه في الجزائر:

4-النظام الهجين:اعتمد المشرع الجزائري انطلاقاً من "الأمر 74-75" نظام الشهر العيني كأساس للملكية العقارية. ومع ذلك، وخلال المرحلة الانتقالية، ظل النظام الشخصي معمولاً به في المناطق التي لم يتم مسحها بعد، مما خلق نظاماً هجيناً يجمع بين النظامين.

1 - ليلي زروقي، النظام القانوني للمسح العقاري والسجل العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2012، ص ص 62-68.

2 - ليلي زروقي، المرجع نفسه، ص 74.

5- مرحلة المسح العقاري: تبدأ عملية تطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر بإجراء مسح عام للأراضي، لتحديد العقارات وتعيين حقوق المالكين. وتودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، التي تتولى تأسيس السجل العقاري.

6- القوة الثبوتية النسبية: يختلف النظام الجزائري عن بعض الأنظمة الأخرى، حيث لا يمنح القيد في السجل العقاري قوة ثبوتية مطلقة، بل نسبية. في التسجيل ويُعد قرينة قوية على الملكية، لكنه لا يُطهر العقار بشكل كامل من العيوب السابقة، وقد يُطعن فيه أمام القضاء. المختص لأنه ليس هناك آجال محددة لرفع دعاوى نقض أو تعديل أو الغاء الترقيم النهائي عكس بعض الدول التي تأخذ بمبدأ القيد المطلق بحيث لا تجيز الطعن في الحق العيني العقاري المشهر في ظل نظام الشهر العيني ، ويمكن لصاحب الحق رفع دعوى التعويض فقط وليس الغاء الحق العيني العقاري المشهر وهو الامر الذي يؤدي الى استقرار المعاملات العقارية.¹

المبحث الثالث-الأجهزة الإدارية للشهر العقاري:

تبرز أهمية نظام الشهر العقاري من خلال الأجهزة الإدارية التي تتولى تطبيقه وإدارة سجلاته، والتي تضمن دقة الإجراءات وسلامتها. وفي مقدمتها المحافظة العقارية ومصالح المسح، وتعد هذه الأجهزة المحرك الأساسي لنظام الشهر، ومركز أي منازعات إدارية قد تنشأ حول التسجيل أو الترقيم. لذلك، سيتم في هذا المبحث تسليط الضوء على دور هذه الأجهزة واختصاصاتها في إطار نظام الشهر العقاري.

1 - مجيد خلف ناصر، المرجع السابق، ص ص 145-152.

المطلب الأول- المحافظة العقارية:

تُعدّ المحافظة العقارية، التي يرأسها موظف عمومي يسمى "المحافظ العقاري"، الجهاز الإداري المحوري في نظام الشهر العقاري، والمسؤولة عن تطبيق القواعد المتعلقة بالتسجيل والإشهار. ويتمثل دورها الأساسي في حفظ حقوق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، من خلال مسك السجل العقاري وإدارة شؤونه.

الفرع الأول- اختصاصات المحافظة العقارية:

تتعدد اختصاصات المحافظة العقارية وتتنوع، ويمكن تلخيصها في النقاط التالية :

1- مسك السجل العقاري: وهذا هو جوهر عمل المحافظة، حيث تقوم بإنشاء وصيانة مجموعة البطاقات العقارية الكاملة التي تتضمن جميع المعلومات القانونية والفنية الخاصة بكل عقار.

2- إجراءات الشهر: تقوم المحافظة العقارية باستقبال طلبات الإشهار الخاصة بالتصرفات العقارية (مثل عقود البيع، الرهن، الهبة) والتأكد من استيفائها للشروط القانونية.

3- تأسيس الرسوم العقارية: في إطار نظام التحفيظ العقاري (الذي يعد جزءاً من نظام الشهر العيني)، تُسس المحافظة رسماً عقاريًا خاصاً لكل عقار بعد استيفاء الإجراءات القانونية، وخلوه من أي اعتراضات.

4- حفظ الوثائق: تتولى المحافظة مهمة المحافظة على جميع الوثائق والملفات والمخططات المتعلقة بالعقارات، مما يجعلها مرجعاً موثوقاً للمعلومات العقارية.

5- تقديم المعلومات: تُتيح المحافظة للمهتمين من الجمهور، أو الهيئات الحكومية الأخرى، الاطلاع على المعلومات الموجودة في السجل العقاري، مثل بيانات الملاك والوضعية القانونية للعقارات.

6- إدارة المسح العقاري: في بعض الدول (مثل الجزائر)، تم دمج إدارة مسح الأراضي مع إدارة المحافظة العقارية، مما يجعلها مسؤولة عن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثاني- دور المحافظ العقاري في إدارة السجل العقاري:

يتمتع المحافظ العقاري، بصفته المسؤول الأول عن المحافظة، بسلطات واسعة ودور محوري في إدارة السجل العقاري. ويبرز ذلك من خلال ما يلي:

1- السلطة التقديرية: يمتلك المحافظ العقاري سلطة تقديرية في قبول أو رفض

طلبات الشهر، وذلك بناءً على تحقق الشروط القانونية، وسلامة الوثائق المقدمة غير أنه مجبر على تأسيس الرفض بإحدى الأسباب المذكورة على سبيل الحصر عكس المشرع المصري الذي ترك المجال واسع للمحافظ العقاري.

2- المراقبة والتحقق: يقوم المحافظ بمراقبة المعاملات العقارية والتحقق من صحتها، للتأكد من خلو العقار من أي اعتراضات أو نزاعات¹.

3- الرقابة الإدارية: يشرف المحافظ على عمل موظفي المحافظة العقارية، وينسق مع مكاتبها التابعة له.

4- المسؤولية الإدارية: يخضع المحافظ العقاري للمسؤولية الإدارية بصفته موظفًا عموميًا.

1 - إبراهيم بن داود، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، دار الهومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2014، ص ص 182-185.

5-المسؤولية الشخصية: في بعض الأنظمة، يتحمل المحافظ مسؤولية شخصية عن الأضرار الناتجة عن أي خطأ أو إهمال في مهامه .

في الأخير يمكننا القول بأن المحافظة العقارية، من خلال اختصاصاتها المتعددة ودور المحافظ العقاري في الإشراف عليها، تُعتبر الجهاز التنفيذي الذي يضمن فعالية نظام الشهر العقاري، ويُسهّم في استقرار المعاملات العقارية، ويحمي حقوق الملكية، ويحد من النزاعات العقارية. إلا أن صلاحيات المحافظ الواسعة قد تفتح الباب أمام منازعات إدارية وقضائية في حال رفضه لطلبات الشهر أو ارتكابه لأخطاء إدارية¹.

الفرع الثالث- اقسام المحافظة العقارية:

بناءً على التنظيم الهيكلي الجديد لمصالح الحفظ العقاري في الجزائر خاصة بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 393/21 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية²، تتشكل المحافظة العقارية من الأقسام والمصالح التالية :

1.- مصلحة السجل العقاري -أو قسم الشهر العقاري:
تعتبر النواة الأساسية للمحافظة، وتتولى المهام التالية :

- مسك السجل العقاري : تسجيل كافة التصرفات القانونية كالبيع، هبة، إرث.. الخ التي ترد على العقارات الممسوحة.
- القيد والترقيم :إجراء عمليات الترقيم العقاري، الترقيم المؤقت والنهائي، بناءً على محاضر مسح الأراضي.
- تسليم الدفاتر العقارية :إعداد وتسليم الدفتر العقاري للملاك بعد إتمام عملية الترقيم النهائي .

1 - إبراهيم بن داود، المرجع السابق، 2014، ص ص 195-201.

2 - يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المؤرخ في 18 /10/ 2021، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة بتاريخ 2021.

2- مصلحة مسح الأراضي -القسم التقني:

بعد دمج مصالح المسح والحفظ العقاري تحت إشراف مديرية ولائية واحدة، أصبح للمحافظة العقارية ينسيق مباشر مع القسم التقني والمكلف بـ:

- استلام المخططات والوثائق التقنية الناتجة عن عمليات مسح الأراضي العام.
- تحيين المخططات العقارية والتأكد من مطابقة المساحات والحدود الجغرافية.

3- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف:

تم استحداث أو تفعيل هذا القسم لمواكبة برنامج التحول الرقمي بداية من عام 2025، وتشمل مهامه :

- الأرشفة الإلكترونية :تحويل السجلات الورقية القديمة إلى قاعدة بيانات رقمية.
- الدفتر العقاري الإلكتروني : الإشراف على إصدار النسخ الإلكترونية من الدفاتر والوثائق العقارية .

4- مصلحة المنازعات العقارية:

تختص هذه المصلحة بالتعامل معك كل الإشكالات القانونية والمنازعات المطروحة التي تواجه عمليات الشهر مثل:

- دراسة الاعتراضات المقدمة أثناء فترة التقييم المؤقت.
- متابعة القضايا المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري.

5- مصلحة الوسائل العامة والمحاسبة:

وهو عبارة عن قسم إداري داخلي يتولى على الخصوص :

- تسيير الموارد البشرية والوسائل المادية للمحافظة.

- تحصيل الرسوم المتعلقة بعمليات الشهر العقاري¹.

تجدر الإشارة الى أن هذا التنظيم يهدف إلى إنهاء حالة "الازدواجية" بين إدارة المسح وإدارة الحفظ العقاري التي كان معمولاً بها، وتوحيدهما في مركز عقاري واحد لتسهيل استخراج الوثائق مثل السلبية العقارية والدفتر العقاري عبر المنصات الرقمية الجديدة.

المطلب الثاني- المسح العقاري:

يشكل المسح العقاري الركيزة الأساسية لنظام الشهر العيني، فهو الأداة الميدانية التي تعتمد عليها هيئة المسح لتحديد الطبيعة المادية للعقارات بدقة. ومن خلال هذه العملية، يتم حصر العقارات، وتحديد مواقعها، ورسم حدودها، وتوثيق جميع البيانات المتعلقة بها، مما يساهم في تأسيس السجل العقاري.

الفرع الأول-دور هيئة المسح في إعداد الخرائط العقارية:

تضطلع هيئة المسح العقاري بمهام متعددة لإنشاء الخرائط العقارية، وتتضمن هذه المهام ما يلي:

- 1-المسح الميداني: تتولى فرق المسح الميدانية إجراء عمليات قياس دقيقة للعقارات على أرض الواقع باستخدام أحدث التقنيات) مثل الأجهزة المساحية والـ (GPS) وتهدف هذه العملية إلى تحديد الحدود الفاصلة بين الملكيات، ومساحة كل عقار.
- 2-جمع البيانات: تقوم هيئة المسح بجمع كافة البيانات اللازمة حول العقارات، مثل نوع الملكية (خاصة أو عامة)، وأصحاب الحقوق الظاهرين، وأسباب التملك، والاستعمال الفعلي للأرض (زراعية، سكنية، صناعية)².

1 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 / 12 / 2021، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية.

2 - بوسعدية محمد، المنازعات العقارية في ضوء نظام الشهر العيني ومسح الأراضي العام -دراسة تحليلية نقدية-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2015، ص ص 45-52.

3- إعداد الخرائط: بعد جمع البيانات الميدانية، تقوم هيئة المسح بإعداد الخرائط العقارية، والتي تُعرف بـ "مخططات مصفوفة المسح". وتتضمن هذه الخرائط معلومات دقيقة عن العقارات، مثل أرقام القطع، وحدودها، ومساحتها.

4- إعداد وثائق المسح: تُعد هيئة المسح وثائق مسحية إدارية وقانونية، مثل البطاقات العقارية الأولية، وبطاقات التحقيق العقاري، التي تصف الوضعية القانونية للعقارات.

5- إيداع وثائق المسح: بعد استكمال عملية المسح في منطقة معينة، تُودع هيئة المسح وثائق المسح والخرائط لدى المحافظة العقارية. ويُعتبر هذا الإيداع هو الخطوة الأولى لتأسيس السجل العقاري¹.

الفرع الثاني-تأثير عمل هيئة المسح على دقة السجلات:

تُعدّ دقة عمل هيئة المسح العقاري عاملاً حاسماً في تحقيق الأمان العقاري، وتتأثر دقة السجلات العقارية بشكل كبير بسلامة وثائق المسح والاعوان القائمين بهذه الاعمال الميدانية ومدى تطابقها مع ما موجود في ارض الواقع.

يُعتبر المسح العقاري الأساس المادي الذي يُبنى عليه السجل العقاري، فكلما كان المسح دقيقاً، كانت السجلات دقيقة، وكلما كانت وثائق المسح سليمة، كان تأسيس السجل صحيحاً.

1- الحد من المنازعات: تُساهم دقة الخرائط والبيانات المسحية في الحد من المنازعات المتعلقة بالحدود أو تداخل الملكيات، مما يُقلل من النزاعات القضائية. فالتحديد الدقيق للعقارات يُزيل أسباب الخلط والنزاع.

1 - بوسعدية محمد، المرجع السابق، ص 58.

2-تسهيل المعاملات:تُوفر وثائق المسح الدقيقة مرجعية موثوقة للمعاملات العقارية، مما يُسهل على المتعاملين والجهات المالية التحقق من ملكية العقار، مما يُنشط سوق العقارات¹.

3-المسؤولية عن الأخطاء:يمكن أن تؤدي الأخطاء التي ترتكبها هيئة المسح أثناء عملية المسح الميداني أو إعداد الوثائق إلى منازعات قضائية وإدارية.

4-تحديث البيانات:مع مرور الوقت، قد تتغير حدود العقارات أو استعمالها. وتتولى هيئة المسح مهمة تحديث الخرائط والبيانات بصفة دورية لضمان استمرار دقة السجلات العقارية².

الفرع الثالث-دمج مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري:

تبنى المشرع الجزائري استراتيجية دمج مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393 لتحقيق أهداف استراتيجية وتقنية وقانونية تتلخص في الأسباب التالية:

1-إنهاء ثنائية الإدارة والبطء الإجرائي:

إن الدمج يهدف إلى توحيد مصدر المعلومة، فسابقاً كان المواطن والمهنيون كالموثقين أو القضاة يتنقلون بين إدارتين منفصلتين؛ مما أدى إلى تضارب البيانات أحياناً بين المساحة المذكورة في "مخططات المسح" والمساحات المقيدة في السجل العقاري.

2-العصرنة والتحول الرقمي –الرقمنة:

إن الهدف الأساسي من هذا الدمج هو عصرنة آليات تسيير القطاع العقاري من خلال إنشاء قاعدة بيانات موحدة تربط الجانب التقني أي الخريطة المسحية، بالجانب القانوني أي السندات في ملف إلكتروني واحد، الأمر الذي مهد لإصدار الدفتر العقاري

1 - بن رقية بن يوسف، التوجهات العقارية في ضوء القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2001، ص 64-58.

2 - مجيد خلف ناصر، المرجع السابق، ص 165.

الإلكتروني واستخراج "السلبية العقارية" عبر الإنترنت¹. ويُعد قانون المالية 2024 المنطلق الفعلي لتعميم الرقمنة في قطاع أملاك الدولة، حيث نصت مقتضياته على عصنة استخراج السندات العقارية².

3- الحد من المنازعات العقارية:

يسمح الدمج بالمطابقة الفورية بين الواقع الميداني والسجلات القانونية، مما يقلل من الأخطاء المادية الناتجة عن نقل المعلومات بين المصالح، والتي كانت سبباً رئيسياً في العديد من المنازعات أهمها قضايا إبطال التقييم العقاري.

4- تحسين مناخ الاستثمار-الشباك الموحد:

يسمح الدمج بين ادارتي المسح لعقاري والمحافظة العقارية بتسهيل حصول المستثمرين على الوضعية القانونية والتقنية للعقارات في وقت قياسي من جهة واحدة، مما يعزز الثقة في المعاملات العقارية والائتمان البنكي³.

1 - لم يعد الدفتر العقاري مجرد وثيقة ورقية تقليدية، بل انتقل بفعل المرسوم التنفيذي 393-21 وقانون المالية 24-22 إلى الصيغة الرقمية. ويستمد الدفتر العقاري الإلكتروني حجته من كونه مستخرجاً من قاعدة بيانات نظام المعلومات الجغرافي ، ومؤمناً بالتوقيع الإلكتروني، مما يمنحه القوة الثبوتية

2 - القانون رقم 23-22، المؤرخ في 24/12/2023، المتضمن قانون المالية لسنة 2024، الجريدة الرسمية عدد 86، الصادرة بتاريخ 2023.

3 - ليلي زروقي، مقال بعنوان: عصنة نظام الشهر العقاري في الجزائر: من الثنائية الإدارية إلى الاندماج الهيكلي والرقمنة، منشور بمجلة الدراسات العقارية، جامعة الجزائر، العدد الخاص، 2023، ص ص 18-25.

الفصل الثاني: منازعات ما قبل تأسيس السجل العقاري

لا تُعد عملية تأسيس السجل العقاري إجراءً إداريًا وفنيًا بحتًا، بل هي عملية معقدة تمرّ بمراحل متعددة، تبدأ من المسح الميداني وتنتهي بالترقيم النهائي للعقارات. وعلى الرغم من الأهمية القصوى لهذه المرحلة في تحقيق الأمن العقاري، فإنها غالبًا ما تكون أرضًا خصبة لنشوء عدة منازعات .

تنشأ هذه النزاعات بسبب التداخلات في الملكيات، أو الأخطاء في المسح الميداني، أو عدم كفاية وثائق الإثبات، أو وجود حقوق غير مُعلنة، مما يجعل من مرحلة ما قبل تأسيس السجل العقاري فترة حرجة تتطلب يقظة قانونية وإدارية. حيث تهدف هذه المرحلة إلى تطهير الوضعية العقارية من كل العيوب السابقة، لكنها في الواقع قد تُخلف وراءها الكثير من الإشكالات التي تتطلب تدخل القضاء لحلها، مما يُبرز أهمية دراسة منازعات ما قبل تأسيس السجل العقاري .

المبحث الأول-منازعات المسح العقاري:

تمثل عملية المسح العقاري، التي تهدف إلى تحديد حدود ومساحات العقارات على أرض الواقع، حجر الأساس لنظام الشهر العيني، ورغم حرص الاعوان الإداريين على دقتها لكنها لا تخلو من الأخطاء التي قد تنجم عن عوامل مختلفة، ما يؤدي إلى نشوء منازعات بين الملاك أو الأفراد المتضررين وبين الجهات الإدارية القائمة على عملية المسح. وتتخذ هذه المنازعات أشكالًا متنوعة تستلزم آليات محددة للحل، سواء كانت إدارية أو قضائية، لضمان استقرار الملكية العقارية وتحقيق الأمن العقاري وحماية حقوق الأطراف المعنية .

المطلب الأول- منازعات الحدود:

تشكل منازعات الحدود أحد أبرز أنواع النزاعات التي تنشأ خلال عملية المسح العقاري، وتنشأ نتيجة لأسباب متعددة، وتتطلب آليات إدارية وقضائية لتسويتها، وأسباب منازعات الحدود تتنوع بين الملكيات المتلاصقة، ومن أبرزها:

الفرع الأول- تداخل الملكيات:

- 1- أسبقية الحيازة غير المثبتة: في كثير من الأحيان، تكون الحيازة هي الأساس في تحديد الملكية، خاصة في المناطق غير المسسوحة. وعندما يقوم المالك بتحديد حدود عقاره بناءً على حيازته، قد يظهر مالك آخر يدعي حيازة سابقة لجزء من نفس العقار.
- 2- تداخل الصكوك العقارية: في الأنظمة التي لا تعتمد على السجل العيني المحدث، قد يحدث أن تشمل صكوك ملكية مختلفة نفس الجزء من العقار، مما يؤدي إلى تداخل في الحقوق.
- 3- الخلاف على الميراث: قد ينشأ النزاع على الحدود بين الورثة بعد تقسيم التركة، خاصة إذا كانت وثائق الميراث غير دقيقة في تحديد مساحة ونصيب كل وارث.

الفرع الثاني- أخطاء القياس:

- 1- الأخطاء المنهجية: قد تحدث أخطاء في القياس بسبب عيوب في أجهزة المسح الميداني أو بسبب طرق الرصد المستخدمة، مما يؤدي إلى عدم دقة في تحديد الحدود.
- 2- الأخطاء العشوائية: قد تنجم هذه الأخطاء عن عوامل بيئية غير متوقعة، أو عدم دقة في تحديد النقاط المساحية المرجعية.

3- أخطاء بشرية: عدم خبرة المساحين أو إهمالهم في تسجيل البيانات قد يؤدي إلى أخطاء في إعداد الخرائط والوثائق المسحية¹.

الفرع الثالث-كيفية الاعتراض على منازعات الحدود: تتم تسوية منازعات الحدود: إداريًا أو قضائيًا.

1- الاعتراض الإداري:

- خلال عملية المسح: أثناء فترة إنجاز المسح العقاري، تقوم هيئة المسح بإعداد محاضر تحقيق عقاري مؤقتة تُعلّق في مقر البلديات لفترة زمنية محددة. وتُعد هذه الفترة فرصة لأصحاب الحقوق للاطلاع على نتائج المسح وتقديم أي اعتراضات على الحدود أو الملكية.

- تقديم الاعتراض: يُقدّم الاعتراض إلى المحقق العقاري أو لجنة المسح، مرفقًا بالوثائق التي تثبت ملكية المعارض (مثل سندات الملكية، أو الشهادات الرسمية).

- التحقيق في الاعتراض: تقوم هيئة المسح بالتحقيق في الاعتراض، وتدعو الأطراف المتنازعة للوصول إلى تسوية ودية. وإذا تم التوصل إلى حل، يتم إثباته في محضر نهائي، وإذا تعذر ذلك، يتم إحالة الأمر إلى القضاء.

- تصحيح الأخطاء: يمكن تصحيح الأخطاء الإدارية أو المساحية البسيطة (مثل الخطأ في رقم العقار) على مستوى المحافظة العقارية، وفي حالات أخرى قد يتطلب الأمر إعادة تحقيق أو مسح للتأكد من المساحة الحقيقية للعقار وغيرها من الأخطاء المادية التي يمكن تداركها إداريًا دون الحاجة إلى اللجوء للقضاء لأن الأمر لا يتعلق بالحقوق العينية في حد ذاته.²

1 - مجيد خلفوني، *المنازعات العقارية في الضوء القضائي*، دار هومة للنشر، الجزائر، 2021، ص 45.

2 - المواد 12 و13 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975

2- الاعتراض القضائي:

. دعوى ترسيم الحدود : في حالة عدم التوصل إلى تسوية إدارية، يمكن لأصحاب المصلحة رفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة (المحكمة الابتدائية أو المدنية) للمطالبة بترسيم الحدود.

• إجراءات الدعوى:

- إرفاق الوثائق: يجب على المدعي إرفاق جميع الوثائق التي تثبت ملكيته، بالإضافة إلى تقرير مساحي معتمد يحدد فيه العقار المتنازع عليه.
- التحقيق القضائي: قد تأمر المحكمة بإجراء خبرة قضائية لمعاينة العقار، وتحديد حدوده بناءً على المستندات الرسمية والواقع.
- تنفيذ الحكم: بعد صدور الحكم القضائي النهائي، يتم إرساله إلى المحافظة العقارية للتأشير به على السجل العقاري، وتصحيح الحدود بناءً على قرار المحكمة.
- . دعوى تثبيت الحدود: في بعض الأنظمة القانونية، يمكن لأي مالك أن يطلب إعادة مسح عقاره لتثبيت حدوده بشكل رسمي، ويكون هذا الإجراء بناءً على طلب المحكمة المختصة إذا كان العقار محل نزاع قضائي¹.

يراجع في ذلك سماعيل شامة، مقال بعنوان آليات تسوية منازعات المسح العقاري في التشريع الجزائري"، منشور بمجلة المفكر، المجلد 13، العدد 2، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، ص 140.

1 - المادة 703 من الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30/09/1975. والتي تنص على أن لكل مالك الحق في إجبار جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة والمواد 125 إلى 157 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23/04/2008. المتعلقة بإجراءات التحقيق والخبرة القضائية. و يراجع في ذلك حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 88.

المطلب الثاني- منازعات الحقوق العينية:

منازعات الحقوق العينية هي تلك التي تنشأ حول طبيعة أو وجود حق عيني على العقار وتظهر بشكل خاص في مراحل المسح العقاري والترقيم، حيث يتم تثبيت الحقوق أو الاعتراض عليها.

الفرع الاول- الاعتراض على الحيازة المكسبة للملكية: تُعتبر الحيازة، في ظل شروط معينة، أحد أسباب كسب الملكية العقارية بالتقادم. لكن الاعتراف بالحيازة كحق ملكية قد يثير منازعات حادة خاصة إذا تم التنازع على شروطها أو مدتها.

1-أسباب الاعتراض:

• عدم استيفاء شروط الحيازة:

◦ قد يُعترض على الحيازة إذا لم تكن هادئة (دون عنف)، أو علنية (خفية)، أو مستمرة لمدة كافية حسب القانون.

◦ قد يطعن صاحب الملكية الحقيقي في حيازة الغير مدعيًا عدم حسن نية الحائز، أو أن الحيازة كانت وقتية أو غير مستقرة.

• وجود سند ملكية سابق:

◦ يُمكن لمالك العقار الحقيقي، الذي يمتلك سند ملكية رسميًا، أن يعترض على حيازة الغير، ويُعد سنده دليلاً أقوى من الحيازة في معظم الحالات.

◦ قد يظهر المالك الحقيقي فجأة ويقدم سند ملكيته الرسمي، مما يُبطل شهادة الحيازة أو الادعاء بها¹.

1 - يراجع في ذلك المواد 808 إلى 821 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر هي المواد التي تحدد عناصر الحيازة وغيوبها كالإكراه والخفاء واللبس.

• وجود أراضي تابعة للأموال الوطنية:

◦ يُعدّ الاعتراض على الحيازة المكتسبة للملكية على الأراضي التابعة للأموال الوطنية من أكثر المنازعات شيوعاً، لأنها لا تكتسب بالتقادم.

2- كيفية الاعتراض:

◦ الاعتراض الإداري: يتم الاعتراض على الحيازة أثناء فترة التحقيق العقاري من خلال تقديم وثائق تثبت الملكية أو الحيازة السابقة للجهة المختصة.

◦ الاعتراض القضائي: يمكن اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى تثبيت ملكية، أو دعوى بطلان شهادة حيازة، أو دعوى منع تعرض للحيازة¹.

الفرع الثاني- الاعتراض على حقوق الارتفاق والانتفاع:

حق الارتفاق والانتفاع هما حقان عينيان يمنحان لصاحبهما سلطة على عقار الغير. وقد يثيران نزاعات في مرحلة المسح أو الترقيم.

1- أسباب الاعتراض:

◦ عدم ثبوت الحق: قد يطعن صاحب العقار المرتفق به أو الذي عليه حق الانتفاع في وجود هذه الحقوق أصلاً، بحجة عدم وجود سند قانوني يثبتها، أو عدم استيفائها لشروط الكسب بالتقادم.

◦ الخلاف حول نطاق الحق: قد ينشأ النزاع حول مدى ونطاق حق الارتفاق أو الانتفاع. على سبيل المثال، قد يختلف الجيران حول عرض حق المرور أو طبيعة الاستعمال.

1 - المادة 689 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر. التي تنص صراحة على أن الأموال الوطنية لا يجوز كسبها

وكذا المادة 18 من القانون رقم 30-90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990.

◦ **انقضاء الحق:** قد يعترض صاحب العقار على استمرار حق الارتفاق أو الانتفاع، بدعوى انقضائه بأحد أسباب السقوط القانونية (مثل عدم الاستعمال، أو اجتماع الحقوق).

- **سوء الاستعمال:** يمكن لصاحب العقار الاعتراض على سوء استعمال المنتفع لحقه، مما قد يؤدي إلى فسخ حق الانتفاع قضائياً.

2- **دور القضاء في حسم هذه المنازعات:** يعتبر القضاء الملاذ الأخير لحسم منازعات الحقوق العينية، خاصة في الحالات التي تفشل فيها التسوية الإدارية. ويتمتع القضاء بصلاحيات واسعة للتحقيق في صحة هذه الحقوق، بناءً على الأدلة والمستندات المقدمة من الأطراف. وتُسهم الأحكام القضائية النهائية في تصحيح الأوضاع القانونية في السجل العقاري، مما يعزز استقرار الملكية العقارية.

المطلب الثالث- منازعات التحقيق العقاري:

يعتبر التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة وخطوة أساسية في عملية تأسيس السجل العقاري، ورغم أهميته في تسوية الأوضاع القانونية للعقارات غير المسوَّحة، فإنه غالباً ما يكون مصدراً للنزاعات التي تثير العديد من الإشكاليات القانونية. وتنشأ هذه المنازعات نتيجة عوامل متعددة، منها ما يتعلق بصعوبة إثبات الملكية أو تضارب الوثائق، مما يستوجب تدخل الجهات القضائية لحسم النزاع، وبذلك فإن دراسة منازعات التحقيق العقاري تُمثّل ضرورة لفهم التحديات التي تواجه نظام الشهر العقاري، والحلول التي يوفرها المشرّع لحماية حقوق الملاك.

الفرع الأول- التحقيق الميداني:

إن التحقيق الميداني هو مرحلة أساسية في عملية التحقيق العقاري، يتم خلالها التحقق من الوضع المادي والقانوني للعقارات على أرض الواقع، والبحث عن أصحاب الحقوق، وجمع الوثائق والمستندات وعلى الرغم من أهمية هذه المرحلة في تأسيس السجل العقاري، فإنها غالبًا ما تكون مصدرًا لنشوء نزاعات بين الأفراد والجهات الإدارية، لأسباب متعددة:

1- النزاعات المتعلقة بالحدود والمسافات:

- تداخل الملكيات: قد ينشأ نزاع بين ملاك عقارات متجاورة بسبب عدم وضوح الحدود الفاصلة، أو بسبب تداخل الملكيات نتيجة لأخطاء في القياس أو لأسباب تاريخية.
- التعدي على الأراضي: يمكن أن يكتشف المحقق العقاري أثناء عملية المسح الميداني أن أحد الملاك قد قام بالتعدي على جزء من عقار مجاور أو على أرض تابعة للدولة، مما يثير نزاعًا بين الأطراف.
- الخلاف حول القياس: قد يختلف الملاك حول نتائج القياس التي تقوم بها هيئة المسح، خاصة إذا كانت المساحة الظاهرة للعقار تختلف عن المساحة المذكورة في الوثائق القديمة.¹

2- النزاعات المتعلقة بالملكية والحياسة:

- تضارب الوثائق: قد يتقدم عدة أشخاص بوثائق مختلفة (مثل عقود الشبهة، أو عقود عرفية) لإثبات ملكيتهم لنفس العقار أو لجزء منه، مما يضع المحقق العقاري أمام تضارب في الحقوق وهذا بالرجوع الى السندات المقدمة من طرفهم.

1 - بن تراري عبد الجليل، مقال بعنوان: إشكالات المسح العقاري وأثرها على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشور بمجلة الدراسات الحقوقية، جامعة سعيدة، المجلد 06، العدد 01، 2019.

• **الخلاف حول الحيابة:** قد يدعي شخص حيازة العقار بالتقادم، في حين يظهر مالك آخر يحمل سنداً رسمياً، مما يستدعي تدخل القضاء لحسم النزاع حول أحقية الحائز في اكتساب الملكية.

• **عدم وجود وثائق إثبات:** في المناطق التي لم يتم مسحها من قبل، قد يجد المحقق صعوبة في إيجاد وثائق إثبات للملكية، مما يثير نزاعات حول أحقية بعض الأشخاص في العقارات¹.

3- النزاعات المتعلقة بالحقوق العينية الأخرى:

• **حقوق الارتفاق:** يمكن أن ينشأ نزاع حول وجود أو نطاق حق ارتفاق (مثل حق المرور) بين عقارين، وخاصة إذا كان هذا الحق غير مثبت في أي وثائق رسمية.

• **حقوق الانتفاع:** قد يختلف المالك والمنتفع حول شروط الانتفاع أو مدته، مما يؤدي إلى نزاع يظهر أثناء عملية التحقيق الميداني².

خلاصة: إن النزاعات التي تنشأ أثناء التحقيق الميداني للملكيات هي ظاهرة طبيعية في إطار عملية تأسيس السجل العقاري، وتستدعي تدخلاً إدارياً وقضائياً لحسمها. وتُسهم دقة التحقيق الميداني، وفعالية الآليات الإدارية، وكفاءة القضاء في حل هذه النزاعات، مما يُساهم في استقرار الملكية العقارية.

الفرع الثاني- الاعتراضات:

بعد انتهاء مرحلة التحقيق الميداني وجمع البيانات، يتم إعداد نتائج التحقيق العقاري ووضعها تحت إطلاع الجمهور، مما يتيح للأشخاص الذين لديهم مصلحة على

1 - عالج المشرع العقود في المواد 324 مكرر 1 وما يليها من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر. يراجع في ذلك القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية العقارية وتكريسها عن طريق تحقيق عقاري. الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 4 مارس 2007.

2 - المواد من 867 إلى 854، من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر

العقارات محل التحقيق فرصة للاعتراض على هذه النتائج. وتعدّ هذه المرحلة حاسمة، حيث تسمح بتصحيح الأخطاء وتعديل السجلات قبل إقرار التقييم النهائي .

1- إجراءات تقديم الاعتراضات على نتائج التحقيق العقاري: تختلف إجراءات تقديم الاعتراضات من نظام قانوني لآخر، ولكنها تشترك في خطوات أساسية :

◦ الإعلان عن نتائج التحقيق: يتم الإعلان عن نتائج التحقيق العقاري من خلال لصق محضر مؤقت في الأماكن العامة، مثل مقر البلدية، لمدة زمنية محددة (مثال: 30 يومًا في الجزائر على الأقل).

◦ يُمكن أيضًا أن يتم الإعلان من خلال الصحف أو وسائل الإعلام المحلية لضمان وصول المعلومة لأكبر عدد ممكن من المعنيين.

◦ تقديم الاعتراض: يُقدّم الاعتراض إلى المحقق العقاري أو الجهة الإدارية المختصة (مثل المحافظة العقارية) خلال الفترة الزمنية المحددة بعد الإعلان.

◦ يجب أن يتضمن الاعتراض بيانات المعارض، وبيانات العقار محل النزاع، وأسباب الاعتراض، والمستندات الداعمة (مثل سندات الملكية أو وثائق الحياة)¹.

◦ جلسة الصلح: بعد تقديم الاعتراض، قد تُدعى الأطراف المتنازعة إلى جلسة صلح بحضور المحقق العقاري لمحاولة الوصول إلى تسوية ودية.

◦ إذا نجحت جلسة الصلح، يتم تحرير محضر صلح يوقع عليه الأطراف، ويُرسل إلى المحافظة العقارية.

◦ إعداد محضر نهائي: إذا لم يتم تقديم أي اعتراضات خلال الفترة المحددة، أو بعد تسوية الاعتراضات، يُحرر المحقق العقاري محضرًا نهائيًا يتضمن نتائج التحقيق.

1 - المادتان 10 و 11 من القانون رقم 02-07، المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية العقارية وتكريسها عن طريق تحقيق عقاري،، السابق الذكر

◦ إذا تعذر الصلح بين الأطراف، يتم تدوين ذلك في المحضر، ويُحال الأمر إلى الجهات القضائية¹.

1- الجهات المختصة بالفصل في الاعتراضات: تتعدد الجهات التي تُعنى بالفصل في منازعات التحقيق العقاري، وتختلف حسب طبيعة النزاع وإمكانية تسويته إداريًا أو قضائيًا:

◦ المحافظ العقاري: يُعدّ المحافظ العقاري مسؤولاً عن الإشراف على عملية التحقيق العقاري، ويمكن الطعن في بعض قراراته الإدارية المتعلقة بالترقيم أو تسجيل الحقوق.

◦ القضاء العادي (القسم العقاري): يُعدّ القضاء العادي هو الملاذ الأخير لحل منازعات التحقيق العقاري، وخاصة في حالات النزاع على الملكية أو بطلان السندات.

◦ تُرفع الدعوى أمام القسم العقاري في المحكمة المختصة، ويُشترط شهر عريضة الدعوى لتكون نافذة في مواجهة الغير.

◦ القضاء الإداري: قد يُختص القضاء الإداري بالنظر في بعض الطعون ضد القرارات الإدارية للمحافظ العقاري، وخاصة في حالات التزوير أو الأخطاء الإدارية الجسيمة².

خلاصة: تُعتبر مرحلة الاعتراضات على نتائج التحقيق العقاري فرصة حقيقية لتصحيح الأخطاء وتسوية النزاعات قبل إقرار التقييم النهائي للعقارات. وتتطلب هذه المرحلة تعاونًا

1 - المواد 14 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة الرسمية العدد 27، الصادرة بتاريخ 2008.

2 - المواد 511 إلى 530 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون 1/22، السابق الذكر. والمادة 519 مكرر تلزم بشهر عريضة الدعوى العقارية تحت طائلة عدم القبول.

بين الأطراف المتنازعة، وفعالية من الأجهزة الإدارية، وكفاءة من القضاء لحسم الخلافات التي يتعذر حلها إداريًا، مما يضمن استقرار الملكية العقارية .

المبحث الثاني: منازعات التقييم العقاري

تشكل عملية التقييم العقاري مرحلة حاسمة في تأسيس السجل العقاري، فهي تهدف إلى إسناد رقم محدد لكل عقار بناءً على نتائج المسح، وتحديد نوع التقييم حسب قوة سند الملكية. لكن هذه العملية لا تخلو من الإشكاليات التي قد تنشأ نتيجة لضعف السندات أو غموضها، أو بسبب إهمال الملاك أو حائزي العقارات في تقديم الوثائق اللازمة. ونتيجة لذلك، قد يضطر المحافظ العقاري إلى إقرار تقييم مؤقت، أو إدراج العقار ضمن الأراضي غير المطالب بها، مما يفتح الباب أمام منازعات قانونية وإدارية تستدعي تدخل القضاء أو التسوية الإدارية وتفصيل ذلك من خلال ما يتقدم من نقاط.

المطلب الأول- التقييم المؤقت:

تمهيداً لمناقشة أسباب منازعات التقييم المؤقت وكيفية تسويتها، يجب التأكيد على أن هذا الإجراء يُتخذ كحل وسط في حال عدم استيفاء الشروط اللازمة للتقييم النهائي. وبالتالي، فإن المنازعات المتعلقة به تنبع أساساً من عدم قدرة المالك أو الحائز على تقديم الإثباتات الكافية التي تمنحه حق التقييم النهائي، أو بسبب اعتراضات من أطراف أخرى.

الفرع الأول-أسباب المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت:

1-عدم كفاية السندات القانونية: يُعد التقييم المؤقت في كثير من الحالات نتيجة لعدم كفاية السندات القانونية المقدمة لإثبات ملكية العقار، مثل وجود سندات غير رسمية أو غير كاملة .

كما قد يكون السند صحيحًا من الناحية الشكلية، لكنه يفتقر إلى القوة الثبوتية التي تؤهله للاستفادة من التقييم النهائي، كأن يكون السند عبارة عن عقد عرفي.

2- وجود نزاعات قائمة على العقار: يُمكن أن يتم التقييم المؤقت لعقار بسبب وجود نزاع قضائي بين عدة أطراف حول ملكيته، كما قد تظهر منازعات بين الملاك المجاورين حول الحدود أو الحقوق العينية، مما يستدعي ترميمًا مؤقتًا في انتظار تسوية النزاع أمام القضاء المختص.

3- عدم استيفاء الشروط الإدارية: قد يكون السبب وراء التقييم المؤقت هو عدم استكمال بعض الإجراءات الإدارية، مثل غياب بعض الوثائق الضرورية أو عدم دفع الرسوم المستحقة.

4- تخلف أصحاب الحقوق: قد يتخلف بعض أصحاب الحقوق عن تقديم وثائقهم خلال فترة المسح الميداني، ومن ثم يقوم المحافظ العقاري الى ترميم هذه العقارات ترميم مؤقت في انتظار تسوية وضعيتهم¹.

الفرع الثاني- كيفية تسوية منازعات التقييم المؤقت:

تتعدد طرق تسوية منازعات التقييم المؤقت، وتعتمد على طبيعة النزاع وإمكانية تسويته إداريًا أو قضائيًا.

1 - المواد 8 إلى 15 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر. وبراجع مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 102

1- التسوية الإدارية: وتتم التسوية الادارية سواء باستكمال الوثائق الناقصة او بتصحيح الاخطاء إذا وجدت ب:

- استكمال الوثائق : في حال كان سبب الترقيم المؤقت هو نقص في الوثائق، يمكن للمالك أو الحائز استكمالها وتقديمها للمحافظة العقارية، مما يسمح بتحويل الترقيم المؤقت إلى نهائي اذا كان أصحاب الحقوق لديهم سندات رسمية تثبت حقوقهم العينية.
- التصحيح الإداري: إذا كان الخطأ بسيطاً وإدارياً يمكن للمحافظ العقاري ان يقوم بتصحيحه إذا كان هذا الخطأ لا يتعلق بالحق العقاري المشهر وفي حدود ضيقة حددها القانون على سبيل الحصر.¹

2- التسوية القضائية: في حال وجود نزاع قضائي على الملكية، أو رفض المحافظ العقاري تحويل الترقيم المؤقت إلى نهائي، يمكن لأصحاب الحقوق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة لإثبات ملكيتهم .

◦ يتم خلال هذه الدعوى فحص السندات والوثائق المقدمة، والاستماع إلى الأطراف المتنازعة.

- بعد صدور الحكم القضائي النهائي، يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة اقليمياً، والتي تحول بدورها الترقيم المؤقت إلى نهائي بناءً على قرار المحكمة.
- يُعد الحكم القضائي بمثابة سند ملكية رسمي وقوي، لا يمكن الطعن فيه بسهولة².

1 - هذا التصحيح يتم بناءً على المادة 18 من المرسوم 63-91، المؤرخ في 25 / 03 / 1991، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 1991. التي تشترط أن يكون الخطأ مادياً كخطأ في الاسم أو المساحة دون المساس بأصل الحق، أما إذا كان النزاع يمس ملكية الغير فلا بد من حكم قضائي.

2 - مواد 13، 14، و15 من المرسوم التنفيذي رقم 63-91، السابق الذكر. وتحدد آجال الترقيم المؤقت بسنتين و4 سنوات وكيفيات الترقيمات النهائية.

المطلب الثاني- التقييم النهائي:

تمهيداً لمناقشة أسباب منازعات التقييم النهائي وإجراءات الطعن فيها، يجب الإشارة إلى أن التقييم النهائي هو الهدف المنشود من نظام الشهر العيني، حيث يُعطى العقار رقماً نهائياً في السجل العقاري، مما يمنحه حصانة قوية وحجية مطلقة في مواجهة الغير. ومع ذلك، قد لا تسير الأمور دائماً بسلاسة، وقد تظهر منازعات حتى بعد التقييم النهائي، خاصة إذا كانت هناك عيوب جوهرية أو أخطاء إدارية في الإجراءات.

الفرع الاول- أسباب المنازعات المتعلقة بالتقييم النهائي:

1-التزوير والغش: يُعدّ التزوير أحد أخطر الأسباب التي قد تؤدي إلى نزاع حول التقييم النهائي فقد يستخدم شخص وثائق مزورة لتسجيل عقار باسمه، مما يضطر المالك الحقيقي لرفع دعوى لإلغاء التقييم، وقد يستغل بعض المحتالين ثغرات إدارية أو قانونية للوصول إلى التقييم النهائي بشكل غير شرعي.

2-الأخطاء الإدارية أو المساحية: قد تقع أخطاء في عملية المسح الميداني أو في تسجيل البيانات من طرف هيئة المسح، مما يؤدي إلى ترقيم خاطئ من حيث الحدود أو المساحة.

قد يرتكب موظف المحافظة العقارية خطأً في إدخال بيانات التقييم، مما يؤدي إلى تضرر المالك الحقيقي.¹

1 - المادة 15 وما يليها من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (والتي تسمح بمراجعة التقييم في حالة وقوع أخطاء مادية أو خرق للإجراءات، السابق الذكر).

3- خرق الإجراءات القانونية: قد لا يتم احترام جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بالترقيم مثل عدم الإعلان عن نتائج المسح في الفترة المحددة، مما يُعرض هذا الاجراء للطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

4- ظهور حقوق سابقة: قد يظهر بعد الترقيم النهائي مالك حقيقي لم يكن على علم بعملية المسح، ويقدم سند ملكية مشهر في ظل نظام الشهر الشخصي يثبت حقه في العقار.

كما قد تظهر حقوق عينية أخرى، مثل الرهن أو الانتفاع، لم يتم إشهارها بشكل صحيح خلال فترة الترقيم¹.

الفرع الثاني- إجراءات الطعن في قرارات الترقيم النهائي:

يمكن الطعن في قرارات الترقيم النهائي بطرق مختلفة، إدارية وقضائية، وذلك حسب طبيعة الخطأ أو النزاع.

1- دعوى بطلان الترقيم: يُعدّ هذا النوع من الدعاوى هو الأكثر شيوعاً في حالة وجود تزوير أو غش في عملية الترقيم، ويجب على المدعي إثبات وجود سبب قانوني يبرر بطلان الترقيم، مثل سند ملكية أصلي أو حكم قضائي سابق. فاصل في الحق العيني العقاري.

2- دعوى تعديل الترقيم: في حالة وجود خطأ في البيانات المساحية أو الإدارية، يمكن للمتضرر رفع دعوى تصحيح الترقيم أمام القضاء، وقد تقوم المحكمة بتعيين خبير مساحي لإعادة القياس والتحقق من صحة البيانات بعد القيام بإسقاط السندات التي بحوزة الأطراف.

1 - يراجع في ذلك المادة 713 وما يليها من المواد 58/75 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر، والمواد 14 إلى 16 من المرسوم التنفيذي 91-63 المتعلق بالسجل العقاري، السابق الذكر. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية، دار هومة، الجزائر، 2020، ص 184.

4-دعوى استحقاق ملكية: يُمكن رفع دعوى استحقاق ملكية إذا كان سبب النزاع هو ظهور المالك الحقيقي بعد التقييم النهائي، وقام برفع دعوى ضد المالك المسجل .

الفرع الثالث-الإجراءات القضائية: يتم تقديم الدعوى أمام المحكمة الإدارية أو العادية المختصة، ويُعدّ إشهار عريضة الدعوى أمرًا ضروريًا في قضايا التي تهدف الى نقض او ابطال او تعديل حق عقاري عيني مشهر شرطًا شكليًا لقبول الدعوى ولتكون الدعوى نافذة في مواجهة الغير .

◦ يتم ايداع الحكم القضائي النهائي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا للتأشير به في السجل العقاري، وتصحيح التقييم أو إلغائه حسب ما جاء في الحكم محل الإيداع.

ملاحظة:تختلف إجراءات الطعن في قرارات التقييم النهائي من نظام قانوني لآخر، ويُنصح دائمًا باستشارة محامٍ متخصص في القانون العقاري لتحديد الإجراء الصحيح في كل حالة.

الباب الثاني: منازعات ما بعد تأسيس السجل العقاري وآليات

حلها

بمجرد الانتهاء من مرحلة تأسيس السجل العقاري، التي تهدف إلى تطهير الملكية وتثبيتها، تبدأ مرحلة جديدة يُفترض فيها استقرار المعاملات العقارية. إلا أن هذا الاستقرار قد يتعرض للخطر نتيجة لظهور منازعات جديدة تنشأ بعد شهر الحقوق في السجل، لأسباب متعددة تتعلق بصحة التصرفات المشهورة أو تنفيذها، أو بسبب أخطاء إدارية أو حتى أعمال احتيال وتزوير .

تُعدّ منازعات ما بعد تأسيس السجل العقاري من أخطر أنواع المنازعات، لكونها تطعن في قوة السجل العقاري وحجيته، وتؤثر بشكل مباشر على حقوق الأطراف المتعاقدة والثقة في النظام القانوني. ولحسم هذه النزاعات، يلجأ الأطراف المتضررة إلى آليات قانونية وإدارية محددة، تهدف إلى تصحيح الوضع في السجل العقاري، وإعادة الأمور إلى نصابها. لذا، يخصص هذا الباب لدراسة أنواع هذه المنازعات وآليات حلها، مع التركيز على الدور المحوري الذي يلعبه القضاء في حماية الملكية العقارية بعد شهرها .

الفصل الاول: أنواع المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

تنشأ المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة ، مما يؤدي إلى نزاعات حول الحقوق القانونية المرتبطة بالحق العيني العقاري، مثل نزاعات الملكية وعقود الإيجار. ويعد فهم هذه المنازعات خطوة أساسية في حماية الحقوق وضمان استقرار الملكية في النظام القانوني .

المبحث الأول- منازعات بطلان التصرفات العقارية:

عندما يتم إبرام أي تصرف قانوني، وخصوصًا في مجال المعاملات العقارية، يُفترض أن يكون صحيحًا ومرتبًا لآثاره القانونية الكاملة. ولكن قد يشوب هذا التصرف عيبٌ جوهريٌّ في أحد أركانه الأساسية، كعدم أهلية أحد الأطراف، أو بطلان السبب، أو انعدام الرضا، أو عدم مشروعية المحل. وفي هذه الحالة، يصبح التصرف باطلًا قانونًا، ولا يترتب أي أثر، ويُعتبر كأن لم يكن.

وتُعد منازعات بطلان التصرفات العقارية من أبرز وأخطر أنواع المنازعات القانونية، لأنها تتعلق بأصل الحق العيني، وتؤثر بشكل مباشر على استقرار الملكية العقارية وحماية الأطراف المتعاقدة والغير من المخاطر المحتملة.

المطلب الأول-البطلان المطلق:

البطلان المطلق هو الجزء القانوني الذي يترتب على تخلف ركن أساسي من أركان العقد، مثل الرضا أو المحل أو السبب، أو مخالفة قاعدة آمرة من قواعد النظام العام. ويترتب على هذا البطلان اعتبار العقد كأن لم يكن منذ نشأته، دون أن ينتج أي أثر قانوني، ويجوز لكل ذي مصلحة التمسك به، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها .

الفرع الاول-حالات بطلان العقود العقارية بطلانًا مطلقًا:

1-انعدام الأهلية القانونية :يحدث ذلك عندما يبرم التصرف شخص فاقد للتمييز، كالمجنون أو الصغير غير المميز.

2-انعدام الرضا :كأن يكون الإكراه المطلق سببًا في إبرام العقد، مما يؤدي إلى انعدام إرادة المتعاقد.

- 3-انعدام المحل أو عدم مشروعيته: كأن يكون محل العقد مستحيلًا أو مخالفًا للنظام العام والآداب، مثل بيع عقار خارج عن دائرة التعامل التجاري.
- 4-انعدام السبب أو عدم مشروعيته: كأن يكون سبب العقد غير مشروع أو وهميًا¹.
- 5-الصوربة المطلقة: تحدث عندما يتعمد الأطراف إبرام عقد بيع في الظاهر، بينما لا توجد أي نية لنقل الملكية في الحقيقة، ويكون العقد الظاهري باطلاً².
- 6-عدم اتباع الشكلية القانونية: في العقود التي يشترط القانون فيها شكلية معينة لانعقادها، مثل العقود العقارية التي تتطلب الكتابة والتوثيق أمام موظف عام مختص، فإن عدم اتباعها يؤدي إلى بطلان مطلق³.
- 7-بيع ملك الغير: يعتبر بيع ملك الغير قابلاً للإبطال لمصلحة المشتري، لكنه لا يسري في مواجهة المالك الحقيقي، فهو باطل بطلاناً نسبياً للمشتري، لكنه عديم الأثر بالنسبة للمالك الحقيقي⁴.

الفرع الثاني- آثار بطلان التصرف على السجل العقاري:

رغم قوة الحجية التي يتمتع بها السجل العقاري، فإن تسجيل تصرف باطل بطلاناً مطلقاً لا يصححه ولا يجعله نافذاً. ويمكن تلخيص الآثار في النقاط التالية :

- 1- زوال القيد بأثر رجعي: إذا قضي ببطلان العقد، فإنه يعتبر كأن لم يكن، ويزول كل ما ترتب عليه من آثار بأثر رجعي، مما يعني إلغاء قيده من السجل العقاري⁵.

1 - المواد 59 إلى 100 والمواد 92 إلى 100 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر. يراجع في ذلك محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري: النظرية العامة للالتزامات، دار الهدى، الجزائر، 2004.

2 - المادة 198 وما يليها، من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر.

3 - القانون رقم 02-06، المؤرخ في 20 / 02 / 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، جريدة رسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 2006. كما أن العقود الموثقة يجب أن تشهر في المحافظة العقارية، فالشهر العقاري في الجزائر هو ركن لانتقال الملكية وليس لمجرد الإثبات، فالعقد العقاري غير المشهر (العرفي) يُعد باطلاً بطلاناً مطلقاً في مواجهة الغير ولا ينقل الملكية.

4 - المواد 397 إلى 400 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر

2- لا يصحح الشهر العقد الباطل: الشهر في السجل العقاري لا يمنح العقد الباطل أي قوة قانونية، بل يظل باطلاً، ويمكن لأي طرف ذي مصلحة إثبات هذا البطلان¹.

3- المصير القانوني للتصرفات اللاحقة: إذا تم التصرف في العقار الباطل مرة أخرى، فإن هذا التصرف اللاحق يكون باطلاً هو الآخر، لأن "ما بُني على باطل فهو باطل".

4- الحماية المحدودة للغير حسن النية: قد يقع الغير في التصرف بناءً على السجل العقاري المزور، وفي هذه الحالة تحمي بعض التشريعات الغير حسن النية الذي يجهل عيب البطلان، في إطار نظرية "المالك الظاهر". ولكن، هذه الحماية لها شروطها، مثل أن يكون سبب البطلان خفياً، وألا يكون العقد اللاحق مشوباً بعيب، وأن يكون ثابت التاريخ قبل دعوى البطلان.

5- التصحيح بالتقادم الطويل: في بعض التشريعات، تسقط دعوى البطلان المطلق بالتقادم الطويل بعد مرور مدة معينة، مثل 15 سنة، مما يهدف إلى تحقيق الاستقرار القانوني في المعاملات العقارية².

5 - المادة 103 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر.

1 - المادة 15 من الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

2 - حمدي باشا عمر، دعوى الإبطال ودعوى البطلان في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 110.

المطلب الثاني-البطلان النسبي:

يُعرف البطلان النسبي بأنه الجزء القانوني الذي يترتب على عيب في شرط من شروط صحة العقد، وليس في أحد أركانه الأساسية. على عكس البطلان المطلق فالعقد الموصوف بالبطلان النسبي يُعد صحيحًا ومنتجًا لآثاره القانونية ما لم يتقرر إبطاله من قضاء المحكمة. الحق في إبطال العقد لا يثبت إلا لمن تقرر البطلان لمصلحته، وهو غالبًا الطرف المتضرر من العيب .

الفرع الاول-حالات بطلان العقود بطلانًا نسبيًا :

1-نقص الأهلية :كأن يكون أحد المتعاقدين قاصرًا مميزًا أو سفهًا أو ذا غفلة، ويبرم تصرفًا قانونيًا دون موافقة الولي أو الوصي.

2-الإكراه :يحدث عندما يتعاقد شخص تحت تهديد يبعث في نفسه رهبة، فيكون رضاه معيبًا.

3-الغلط :هو وهم يصور للمتعاقد أمرًا على غير حقيقته، ويدفعه إلى التعاقد. يكون الغلط سببًا في الإبطال إذا كان جوهريًا، أي لولا وقوعه ما كان المتعاقد ليبرم العقد.

4-التدليس :هو استخدام حيلٍ وطرق احتيالية لإيقاع المتعاقد في غلط يدفعه إلى التعاقد، ويُعد غلطًا مدبرًا.

5-الاستغلال :عندما يستغل أحد المتعاقدين ضعفًا أو حاجة ملحة لدى المتعاقد الآخر، فيبرم معه عقدًا يتضمن غبنًا فاحشًا¹.

1 - المواد 78 إلى 91 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. السابق الذكر.

6-بيع ملك الغير: يُعد عقد بيع ملك الغير قابلاً للإبطال لمصلحة المشتري، لكنه عديم الأثر بالنسبة للمالك الحقيقي¹.

الفرع الثاني-كيفية تصحيح العقود القابلة للإبطال :

بما أن العقد القابل للإبطال ليس معدوماً قانوناً، فإنه يمكن تصحيحه واستقراره بشكل نهائي. ويتم ذلك بإحدى طريقتين:

1-الإجازة: هي تنازل صاحب الحق في الإبطال عن حقه في طلب إبطال العقد، وتكون بعد زوال سبب الإبطال.

-الإجازة الصريحة: تتم بتصرف قانوني يُظهر فيه صاحب الحق في الإبطال تنازله عن حقه بشكل واضح وصريح.

-الإجازة الضمنية: تحدث عندما يقوم صاحب الحق في الإبطال بتنفيذ العقد تنفيذاً كاملاً أو جزئياً، وهو عالم بسبب الإبطال².

-الأثر: إذا تمت إجازة العقد، فإنه يُعتبر صحيحاً من وقت إبرامه، ويزول خطر الإبطال بأثر رجعي.

2-التقادم: يسقط الحق في طلب الإبطال إذا انقضت المدة القانونية دون رفع الدعوى.

1 - المادة 397 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. السابق الذكر، هذا يعني من الناحية الإجرائية في المنازعات العقارية أن المالك الحقيقي لا يحتاج لرفع دعوى "إبطال" (لأنه ليس طرفاً في العقد)، بل يرفع "دعوى استحقاق" لإثبات ملكيته واسترداد العقار، وهو ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا الجزائرية.

2 - المادة 100 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. حيث تنص على أن العقد القابل للإبطال يزول حق إبطاله بالإجازة الصريحة أو الضمنية وتستند الإجازة إلى التاريخ الذي تم فيه العقد.

- مدة التقادم: تختلف مدة التقادم من تشريع لآخر، ولكنها غالبًا ما تكون مدة قصيرة نسبيًا.¹

المبحث الثاني- منازعات فسخ العقود العقارية:

تهدف العقود العقارية مثل البيع والإيجار والرهن، إلى إرساء استقرار قانوني للمعاملات وتحديد حقوق والتزامات الأطراف. ومع ذلك، قد تظهر ظروف تؤدي إلى عدم تنفيذ هذه الالتزامات، مما يمنح الطرف المتضرر الحق في المطالبة بفسخ العقد.

يختلف الفسخ عن البطلان، ففي حين يُعتبر العقد الباطل كأن لم يكن بسبب عيب في أحد أركانه الأساسية (كالأهلية أو الرضا)، فإن العقد القابل للفسخ هو عقد صحيح في الأصل لكنه ينحل بسبب إخلال أحد الأطراف بتنفيذ التزاماته. وقد يكون هذا الفسخ إما قضائيًا، يصدر بقرار من المحكمة، أو اتفاقيًا، يتفق عليه الأطراف، أو قانونيًا، ينص عليه القانون مباشرة.

وتُعتبر منازعات فسخ العقود العقارية من أهم المنازعات لصلتها الوثيقة باستقرار الملكية العقارية وحقوق الأفراد، وتثير العديد من الإشكاليات القانونية حول أسباب الفسخ، وشروطه، والآثار المترتبة عليه.

المطلب الأول-دعاوى الفسخ:

تُعد دعاوى الفسخ إجراءً قضائيًا يهدف إلى إنهاء العقد وإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد، وذلك بسبب إخلال أحد الطرفين بالتزاماته. وفي المعاملات العقارية، يكتسب الفسخ أهمية كبيرة، لما يترتب عليه من زوال الآثار القانونية للعقد وإلغاء القيد المسجل في السجل العقاري.

1 - حمدي باشا عمر، دعوى الإبطال ودعوى البطلان في القانون المدني الجزائري، السابق الذكر، ص 58.

الفرع الأول-أسباب دعاوى الفسخ :

1- عدم تنفيذ الالتزام :هو السبب الأساسي لرفع دعوى الفسخ، ويتحقق في حالتين:

• الامتناع الكلي عن التنفيذ :كأن يمتنع المشتري عن دفع ثمن العقار كاملاً، أو يمتنع البائع عن تسليم العقار بشكل تام.

• التنفيذ الجزئي أو المعيب :إذا كان التنفيذ ناقصاً أو مخالفاً للمواصفات المتفق عليها في العقد، مما يلحق ضرراً بالطرف الآخر .

2- إخلال البائع بالتزاماته:

• عدم تسليم العقار :عدم تسليم العقار في الموعد المحدد أو الامتناع عن التسليم بشكل نهائي.

• بيع العقار للغير :إذا قام البائع ببيع العقار لأكثر من شخص، فيحق للمشتري الأول المطالبة بفسخ العقد واسترداد الثمن.

• ظهور عيوب خفية :إذا ظهرت عيوب في العقار لم يكن المشتري يعلم بها وقت إبرام العقد .

3- إخلال المشتري بالتزاماته:

• التوقف عن سداد الثمن :عدم دفع الأقساط المستحقة أو التوقف عن سداد كامل الثمن.

• الإخلال بالشروط :عدم الوفاء بالشروط المتفق عليها في العقد .

4- استحالة التنفيذ: في بعض الحالات، إذا أصبح تنفيذ الالتزام مستحيلًا بسبب قوة قاهرة أو حادث فجائي، قد يفسخ العقد بقوة القانون، ولكن قد ينشأ نزاع حول مدى الاستحالة، مما يستدعي تدخل القضاء¹.

الفرع الثاني- إجراءات رفع دعوى الفسخ:

1- الصلح الودي: قبل اللجوء إلى القضاء، يُنصح بمحاولة حل النزاع وديًا مع الطرف الآخر، حيث قد تنظر المحكمة إلى ذلك كدليل على حسن النية.

2- توجيه الإنذار الرسمي: إذا فشلت المحاولات الودية، يجب على الطرف المتضرر توجيه إنذار رسمي (عن طريق كاتب العدل أو المحكمة) للطرف المخل، يوضح فيه طبيعة الإخلال ويمنحه مهلة محددة للتنفيذ².

المطلب الثاني- أثر الفسخ على السجل العقاري:

عندما يصدر حكم قضائي نهائي بفسخ عقد عقاري، يصبح هذا الحكم سندًا قانونيًا يزيل الأثر القانوني للعقد المفسوخ. بما أن الشهر العقاري يهدف إلى إثبات الحقوق وتداولها بشكل صحيح، فإن فسخ العقد يؤثر على الوضعية المسجلة للعقار في السجل العقاري. لذلك، يجب إلغاء الشهر السابق لتصحيح الوضعية القانونية للعقار وإعادة إعادته إلى الحالة التي كان عليها قبل إبرام العقد.

1 - المادة 119 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. التي تنص على أنه في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه حمدي باشا عمر، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2019، ص 142.

2 - المادة 119 والمادة 179 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. التي تنص على ضرورة إعدار المدين قبل طلب الفسخ أو التعويض، ويكون الإعدار بإنذار يوجهه الدائن للمدين

• **زوال القيد بأثر رجعي:** يعتبر العقد المفسوخ كأن لم يكن وبالتالي، يجب إلغاء قيده في السجل العقاري بأثر رجعي. وهذا يعني أن المحافظة العقارية تقوم بشطب التصرف الذي تم تسجيله بموجب العقد المفسوخ.

• **استعادة الملكية:** بعد إلغاء الشهر، تعود ملكية العقار إلى المالك الأصلي (البائع في حالة فسخ عقد البيع)، ويتم إعادة قيد العقار باسمه في السجل العقاري.

• **حماية الأطراف:** يضمن إلغاء الشهر العقاري بمنع الطرف الذي أخل بالتزامه من التصرف في العقار مرة أخرى. كما أنه يحمي الطرف المتضرر من العقد، ويمنحه حماية كاملة¹.

• **حماية الغير:** في بعض الحالات، قد يكون الغير قد اكتسب حقوقاً على العقار قبل فسخ العقد. هنا تظهر أهمية إشهار دعوى الفسخ في السجل العقاري. فإذا كانت الدعوى مسجلة، فإن الغير يعتبر سيئ النية، ولا يسري في حقه التصرف الذي اكتسبه. أما إذا كان الغير حسن النية، ولم تكن دعوى الفسخ مسجلة، فقد يواجه القضاء صعوبة في حمايته².

• **إلغاء الترقيم:** لا يوجد في التشريع الجزائري إلغاء كامل للدفتر العقاري، ولكن يتم إلغاء الترقيم العقاري النهائي، ويتم التأشير على الدفتر بالإجراء الذي اتخذ، ويمكن لأي شخص أن يطلب إلغاء الترقيم النهائي باللجوء إلى الجهات القضائية.

- **دور المحافظ العقاري:** يقوم المحافظ العقاري بالتدقيق في الوثائق المقدمة، وبناءً على الحكم القضائي، يقوم بإلغاء القيد السابق (الذي تم بموجب العقد المفسوخ)، ويؤشر على البطاقة العقارية بما يفيد ذلك.

1 - المادة 122 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

2 - المادة 17 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وكذا المادة 519 مكرر من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم. والتي تنص على أن دعاوى الفسخ أو الإبطال لا تُقبل إلا إذا تم شهرها مسبقاً بالمحافظة العقارية.

- التأشير على السجل العقاري: يؤشر المحافظ على السجل العقاري بإلغاء القيد السابق وإعادة العقار إلى الحالة التي كان عليها قبل إبرام العقد، ويعيد تسجيله باسم المالك الأصلي.

- إصدار دفتر عقاري جديد: إذا كان العقار يملكه شخص واحد، فإنه سيتم إصدار دفتر عقاري جديد له. أما إذا كان مملوكًا لأكثر من شخص، فسوف يتم إعادة قيده في البطاقات العقارية التي تخصه .

يُعتبر هذا الإجراء ضروريًا لتطهير السجل العقاري من أي تصرفات غير صحيحة، وضمان استقرار المعاملات العقارية، وحماية حقوق الملكية¹.

المبحث الثالث- المنازعات المتعلقة برفض الإيداع أو الاجراء:

يُعد نظام الشهر العقاري ركيزة أساسية لاستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق المتعلقة بها. وتُشرف على هذا النظام جهات إدارية متخصصة، مثل مصلحة الشهر العقاري والمحافظات العقارية، التي تتولى مسؤولية تطبيق القوانين واللوائح المنظمة لعمليات التسجيل والتوثيق والمسح. ولكن، قد تقع أخطاء أو قرارات من هذه الجهات الإدارية تؤدي إلى نشوء منازعات إدارية .

تختلف المنازعات الإدارية في الشهر العقاري عن المنازعات القضائية، إذ يكون طرفاها فردًا من جهة وجهة إدارية من جهة أخرى. وتتعلق هذه المنازعات غالبًا بقرارات إدارية تتعلق بإجراءات الشهر أو رفض قيد تصرف معين أو تصحيح بيانات في السجل العقاري. ولحل هذه النزاعات، يُلجأ إلى القضاء الإداري بعد استنفاد الإجراءات الداخلية للطعن الإداري .

1 - المواد 18، 85، و91 من المرسوم التنفيذي رقم 91-63 المؤرخ في 25 مارس 1991، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

المطلب الأول- رفض الإيداع او الاجراء من طرف المحافظ:

يتمتع المحافظ العقاري بصلاحيات واسعة في مراقبة وإشهار الوثائق المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، وله الحق في رفض شهر وثيقة معينة إذا كانت لا تتوافق مع القوانين والإجراءات المعمول بها. ويُعد قرار المحافظ بالرفض قرارًا إداريًا يمكن الطعن فيه، ولكن قبل ذلك يجب فهم الحالات التي يمكن أن تؤدي إلى هذا الرفض .

الفرع الاول-حالات الرفض :

1- عيوب في الوثيقة ذاتها :

- تزوير أو غش :إذا اشتبه المحافظ في تزوير الوثيقة، فإنه يحق له رفض شهرها.
- نقص البيانات أو تناقضها: يجب أن تكون الوثيقة مستوفية لجميع البيانات المطلوبة قانونًا، كبيان وصف العقار، وإلا تعرضت للرفض.
- عدم اتباع الشكلية القانونية: بعض التصرفات العقارية تتطلب شكلية معينة، مثل التوثيق أمام الموثق. فإذا لم يتم الالتزام بهذه الشكلية، يحق للمحافظ رفض الشهر¹.

2- مخالفة التصرف للمعلومات الموجودة في السجل العقاري :

- التناقض مع السجل العقاري: إذا كانت البيانات الواردة في الوثيقة تتعارض مع البيانات المسجلة في السجل العقاري، يمكن للمحافظ أن يرفض شهرها.

1 - المواد 61 إلى 66 من المرسوم التنفيذي رقم 91-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

• شهادة المطابقة: في حالة العقارات التي تم تسويتها في إطار القوانين السارية، قد يرفض المحافظ شهر تصرف إذا كانت شهادة المطابقة غير متوافقة مع الحالة الفعلية للعقار¹.

3- أسباب قانونية أخرى:

• التقادم الطويل: في بعض الحالات، يمكن أن يرفض المحافظ شهر وثيقة إذا كانت مدة التقادم قد انقضت.

• مخالفة النظام العام: إذا كان التصرف مخالفاً للنظام العام أو الآداب، يحق للمحافظ رفضه².

• سند الملكية: قد يرفض المحافظ شهر الوثيقة إذا كان سند الملكية غير صحيح أو مشوباً بعيب من العيوب.

• الاستناد إلى مذكرات إدارية غير قانونية: قضت المحكمة العليا بأنه لا يجوز للمحافظ العقاري الاستناد إلى مذكرات إدارية فقط لرفض شهر العقار، نظراً لكونها لا ترقى إلى أن تكون أساساً قانونياً للرفض³.

1 - المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/91، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم. حيث تلزم هذه المادة المحافظ العقاري بالتحقق من مطابقة التصرف الجديد للقيود السابقة في البطاقات العقارية. والقانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 / 07 / 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. يراجع في ذلك مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 150.

2 - المواد 92 إلى 96 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. تنص المادة 96 على بطلان العقد إذا كان سببه مخالفاً للنظام العام أو الآداب.

3 - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 364585 المؤرخ في 18 أبريل 2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2007. والذي قرر أن رفض المحافظ العقاري للشهر بناءً على مذكرات إدارية صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية دون سند قانوني يعد تجاوزاً للسلطة.

المطلب الثاني- إجراءات الطعن في قرار المحافظ:

يجب على المحافظ إبلاغ صاحب الشأن بقرار الرفض وأسبابه، وذلك برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول.

يرفع الطعن امام القضاء الإداري المختص خلال أجل شهرين من تاريخ استلام قرار الرفض، ويجب أن تتضمن عريضة الدعوى جميع البيانات المطلوبة، كبيان طبيعة القرار الإداري المطعون فيه، وأسبابه، والأسانيد القانونية التي تدعم طلب الإلغاء.

ينظر القاضي الإداري في قرار المحافظ، الذي قد يلغيه إذا ثبت له عدم مشروعيته وإذا صدر حكم نهائي بإلغاء قرار الرفض، يصبح المحافظ ملزمًا بإتمام اجراء الشهر التي سبق له وان رفضها من خلال إيداع الحكم القضائي وفي حالة رفض الدعوى لا يمكن للمتضرر سوى القيام بالطعن في هذا الحكم او القرار .

يشكل السجل العقاري الأداة الأساسية لضمان حقوق الملكية العقارية واستقرار المعاملات المتعلقة بها. ورغم أن عمليات القيد والتسجيل تتم بموجب إجراءات قانونية صارمة، إلا أن الأخطاء قد تحدث، سواء كانت أخطاء مادية أو قانونية. لتصحيح هذه الأخطاء أو إلغاء قيود تمت بطريقة غير صحيحة، قد تتخذ الإدارة قرارات إدارية بالتصحيح أو الإلغاء .

وتُعد المنازعات الإدارية التي تنشأ عن هذه القرارات من أبرز أنواع المنازعات التي يمكن أن تواجه الأفراد في تعاملاتهم مع الشهر العقاري. وتخضع هذه المنازعات للقضاء الإداري، الذي يختص بالنظر في مشروعية القرارات الصادرة عن الجهات الإدارية .

الفصل الرابع: آليات حل منازعات الشهر العقاري

تعتبر منازعات الشهر العقاري من أكثر النزاعات تعقيداً وحساسية، لارتباطها بحقوق الملكية العقارية التي تشكل أساس الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. ورغم وجود نظام قانوني يهدف إلى حماية هذه الحقوق، إلا أن الأخطاء الإدارية أو التصرفات القانونية غير السليمة قد تؤدي إلى نشوء نزاعات تتطلب آليات فعالة لحلها.

إن تعدد أسباب هذه المنازعات، سواء كانت تتعلق بسلامة العقد (بطلان أو فسخ)، أو بمشروعية القرارات الإدارية، يستدعي وجود مسارات متنوعة لحلها. وتتراوح هذه المسارات بين الحلول الودية التي تركز على التواصل والتفاوض، والآليات الإدارية التي تختص بها الجهات الإدارية، وصولاً إلى القضاء المتخصص الذي يُعد الملاذ الأخير لحسم النزاع.

المبحث الأول- دور القضاء في حل المنازعات العقارية:

يعتبر القضاء الركيزة الأساسية لتحقيق العدالة وحماية الحقوق، وفي مجال المنازعات العقارية التي تنشأ عن تطبيق نظام الشهر العقاري، يبرز دوره كضامن للاستقرار والأمن القانوني. ففي ظل تعقيد المعاملات العقارية وتعدد الأطراف المرتبطة بها، يصبح اللجوء إلى القضاء أمراً حتمياً لفض النزاعات وتصحيح الأخطاء التي قد تشوب الإجراءات الإدارية أو التصرفات القانونية.

لا يقتصر دور القضاء على حل النزاعات فحسب، بل يمتد ليشمل مراقبة أعمال الإدارة العقارية، وتفسير النصوص القانونية، وملء الفراغ التشريعي أحياناً، وذلك عبر إصدار الأحكام والقرارات التي ترسخ المبادئ القانونية وتحقق العدالة بين الأفراد. وتتنوع

اختصاصات القضاء في هذا الإطار، حيث يشمل الفصل في منازعات الملكية، وصحة العقود العقارية، وشرعية القرارات الإدارية المتعلقة بالشهر العقاري .

المطلب الأول- اختصاص القضاء:

يتطلب حل المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع. وهذا التحديد يعتمد بشكل رئيسي على طبيعة العلاقة القانونية محل النزاع وصفة أطرافه، تتوزع هذه المنازعات بين اختصاصين قضائيين رئيسيين:

الفرع الأول- اختصاص القضاء العادي:

يُحدد اختصاص القضاء العادي بناءً على معيار طبيعة الحق المتنازع عليه. يشمل اختصاصه كافة المنازعات التي تنشأ بين الأفراد بعضهم البعض، أو بين الأفراد والكيانات الخاصة¹، بخصوص حقوق الملكية والتصرفات العقارية. وتشمل هذه المنازعات ما يلي :

1- منازعات إثبات الملكية واسترداد العقار: المطالبة بإثبات ملكية عقار، أو رفع دعوى استحقاق، أو دعوى إخلاء، أو دعوى تقسيم عقار بين الشركاء.

2- منازعات صحة العقود: كدعوى بطلان العقود العقارية (البيع أو الرهن أو الإيجار) أو فسخها، بسبب عيب في أحد أركانها أو إخلال أحد الأطراف بالتزاماته.

3- منازعات الشفعة: الدعوى التي يرفعها الشفيع لمطالبة المشتري بأخذ العقار المبيع بنفس الشروط².

¹ - المواد 32 و 511 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم.

² - المواد 703 إلى 821 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. فالمادة 794 وما يليها تنظم حق الشفعة، والمواد 808 وما يليها تنظم الحيازة و يراجع في ذلك ليلي زروقي، *المنازعات العقارية*، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 35.

4-دعاوى تنفيذ العقود: المطالبة بتنفيذ التزامات معينة في العقد، مثل دعوى إلزام البائع بتسليم العقار.

5-دعاوى التعويض: المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن إخلال أحد الأطراف بالعقد¹.

الفرع الثاني-اختصاص القضاء الإداري:

يُحدد اختصاص القضاء الإداري بناءً على المعيار العضوي، أي وجود جهة إدارية عامة كطرف في النزاع². ويختص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات التي تنشأ عن القرارات أو الإجراءات التي تتخذها الجهات الإدارية المختصة بالشهر العقاري. وتشمل هذه المنازعات ما يلي:

1-دعاوى إلغاء القرارات الإدارية: الطعن في قرارات المحافظ العقاري، مثل قرار رفض الشهر أو قرار إلغاء أو تصحيح قيد.

2-دعاوى التعويض: المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن خطأ إداري في إجراءات الشهر أو التسجيل.

3-منازعات نزاع الملكية للمنفعة العامة: الطعن في مشروعية قرار نزاع الملكية أو المطالبة بالتعويض العادل والمناسب³.

4-منازعات التقييم العقاري: الطعن في قرارات التقييم العقاري المؤقت أو النهائي⁴.

¹ - علي فيلاي، *الالتزامات: النظرية العامة للالتزام*، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص45. يراجع المواد لمواد 176 إلى 187 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

² - المادة 800 من القانون رقم 09-08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم. والتي تنص على اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى الإلغاء والتعويض التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

³ - القانون رقم 91-11، المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة 1991.

الفرع الثالث- الاستثناءات والالتباسات:

1- في بعض الحالات يمكن أن يكون النزاع العقاري ذا وجهين، أحدهما مدني والآخر إداري، مما قد يثير التباسًا في تحديد الاختصاص، فمثلاً قد يطعن الشخص في قرار إداري بنزع ملكية عقاره (اختصاص إداري)، وفي نفس الوقت يطالب بتعويض عن ذلك الضرر (اختصاص مدني).

2- قد توجد استثناءات ينص عليها القانون، حيث يتم إسناد بعض المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها إلى القضاء العادي، مثل دعاوى التبادل حتى ولو كان أحد الأطراف من اشخاص القانون العام .

يُعد فهم طبيعة النزاع وصفة أطرافه أمراً جوهرياً لتحديد الاختصاص القضائي الصحيح، مما يضمن سير الدعوى في مسارها القانوني السليم¹.

المطلب الثاني- إجراءات التقاضي:

عندما يتعلق الأمر بمنازعات حقوق الملكية العقارية، تكتسب الإجراءات القضائية خصوصية بالغة نظراً للطبيعة الخاصة للعقار وأثره على استقرار المعاملات. وتهدف هذه الإجراءات إلى حماية حقوق الأطراف، وضمان علانية النزاع، وتوفير الأدوات اللازمة للقاضي للوصول إلى الحقيقة وتطبيق القانون. تُعد هذه الخطوات ضرورية لضمان سلامة الإجراءات وتحقيق العدالة في النهاية .

4 - المادة 15 من الأمر رقم 74-75 ، المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر. وكذا المادة 104 من المرسوم التنفيذي 63-91 المتعلق بالسجل العقاري.

1 - ليلي زروقي، *المنازعات العقارية*، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 62.

الفرع الأول-إجراءات التقاضي في المنازعات العقارية:

يعتبر شهر عريضة الدعوى إجراءً جوهرياً في المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، وله أهمية بالغة في حماية حقوق المدعي والغير حسن النية والهدف من الشهر هو إعلام الغير بوجود نزاع على العقار¹، مما يمنعهم من التعامل عليه بحسن نية، ويترتب على الحكم النهائي أثر رجعي إلى تاريخ الشهر.

1- إيداع العريضة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً: بعد تسجيلها في المحكمة لتقديمها مشهورة في جلسة أو تقديم ما يفيد ايداعها في المحافظة العقارية. يؤدي عدم شهر عريضة الدعوى إلى عدم قبولها من طرف المحكمة شكلاً دون التطرق للموضوع².

ويُشترط شهر صحيفة الدعوى في الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق عينية ناتجة عن وثائق مشهورة³.

2-التحقيقات القضائية: يعد رفع الدعوى قد يرى القاضي ضرورة إجراء تحقيقات للوقوف على حقيقة النزاع، وتشمل هذه التحقيقات ما يلي:

- المعاينة الميدانية: يمكن للقاضي أن يقرر الانتقال لموقع العقار المتنازع عليه لإجراء معاينة ميدانية والتحقق من الوقائع المادية.

1 - المادة 17 فقرة 03 من الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

2 - المادة 519 مكرر من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 13-22 ، المؤرخ في 12 /07/ 2022، السابق الذكر.

3 - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 91-63 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري. كما صدر قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 432560 المؤرخ في 15 /10/ 2008، مجلة المحكمة العليا، العدد 02. 2008. الذي أكد أن شهر العريضة من النظام العام وتقضي به المحكمة تلقائياً.

- الخبرة القضائية: كثيرًا ما يستعين القاضي بخبير عقاري أو مهندس مساحة لتقديم تقرير في حول العقار المتنازع عليه، مثل تحديد الحدود أو المساحات أو العيوب الخفية. يمكن للأطراف الاعتراض على تقرير الخبير وطلب خبرة مضادة.
- الشهود: يمكن للقاضي الاستماع إلى شهود على الواقعة محل النزاع، مثل شهود على عقد عرقي أو واقعة إكراه¹.
- الإثبات: يقع عبء الإثبات على المدعي، ويستخدم في الدعاوى العقارية وسائل إثبات متنوعة أهمها:
 - الإثبات بالكتابة: هي أقوى وسائل الإثبات، وتشمل العقود الرسمية والموثقة، والوثائق الصادرة عن المحافظة العقارية.
 - الإثبات بالقرائن: تُستخدم القرائن القضائية أو القانونية كأدلة إثبات، مثل قرينة الملكية الظاهرة².

يتم تنفيذ الحكم أو القرار الحائز على قوة الشيء المقضي به عن طريق ايداعه من طرف الموثق أو المحضر القضائي أو مديرية أملاك الدولة التي لها كامل الصفة في ذلك.

المطلب الثالث- أثر الأحكام القضائية:

بعد أن يفصل القضاء في المنازعات المتعلقة بالحقوق العقارية، تصدر أحكامًا قضائية تنهي النزاع وتحدد حقوق الأطراف. ولإضفاء الأثر القانوني الكامل لهذه الأحكام على العقار، يجب إشهارها في السجل العقاري. ويخضع هذا الإشهار لإجراءات دقيقة، لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الأفراد.

1 - لمواد 125 إلى 157 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

2 - لمواد 323 إلى 350 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق لذكر. علي فيلاي، الإثبات في القانون المدني الجزائري، موفم للنشر، الجزائر، 2010، ص 55.

الفرع الأول-قوة الأحكام القضائية: تختلف قوة الأحكام القضائية التي تصدر في المنازعات العقارية بناءً على المرحلة التي وصل إليها الحكم .

1-الأحكام الحائزة لقوة الشيء المقضي به: هي الأحكام التي لم يعد من الممكن الطعن فيها بالطرق العادية للاستئناف، وتُعد نهائية وواجبة التنفيذ.

2-الأحكام الباتة: هي الأحكام التي لم يعد من الممكن الطعن فيها بأي طريقة من طرق الطعن، العادية أو غير العادية، وتصبح نهائية بشكل كامل.

3-الحجية: تتمتع الأحكام القضائية بحجية فيما فصلت فيه بين الأطراف، وتصبح وثيقة قوية في إثبات حقوق الملكية العقارية¹ ..

4-إلزامية التنفيذ: الأحكام القضائية النهائية والباتة تكون ملزمة للأطراف، وتُعد سنداً تنفيذياً يُمكن من تنفيذ ما ورد فيها، بما في ذلك تعديل السجل العقاري².

الفرع الثاني-إجراءات التأشير بالأحكام في السجل العقاري:

لإعطاء الحكم القضائي أثره القانوني في السجل العقاري، يجب اتباع الإجراءات التالية :

1-إعداد ملف التأشير: يجهز صاحب المصلحة ملفاً يضم المستندات الآتية:

-صورة تنفيذية من الحكم القضائي النهائي أو البات.

-مستندات إثبات الشخصية للمستفيد.

-وثائق العقار المتعلق بالحكم، مثل الدفتر العقاري.

1 - المادة 338 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

2 -المادتان 600 و601 من القانون رقم 09-08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم. السابق الذكر.

-نسخة من صحيفة الدعوى المشهورة في السجل العقاري، إذا كانت دعوى واجبة الشهر.

2-تقديم الطلب: يُقدم الطلب إلى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الحكم القضائي المراد ايداعه.

3-مراقبة المحافظ العقاري: يقوم المحافظ العقاري بمراقبة الحكم القضائي للتأكد من أنه مستوفٍ لجميع الشروط الشكلية والموضوعية التي يتطلبها السجل العقاري. فالحكم يجب أن يتضمن بيانات فنية عن العقار وحقوق الملكية بشكل واضح.

- التأشير في البطاقة العقارية: يقوم المحافظ بعد التحقق، بالتأشير بمحتوى الحكم القضائي في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار، مما يؤدي إلى تغيير الوضعية القانونية للعقار في السجل العقاري.

- إلغاء أو تعديل القيد السابق: إذا كان الحكم يقضي ببطلان أو فسخ عقد، يؤدي التأشير به إلى إلغاء القيد السابق وإعادة العقار إلى الحالة التي كان عليها قبل إبرام العقد.

- تسليم الدفتر العقاري: بعد إتمام إجراءات التأشير، يتم تسليم دفتر عقاري جديد لصاحب الحق الجديد، يعكس الوضعية القانونية الجديدة للعقار¹.

إن عملية التأشير بالأحكام القضائية في السجل العقاري هي خطوة حاسمة لضمان استقرار الحقوق العقارية، وتُضفي الشرعية والعلانية على القرارات القضائية المتعلقة بالعقارات، مما يحمي الأفراد والغير.

1 - المواد 85، 88، 90 و 91 من المرسوم التنفيذي رقم 91-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، السابق الذكر. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 190

المبحث الثاني: آليات حل المنازعات البديلة

تهدف آليات حل المنازعات البديلة إلى توفير بدائل للتقاضي التقليدي في المحاكم، وتُستخدم بشكل متزايد في مختلف المجالات، بما في ذلك المنازعات العقارية وتتميز هذه الآليات بالمرونة والسرية، وتسمح للأطراف بالوصول إلى حلول توافقية بشكل أسرع وأقل تكلفة.

وفي سياق المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة، تُقدم هذه الآليات حلولاً فعالة للعديد من الخلافات التي قد تنشأ بين الأفراد، مثل النزاعات حول حدود الملكية، أو تفسير بنود العقد، أو حقوق الجوار. وتساهم هذه الطرق في تخفيف العبء عن القضاء، وتساعد على الحفاظ على العلاقات بين الأطراف، خاصةً في العقارات التي تشترك فيها عدة أطراف

المطلب الأول- التسوية الودية:

يُعد التفاوض والوساطة من أبرز آليات التسوية الودية للمنازعات العقارية، حيث تُتيح للأطراف المتنازعة فرصة الوصول إلى حلول توافقية دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء، مما يوفر الوقت والجهد والتكاليف. ورغم اختلاف كل منهما في طبيعته وإجراءاته، فإنهما يساهمان بشكل فعال في حل النزاعات العقارية المعقدة.

الفرع الأول- دور التفاوض في حل المنازعات العقارية: هو عملية تواصل مباشرة بين الأطراف المتنازعة أو من يمثلهم للوصول إلى اتفاق مقبول للطرفين ويتميز التفاوض بما يلي:

1-الطبيعة المباشرة: لا يتضمن التفاوض طرفاً ثالثاً محايداً، بل يتم بين الأطراف

المعنية مباشرة¹.

2-المرونة والسرية: تُعد عملية التفاوض مرنة وسرية بشكل كبير، مما يتيح للأطراف

مناقشة الحلول الممكنة بحرية.

3-توفير التكاليف والوقت: يعتبر التفاوض أسرع وأقل تكلفة من الإجراءات

القضائية، ويساعد على تجنب المنازعات الطويلة في المحاكم².

الفرع الثاني-دور الوساطة في حل المنازعات العقارية:

الوساطة هي عملية غير رسمية وسرية، يُساعد فيها طرف ثالث محايد يُسمى

"الوسيط" الأطراف المتنازعة في الوصول إلى حل توافقي وتتميز بما يلي:

1-الوسيط المحايد:الوسيط لا يُصدر قراراً، بل يسهّل التواصل ويُقرب وجهات

النظر بين الأطراف، ويساعدهم على فهم احتياجاتهم ومصالحهم.

2-السرية:تتميز الوساطة بالسرية التامة، مما يسمح للأطراف بتقديم معلومات

حساسة دون خوف من استخدامها ضدهم في المحكمة.

3-الحفاظ على العلاقات:بما أن الحل يأتي من الأطراف أنفسهم، فإن الوساطة

تساعد على الحفاظ على علاقاتهم المستقبلية، وهو أمر مهم في نزاعات الملكية المشتركة³.

يُعتبر كل من التفاوض والوساطة آليتين ضروريتين في حل المنازعات العقارية، حيث

يقدمان بدائل فعالة للتقاضي، ويحققان نتائج إيجابية للأطراف المتنازعة.

1 - المادة 106 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، التي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين، مما يمنح الأطراف الحق في التفاوض لتعديل التزاماتهم أو إنهائها ودياً.

2 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2020، ص 315.

3- المواد 994 إلى 1005 من القانون رقم 09-08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بموجب القانون 22-13. يراجع في ذلك عمار بوضياف، الوساطة في القانون الجزائري، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

المطلب الثاني- دور الخبراء في حل المنازعات العقارية:

تلعب الخبرة دورًا محوريًا في حسم المنازعات العقارية التي تتضمن جوانب فنية أو تقنية لا يمكن للقاضي وحده أن يحيط بها. فالقاضي يطبق القانون ويفصل في النزاع، ولكنه يحتاج إلى رأي أهل الاختصاص في المسائل التي تستعصي عليه، مثل تحديد حدود العقارات أو تقييمها أو فحص العيوب الخفية .

ويعتبر الاستعانة بالخبراء إجراءً للتحقيق القضائي، حيث يصدر القاضي أمرًا بتكليف خبير أو لجنة من الخبراء لإجراء تحقيق فني وتقديم تقرير محايد. ليستأنس القاضي به في تكوين قناعته، دون أن يكون ملزمًا بما ورد فيه، خاصة إذا كان معيبًا أو غير مدعم بالقرائن .

الفرع الأول- دور الخبراء في حسم المنازعات الفنية:

1- **تعيين الخبير:** يتم تعيين الخبير من قبل المحكمة، سواء من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب أحد الخصوم.

- **أداء اليمين:** يجب على الخبير أن يؤدي اليمين القانونية قبل بدء مهمته لضمان الحياد والموضوعية.

- **إنجاز التقرير:** يقوم الخبير بإنجاز تقرير مكتوب يتضمن خلاصة فحصته، ويجب فيه على الأسئلة الفنية التي كلفه بها القاضي.

- **مناقشة التقرير:** يحق للأطراف مناقشة تقرير الخبير وتقديم اعتراضاتهم عليه، كما يمكن طلب خبرة تكميلية أو مضادة إذا كان التقرير معيبًا¹.

1 - المواد من 125 إلى 157، القانون رقم 09-08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، السابق الذكر. بوبشير محند أمزيان، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2001، ص 160.

2 - تقييم العقارات:

- نزاعات نزاع الملكية: يتم الاستعانة بخبير عقاري لتقييم قيمة التعويض المستحق لصاحب العقار، وذلك بناءً على معايير فنية ودراسة دقيقة للسوق.
- نزاعات القسمة: عند قسمة عقار مشترك بين الورثة أو الشركاء، يقوم الخبير بتقييم العقار وتحديد نصيب كل شريك، وفي بعض الحالات، يقترح مشروعاً لقسمة العقار.
- تحديد بدل الإيجار: في المنازعات المتعلقة بالإيجارات، يمكن الاستعانة بخبير لتقدير بدل الإيجار العادل¹.

3 - تحديد الحدود والمعالم:

- نزاعات الحدود: تعتبر الخبرة العقارية ضرورية في نزاعات تحديد الحدود بين عقارين متجاورين، حيث يقوم الخبير بتحديد الخط الفاصل بناءً على السندات القانونية والعلامات المادية.
- أخطاء المسح: في حالة وجود أخطاء في عمليات المسح العقاري، يقوم الخبير بفحص البيانات وتصحيحها لضمان مطابقتها للحقيقة².

4 - فحص العيوب الفنية:

- عيوب البناء: في المنازعات التي تنشأ بين المشتري والبائع أو المقاول بسبب عيوب خفية في العقار، يقوم الخبير بفحص العقار وتحديد سبب العيب وقيمة الضرر.

1 - عمار عوايدي، القانون الإداري (الجزء الثاني)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 310.

2 - حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 88.

- التزوير: إذا كان هناك شك في صحة وثيقة عقارية، يمكن الاستعانة بخبير فني في التزوير لفحص الوثيقة والتحقق من صحتها.¹

المبحث الثالث: مقارنة مع أنظمة أخرى

سنحاول من خلال هذا العنصر ابراز اهم ما جاء في النظام المصري فيما يتعلق بالمنازعات العقارية ثم نعرض على القانون الفرنسي لكون ان النظام الجزائري والمصري اخذ العديد من المبادئ من المشرع الفرنسي وتفصيل ذلك فيما يتقدم من نقاط.

المطلب الأول- تجربة حل منازعات الشهر العقاري في النظام المصري:

في سياق المنازعات العقارية، يبرز النظام المصري كنموذج يجمع بين التطور التشريعي والإجراءات المعقدة. فبينما يمثل نظام الشهر العقاري في مصر الأساس القانوني لحماية الملكية، شهد هذا النظام عبر تاريخه العديد من التحديات والمشكلات، مما أدى إلى إصلاحات تشريعية بهدف تسريع الإجراءات وتبسيطها.

تعتمد التجربة المصرية على مجموعة من القوانين والآليات التي تهدف إلى حل المنازعات العقارية، بدءًا من نظام الشهر الشخصي القائم على أسماء الأفراد، وصولاً إلى نظام السجل العيني الحديث، وما نتج عنه من منازعات أمام القضاء ورغم الجهود المبذولة، لا تزال المنازعات العقارية تشكل عبئًا على القضاء، مما دفع إلى إدخال آليات بديلة لحلها.

1 - حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 89.

الفرع الأول-الأساس التسريعي لنظام الشهر في مصر:

1-قانون رقم 114 لسنة 1946: هو القانون الأساسي الذي ينظم الشهر العقاري في مصر، ويحدد الإجراءات والمستندات المطلوبة للتسجيل¹.

2-التسجيل العيني: رغم أن نظام الشهر في مصر هو نظام شخصي بالأساس، فقد بدأ تطبيق نظام التسجيل العيني في بعض المناطق، ويهدف إلى إنشاء سجل عقاري شامل يعتمد على رقم العقار وبياناته².

3-قانون رقم 9 لسنة 2022: أدخل هذا القانون تعديلات جوهرية بهدف تبسيط وتسريع إجراءات التسجيل، والحد من التلاعب في قطاع العقارات.

الفرع الثاني-دورالقضاء في حل منازعات الشهر العقاري:

1-القضاء العادي: يختص بالنظر في المنازعات التي تنشأ بين الأفراد حول صحة العقود (البطلان والفسخ)، أو إثبات الملكية، أو تنفيذ الالتزامات. وتُعد دعوى صحة التوقيع أحد أنواع الدعاوى التي يرفعها الأفراد لإثبات صحة توقيع البائع على العقد الابتدائي، ولكنها لا تغني عن التسجيل في الشهر العقاري.

2-القضاء الإداري: يختص بالنظر في الطعون المتعلقة بقرارات مصلحة الشهر العقاري، كقرارات رفض الشهر. وتُعرف هذه المنازعة بدعوى "إلزام الشهر العقاري بالشهر"³.

1 - القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري، والمنشور بالوقائع المصرية، العدد 104، بتاريخ 26/08/1946.

2 - عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع: أسباب كسب الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 412 وما بعدها.

3 - القانون رقم 9 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 9 مكر (أ)، الصادر في 6/03/2022.

الفرع الثالث- آليات حل المنازعات البديلة:

1-لجان فض المنازعات: أنشأ المشرع المصري لجاناً متخصصة لفض المنازعات العقارية في مراحلها المبكرة، بهدف تسوية الخلافات بالطرق الودية قبل اللجوء إلى القضاء، مما يوفر الوقت والجهد.

2-التحكيم والوساطة: يُلجأ إليهما في المنازعات العقارية، خاصةً في العقود التي تبرمها شركات التطوير العقاري الكبرى، والتي تتضمن شروطاً تحكيمية¹.

الفرع الرابع- التحديات والإصلاحات:

1-التعقيد والإجراءات الطويلة: شهد نظام الشهر العقاري في مصر صعوبات وإجراءات معقدة في الماضي، مما كان سبباً في تأخر العديد من الأفراد في تسجيل عقاراتهم.

2-الإصلاحات التشريعية: جاءت التعديلات الأخيرة، خاصةً قانون رقم 9 لسنة 2022، لمعالجة هذه التحديات، وتسهيل الإجراءات، وحماية ملكية الأفراد، والتشجيع على التسجيل.

3-الحوسبة والرقمنة: تعمل الحكومة المصرية على حوسبة ورقمنة إجراءات التسجيل في الشهر العقاري، لتبسيطها وتسهيلها على المواطنين .

تُظهر التجربة المصرية تطوراً مستمراً في آليات حل منازعات الشهر العقاري، من خلال الجمع بين الدور التقليدي للقضاء، وتفعيل الآليات بديلة لحل المنازعات، مع إدخال إصلاحات تشريعية وإجرائية تهدف إلى تحسين منظومة الشهر العقاري².

1 - نصت المادة 01 من القانون رقم 7 لسنة 2000 بإنشاء لجان التوفيق في بعض المنازعات التي تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية العامة طرفاً فيها، والمنشور بالجريدة الرسمية العدد 17، بتاريخ 4/ 05/ 2000.يراجع في ذلك حمدي ياسين عكاشة، موسوعة المنازعات الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص 412.

المطلب الثاني- النظام الفرنسي:

يتأسس نظام الشهر العقاري في فرنسا على مبدأ الشهر الشخصي، حيث يتم التسجيل بناءً على أسماء الأفراد، وليس على العقار في حد ذاته. ورغم أن هذا النظام يختلف عن نظام السجل العيني، إلا أنه يتطور باستمرار ويعتمد بشكل كبير على دور الموثق في توثيق العقود العقارية وضمان صحتها قبل إشهارها.

ولقد أظهرت التجربة الفرنسية في حل المنازعات العقارية نظامًا قضائيًا متطورًا، يجمع بين القضاء العادي والقضاء الإداري، ويستفيد من آليات حل المنازعات البديلة التي تهدف إلى تبسيط الإجراءات وتخفيف العبء عن المحاكم¹.

الفرع الأول-آليات القضائية لحل المنازعات في فرنسا:

1- القضاء العادي (l'ordre judiciaire) : يختص بالنظر في النزاعات المتعلقة بالقانون الخاص بين الأفراد.

• القضاء المدني: يختص بالمنازعات المتعلقة بالحقوق العينية، كدعوى الملكية، وإثبات العقود، وفسخها أو بطلانها.

2- القضاء الإداري (l'ordre administratif) : يختص بالنزاعات التي تكون جهة إدارية عامة طرفًا فيها، مثل مصلحة الشهر العقاري.

• مجلس الدولة (Conseil d'État) هو أعلى هيئة قضائية إدارية في فرنسا، ويفصل في الطعون المقدمة ضد القرارات الإدارية المركزية.

2 - المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 9 لسنة 2022 بتعديل أحكام القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري، الجريدة الرسمية العدد 9 مكرر (أ)، بتاريخ 6/03/2022 يوافق في ذلك ممدوح حشمت، الوجيز في شرح تعديلات قانون الشهر العقاري الجديد، دار النهضة العربية، القاهرة، 2022، ص 15.

1 - المادة 1 من القانون الفرنسي الصادر في 2 نوفمبر 1945 (Ordonnance n° 45-2590) المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.

- المحاكم الإدارية:تنظر في الدعاوى المتعلقة بقرارات نزع الملكية أو التعويض عن الأخطاء الإدارية¹.
- الفرع الثاني- الآليات البديلة لحل المنازعات: تُستخدم بشكل واسع في فرنسا، وتشجع عليها التوجيهات الأوروبية.
- الوساطة: (Médiation) تُعتبر أداة فعالة لتسوية النزاعات العقارية وديًا، خاصة في قضايا الجوار أو الملكية المشتركة.
- التحكيم: (Arbitrage) يمكن للأطراف الاتفاق على التحكيم لفض نزاعاتهم العقارية، ويصدر المحكم قرارًا ملزمًا.
- الصلح: يمكن للأطراف المتنازعة اللجوء إلى الصلح أمام القاضي أو بشكل ودي.
- يعتمد النظام الفرنسي على نظام الشهر الشخصي، بينما تعتمد العديد من الأنظمة الحديثة على نظام السجل العيني، الذي يعتبر أكثر دقة ويوفر حماية أقوى للملكية العقارية.
- تلعب آليات حل المنازعات البديلة دورًا متزايد الأهمية في فرنسا، مما يساهم في تبسيط الإجراءات وتخفيف العبء عن القضاء.
- يتميز النظام الفرنسي بوجود قضاء إداري متخصص، مما يوفر آليات فعالة للطعن في قرارات الجهات الإدارية المتعلقة بالشهر العقاري².

1- المادة 211-3 من قانون التنظيم القضائي الفرنسي (Code de l'organisation judiciaire) ، المتعلقة باختصاص المحاكم القضائية بالنزاعات المدنية. يراجع في ذلك ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري المقارن (دراسة للنظام المصري والفرنسي)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص 140.

2 - المواد من 1-131 إلى 15-131 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي (Code de procédure civile) ، المتعلقة بالوساطة القضائية والاتفاقية.

الباب الثالث: التحديات وسبل التطوير

الفصل الاول: التحديات التي تواجه نظام الشهر العقاري

نظام الشهر العقاري رغم أهميته في توفير الأمان القانوني واستقرار المعاملات العقارية من جهة، إلا أنه من جهة أخرى يواجه تحديات مركبة تعيق دوره في حماية الملكية ودفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، أبرز هذه التحديات إجرائية وقانونية وإدارية وتقنية كبطء عمليات المسح العقاري الميداني ونقص التغطية الشاملة للأراضي، مما يكرس الاعتماد على الوثائق الورقية القديمة ويزيد من مخاطر التزوير وتداخل الملكيات. كما تبرز البيروقراطية الإدارية وتعقيد الإجراءات القانونية كعائق أساسي يؤدي إلى طول فترة معالجة الملفات وتراكم النزاعات القضائية حول أصل الملكية، بالإضافة إلى ضعف التحول الرقمي الذي يمنع الربط الآلي بين مختلف المصالح المختصة، مما يزعزع الثقة في المعاملات العقارية ويصعب الحصول على الائتمان العقاري ومنه القانوني.

المبحث الأول-التحديات التشريعية

تشكل التشريعات الأساس الذي تقوم عليه أنظمة الشهر العقاري، حيث تحدد الإطار القانوني لإجراءات التسجيل والتوثيق، وتحمي حقوق الأفراد، وتنظم التعاملات العقارية. ولكن، في ظل التطور السريع الذي تشهده المجتمعات، قد تواجه هذه التشريعات تحديات كبيرة، مثل بطء التحديث، والغموض، والتعارض، وعدم مواكبتها للتطورات التكنولوجية.

تؤثر هذه التحديات التشريعية بشكل مباشر على فعالية نظام الشهر العقاري، مما يؤدي إلى تعقيد الإجراءات، وفتح الباب أمام المنازعات، وإضعاف الثقة في النظام القانوني. ويستدعي حل هذه المشاكل تضافر الجهود بين المشرع والقضاء والإدارة، بهدف إصلاح التشريعات وتحديثها، بما يضمن استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الأفراد.

المطلب الأول- غموض النصوص القانونية:

يشكل غموض النصوص القانونية أو تعارضها أحد أبرز التحديات التي تواجه نظام الشهر العقاري، لما له من تأثير مباشر على استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الملكية. فعندما يكون النص القانوني غامضاً، يجد القاضي صعوبة في تفسيره وتطبيقه، مما يؤدي إلى تضارب في الأحكام القضائية. أما عند تعارض النصوص، يصبح الأمر أكثر تعقيداً، حيث تتعدد القواعد القانونية التي يمكن تطبيقها، مما يفتح الباب أمام المنازعات.

الفرع الأول- اسباب غموض النصوص القانونية: ينشأ غموض النص القانوني لعدة أسباب، منها:

1- سوء الصياغة: استخدام لغة غير دقيقة أو مصطلحات قانونية غير محددة قد يؤدي إلى تعدد التفسيرات، مما يمنح القاضي سلطة تقديرية واسعة.

2- قصور التشريع: قد لا يواكب النص القانوني التطورات الاجتماعية والاقتصادية، مما يؤدي إلى عدم قدرته على معالجة قضايا حديثة تنشأ في سوق العقارات.

3- غموض منطوق الحكم: أحياناً، لا يكون الغموض في النص القانوني ذاته، بل في منطوق الحكم القضائي، مما يثير إشكاليات عند تنفيذه من قبل المحافظ العقاري¹.

الفرع الثاني- أمثلة على الغموض في النصوص القانونية:

تشير بعض الدراسات إلى أن التشريع الجزائري المتعلق بالشهر العقاري يعاني من عدم الوضوح في بعض الحالات، مما أدى إلى ظهور إشكاليات كشفت عنها الممارسة العملية وقامت في هذا الصدد المديرية العامة للأموال الوطنية بالتدخل في العديد من المرات لإصدار مذكرات توضيحية لبعض الإشكالات العملية .

كما أنه في تفسير الأحكام القضائية قد يصدر القاضي حكماً بمنطوق غامض، مما يدفع المحافظ العقاري إلى رفض تنفيذه، ويضطر صاحب الشأن إلى رفع دعوى تفسير منطوق الحكم².

الفرع الثالث- الحلول المقترحة:

1- الإصلاح التشريعي: يتمثل في مراجعة التشريعات العقارية وتحديثها، وإزالة النصوص الغامضة أو المتعارضة، لضمان وضوحها وتكاملها.

2- الاجتهاد القضائي: يلعب القضاء دوراً هاماً في تفسير النصوص الغامضة وسد الفراغات القانونية، مما يساهم في تحقيق الأمن العقاري.

1 - د. توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون)، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص 185.

2 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 240.

3- دور المحكمة الدستورية: يمكن أن تلعب المحكمة الدستورية دورًا في مراقبة دستورية القوانين، وتصحيح النصوص التي تتعارض مع أحكام الدستور.

4- التعاون بين الجهات: يجب تعزيز التعاون بين الجهات القضائية والإدارية (المحافظات العقارية) لتوحيد الرؤى في تفسير النصوص وتطبيقها¹.

المطلب الثاني-القصور التشريعي:

في العديد من النظم القانونية لا يمكن للتشريعات أن تغطي كل الحالات التفصيلية التي قد تظهر في الواقع العملي، وخاصة في مجال بالغ التعقيد مثل المنازعات العقارية. يُعرف هذا القصور التشريعي بأنه عدم وجود نصوص قانونية كافية وواضحة لمعالجة بعض أنواع المنازعات التي قد تنشأ، مما يترك فراغًا قانونيًا يؤثر على حقوق الأفراد واستقرار المعاملات.

يؤدي هذا القصور إلى صعوبات أمام القضاء والإدارة في تطبيق القانون، وقد يضطر القضاة إلى اللجوء إلى القواعد العامة أو الاجتهاد القضائي لحل النزاعات.

الفرع الأول - الفراغ التشريعي: يحدث عندما تنشأ منازعة عقارية جديدة لا يوجد لها نص قانوني صريح وواضح في التشريع القائم، خاصة في الحالات التي تتعلق بالتطورات التكنولوجية أو أنواع جديدة من المعاملات العقارية.

1-التعاملات العقارية الحديثة: مثل العقود العقارية الإلكترونية أو التوثيق عن

بعد، قد لا يجد المشرع نصوصًا كافية لتنظيمها وحسم النزاعات التي قد تنشأ عنها.

2- المنازعات البينية: قد تنشأ منازعات بين عدة جهات إدارية أو بين الإدارة والأفراد،

ولا يوجد نص واضح يحدد المسؤولية أو الإجراءات اللازمة لحلها².

1 - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص 118.

الفرع الثاني- قصور المعالجة التشريعية: في بعض الأحيان يوجد نص قانوني يعالج المسألة، ولكنه يكون قاصراً وغير كافٍ لحسم النزاع بشكل كامل.

1-التعاملات العرفية: في العديد من الدول، توجد تعاملات عقارية تتم بعقود عرفية غير مشهرة، ولا يوضح التشريع القائم كيفية معالجة النزاعات التي تنشأ عنها، خاصة في ظل نظام الشهر العقاري.

2-أخطاء المسح: قد لا توفر التشريعات نصوصاً كافية لمعالجة كافة أنواع الأخطاء التي قد تقع في عمليات المسح العقاري، مما يترك الباب مفتوحاً أمام النزاعات.

3-منازعات نزع الملكية: قد يكون التشريع قاصراً في تحديد معايير تقدير التعويض العادل والمناسب في منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة¹.

الفرع الثالث-الحلول المقترحة:

1-الاجتهاد القضائي:يلعب القضاء دوراً هاماً في سد الفراغ التشريعي من خلال الاجتهاد وتفسير النصوص القانونية، مما يضمن استمرارية العدالة.

2-الإصلاح التشريعي: يجب على المشرع مراجعة التشريعات العقارية وتحديثها بشكل دوري، وإدخال نصوص جديدة لمعالجة المنازعات التي لم يعالجها التشريع القديم.

3-التعاون بين الجهات: يجب تعزيز التعاون بين الجهات القضائية والإدارية لتوحيد الرؤى في تطبيق القوانين وتفسيرها، ومعالجة المنازعات بفعالية.

2 - يراجع في ذلك المادة 14 من قانون التوقيع الإلكتروني المصري رقم 15 لسنة 2004؛ والقانون الجزائري رقم 04-15 المتعلق بالتوقيع الإلكتروني. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، مجلد الأول (أو الجزء الخاص بنظرية الالتزام)، مطبعة السلام، القاهرة، الطبعة الخامسة، 1988، ص 110.

1 - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، المجلد الثالث (في العقود المسماة)، مطبعة السلام، القاهرة، 1988، ص 420.

4-آليات حل النزاعات البديلة:تشجع آليات حل النزاعات البديلة، مثل الوساطة والتحكيم، على حل المنازعات بسرعة ومرونة، خاصة في الحالات التي لا يوجد فيها نص قانوني واضح التي قد تؤدي إلى تضارب في الأحكام القضائية وعدم استقرار المعاملات العقارية¹.

المبحث الثاني: التحديات الإجرائية والتقنية

تواجه أنظمة الشهر العقاري، رغم أهميتها في تحقيق الأمن القانوني، تحديات إجرائية وتقنية كبيرة تؤثر على فعاليتها وكفاءتها. ففي ظل النمو المتزايد في المعاملات العقارية، أصبح من الضروري مراجعة وتبسيط الإجراءات التقليدية التي تتسم بالتعقيد والبطء، وتتطلب المرور بمراحل متعددة.

كما تشكل التحديات التقنية عائقًا أمام تحديث هذه الأنظمة، فغياب الرقمنة الكاملة، أو عدم كفاءة النظم المعلوماتية المستخدمة، يؤثر على سرعة ودقة التسجيل، ويفتح الباب أمام الأخطاء والتلاعب. وتزداد هذه المشاكل تعقيدًا في ظل وجود التباسات فنية في بعض الأحيان، مثل أخطاء المسح العقاري أو غموض الأحكام القضائية، مما يزيد من صعوبات التنفيذ.

المطلب الأول- بطء الإجراءات:

إن بطء إجراءات الشهر العقاري هو تحدٍ كبير يواجه العديد من الأنظمة القانونية، مما يطيل المدة التي تستغرقها عمليات التسجيل والتوثيق. هذا التأخير يؤثر سلبًا على استقرار المعاملات العقارية، ويعيق التداول السلس للملكية، مما يدفع بعض الأفراد إلى التعاملات غير الرسمية. الامر الذي يشكل فيما بعد إشكالات عملية لا تؤدي الى

1 - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 315.

الاستقرار في المعاملات العقارية وتنوع أسباب ببطء إجراءات الشهر العقاري وتشمل عوامل إدارية، وقانونية، وتقنية وتفصيل ذلك كما يلي :

الفرع الأول- أسباب إدارية وبيروقراطية:

1-الإجراءات المتعددة والمعقدة:تتطلب عمليات التسجيل المرور بالعديد من المراحل وتقديم مستندات متعددة، مما يسبب تأخيرًا كبيرًا.

2-نقص الموارد البشرية:تعاني بعض إدارات الشهر العقاري من نقص في عدد الموظفين المؤهلين والمدربين، مما يؤثر على كفاءة إنجاز المعاملات.

3-غياب التنسيق بين الجهات:يؤدي غياب التنسيق الفعال بين مكاتب الشهر العقاري والجهات الأخرى (مثل المحاكم ومصالح المسح والبلديات) إلى تكرار الإجراءات وازدواجية العمل.

4-الفساد وغياب الشفافية:قد يؤدي غياب الشفافية والرقابة في بعض مكاتب التسجيل إلى الفساد والتلاعب، مما يطيل أمد الإجراءات¹.

الفرع الثاني- أسباب قانونية:

1-عدم استيفاء الوثائق:تعتبر الأخطاء في المستندات أو عدم استيفاء جميع الوثائق المطلوبة من الأسباب الرئيسية لتأخر إجراءات الشهر.

2-التعقيد التشريعي:قد تكون بعض القوانين العقارية معقدة أو غامضة، مما يفتح الباب أمام النزاعات ويزيد من الوقت اللازم للفصل فيها.

1 - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص 142.

3- غياب تسلسل الملكية: قد تواجه بعض المعاملات صعوبة في إثبات تسلسل الملكية بشكل كامل، مما يؤدي إلى رفض التسجيل وتأخيرها.

4- منازعات على العقار: وجود نزاعات قضائية سابقة أو قائمة على العقار يوقف إجراءات الشهر إلى حين الفصل النهائي في النزاع¹.

الفرع الثالث- أسباب تقنية:

1- نقص الرقمنة: لا تزال العديد من مكاتب الشهر العقاري تعتمد على الأساليب التقليدية والورقية، مما يزيد من احتمالية الأخطاء ويقلل من سرعة إنجاز المعاملات.

2- أخطاء المسح العقاري: قد تكون بيانات المسح العقاري قديمة أو غير دقيقة، مما يؤدي إلى تناقضات بين البيانات المسجلة والواقع، مما يؤدي فيما بعد إلى نشوء العديد من المنازعات التي كان بالإمكان حلها إداريا من خلال جمع الحقائق أثناء الأعمال الميدانية للمسح العام للأراضي.

المطلب الثاني- نقص الرقمنة:

تشكل رقمنة السجلات العقارية خطوة حيوية نحو تحديث أنظمة الشهر العقاري، حيث تهدف إلى تحويل السجلات الورقية التقليدية إلى صيغ إلكترونية، وإتاحة الوصول إليها بشكل أسرع وأكثر أمانًا. ومع ذلك، تواجه العديد من الدول، وخاصة النامية، تحديات كبيرة بسبب ضعف استخدام التكنولوجيا في إدارة هذه السجلات. يؤدي هذا القصور في الرقمنة إلى استمرار الإجراءات اليدوية، مما يؤثر سلبًا على كفاءة النظام، ويزيد من احتمالية الأخطاء والتلاعب، ويُعقّد عمليات حل المنازعات.

1 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 195.

وتتمثل تحديات نقص الرقمنة في إدارة السجلات العقارية في مشاكل نقص الرقمنة في عدة جوانب تؤثر على مختلف أبعاد نظام الشهر العقاري:

الفرع الأول-حديات إدارية وتشغيلية:

1-الإجراءات اليدوية المعقدة:يؤدي الاعتماد على الأرشيف الورقي إلى صعوبة البحث عن المعلومات وتشتت البيانات، مما يطيل الإجراءات ويجعلها معقدة.

2-نقص الكفاءات:قد تفتقر الجهات الإدارية إلى الموظفين المدربين على التعامل مع الأنظمة الرقمية، مما يقلل من فعالية أي جهود للرقمنة.

3-نقص التمويل:يتطلب التحول الرقمي استثمارات كبيرة في البنية التحتية والبرامج، مما يشكل تحديًا ماليًا في العديد من البلدان¹.

الفرع الثاني- تحديات قانونية وأمنية:

1-غياب الإطار القانوني:قد لا تواكب التشريعات التطور التقني، مما يثير تساؤلات حول القيمة القانونية للسجلات الرقمية، ومدى حجيتها في الإثبات.

2-مخاطر الأمن السيبراني:تتطلب الأنظمة الرقمية حماية قوية ضد الاختراق والوصول غير المصرح به، ويزيد غياب هذه الحماية من مخاطر فقدان البيانات أو تدميرها.

3-الدمج غير المتسق:قد يؤدي عدم دمج الأنظمة الرقمية بشكل متكامل إلى تضارب في البيانات، مما يعيق توحيد السجلات ويسبب إشكاليات قانونية².

1 - محمد مرسي، الحماية القانونية للملكية العقارية في ظل الرقمنة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، العدد 81، 2022، ص 55.

2 - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 510.

الفرع الثالث - تحديات اجتماعية واقتصادية:

- 1- **ضعف الثقة:** قد يفقد الأفراد الثقة في النظام العقاري الرقمي، خاصة في المناطق التي اعتادت على التعاملات التقليدية، مما يؤدي إلى استمرار التعاملات العرفية.
 - 2- **عدم المساواة الرقمية:** يزيد نقص الرقمنة في الفجوة بين المناطق الحضرية والريفية، حيث يصعب الوصول إلى الخدمات الرقمية في المناطق النائية، مما يؤثر على العدالة العقارية.
 - 3- **عرقلة التنمية الاقتصادية:** يقلل نقص الرقمنة من كفاءة المعاملات العقارية، مما يؤثر على تدفق الاستثمار، ويقلل من الوصول إلى الائتمان، ويعيق التنمية الاقتصادية.
- إن التحول الرقمي ليس مجرد عملية تقنية، بل هو مشروع شامل يتطلب إصلاحات قانونية، واستثمارات مالية، وتغييرًا ثقافيًا، لضمان نجاحه وتحقيق أهدافه في تحقيق الأمن العقاري¹.

1 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 45.

الفصل الثالث: آفاق تطوير نظام الشهر العقاري

يُعد نظام الشهر العقاري من الأنظمة الحيوية التي تضمن استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الملكية. ورغم التحديات التي تواجهه، فإن الحاجة إلى تطوير وتحديثه تزداد إلحاحًا، خاصة في ظل التطورات التقنية والاجتماعية المتسارعة. إن تطوير هذا النظام لا يقتصر على مجرد إصلاحات شكلية، بل يمتد ليشمل إعادة هندسة للإجراءات، وتحديثًا للتشريعات، واستخدامًا للتقنيات الحديثة، بما يضمن نظامًا عقاريًا فعالًا وشفافًا ومواكبًا للتطورات.

إن آفاق تطوير نظام الشهر العقاري تهدف إلى معالجة أوجه القصور الحالية، وتحقيق الأمن القانوني، وتشجيع الاستثمار، وتسهيل الإجراءات على المواطنين.

المبحث الأول: مقترحات تعديل القوانين

تواجه الأنظمة القانونية المتعلقة بالشهر العقاري في العديد من الدول تحديات كبيرة، تتمثل في قصور النصوص التشريعية، وغياب المرونة، وعدم مواكبة التطورات التقنية والاقتصادية. وتؤثر هذه التحديات بشكل مباشر على فعالية نظام الشهر العقاري، مما يفتح الباب أمام المنازعات، ويعيق استقرار المعاملات العقارية، ويؤدي إلى بطء الإجراءات وتعقيدها.

لمواجهة هذه التحديات، أصبح من الضروري مراجعة القوانين القائمة وتعديلها، أو سن قوانين جديدة، بهدف إزالة الغموض والتعارض، وتبسيط الإجراءات، وتحديث النظام القانوني ليواكب التطورات التي تشهدها المجتمعات الحديثة. تهدف مقترحات تعديل القوانين إلى تحقيق نظام شهر عقاري أكثر كفاءة، وشفافية، وحماية لحقوق الأفراد.

المطلب الأول- تبسيط الإجراءات:

إن تبسيط إجراءات الشهر العقاري يهدف إلى معالجة المشكلات المتعلقة ببطء الإجراءات وتعقيدها، مما يسهل على المواطنين تسجيل حقوقهم، ويزيد من الثقة في النظام العقاري، ويساهم في تحقيق الأمن القانوني واستقرار المعاملات. ويمكن تحقيق ذلك من خلال تعديلات تشريعية وإدارية وتقنية .

الفرع الأول- الإصلاح التشريعي والإداري:

1-دمج الإجراءات وتقليل المراحل :دمج الإجراءات المكررة في مرحلة واحدة، مثل دمج إجراءات التسجيل في مصلحة الضرائب مع مصلحة الشهر العقاري، أو إنشاء "شباك واحد" يجمع كل الخدمات المتعلقة بتسجيل العقار.

2-تحديد آجال زمنية ملزمة :وضع آجال زمنية محددة وملزمة لإنجاز كل مرحلة من مراحل التسجيل، مع فرض عقوبات إدارية على التأخير غير المبرر.

3-تبسيط المستندات المطلوبة :تقليل عدد المستندات المطلوبة للتسجيل، وإلغاء المستندات غير الضرورية التي تزيد من الإجراءات والوقت.

4-تفعيل دور الموثق :تعزيز دور الموثق في التحقق من صحة المستندات ومطابقتها للشروط القانونية قبل إرسالها إلى مصلحة الشهر العقاري، مما يقلل من احتمالية رفض التسجيل¹.

1 - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص 152.

الفرع الثاني -التحول الرقمي:

رقمنة السجلات العقارية:تحويل السجلات العقارية الورقية إلى سجلات رقمية، مما يُسهّل الوصول إلى المعلومات، ويزيد من كفاءة العمل، ويُقلل من احتمالية التلاعب إطلاق خدمات إلكترونية: إتاحة إنجاز بعض الإجراءات عن بعد عبر الإنترنت، مثل تقديم الطلبات، ودفع الرسوم، وتتبع حالة الطلب، مما يُوفّر الوقت والجهد على المواطنين.

الربط الإلكتروني بين الجهات: ربط قواعد البيانات بين مصلحة الشهر العقاري والجهات الأخرى المعنية (مثل المحاكم ومصالح المسح والبلديات)، مما يُقلّل من تكرار الإجراءات ويسرّع من عملية التسجيل¹.

الفرع الثالث- معالجة القصور القانوني:

1-معالجة التعاملات غير الرسمية:وضع إطار قانوني واضح لمعالجة التعاملات العقارية التي تتم بعقود عرفية، وتسهيل إجراءات تسجيلها، بما يضمن حقوق الأفراد ويمنع النزاعات المستقبلية.

2-توحيد الممارسات القضائية والإدارية:العمل على توحيد الممارسات القضائية والإدارية في تفسير النصوص القانونية وتطبيقها، وذلك من خلال دورات تدريبية للقضاة والموثقين والموظفين، مما يحد من تضارب الأحكام والقرارات.

3-تسوية أخطاء المسح العقاري:وضع آلية مبسطة وسريعة لمعالجة أخطاء المسح العقاري، وتصحيحها في السجل العقاري، مما يمنع النزاعات الفنية².

1 - القانون رقم 03-15 المؤرخ في أول /02/ 2015، المتعلق بعصرنة العدالة، جريدة رسمية عدد 06، الصادر بتاريخ 2015.

الفرع الرابع- تعزيز الرقابة والشفافية:

1-تفعيل الرقابة الإدارية: تعزيز الرقابة الإدارية على عمل موظفي الشهر العقاري، والتحقيق في الشكاوى، ومحاسبة المسؤولين عن أي تقصير.

2-زيادة الشفافية:نشر المعلومات المتعلقة بالرسوم والإجراءات بشكل واضح وشفاف، مما يُعزّز الثقة في النظام ويُقلّل من الفساد.

إن تبسيط إجراءات الشهر العقاري ليس مجرد هدف إداري، بل هو ضرورة لتحقيق الأمن القانوني، واستقرار المعاملات، وتسهيل الحياة على المواطنين، مما يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية¹.

المطلب الثاني-سد الثغرات القانونية:

يعتبر القصور التشريعي من أبرز التحديات التي تواجه نظام الشهر العقاري، حيث يؤدي عدم وجود نصوص قانونية كافية أو وواضحة لمعالجة بعض أنواع المنازعات إلى فراغ قانوني. يمكن أن ينجم هذا الفراغ عن بطء التشريعات في مواكبة التطورات التقنية والاجتماعية والاقتصادية، مما يؤثر على حقوق الأفراد، ويسبب صعوبات للقضاة والإدارة في تطبيق القانون .

2 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية، المرجع السابق، ص 210.

1 - دور الشفافية في تبسيط الإجراءات وتحقيق الأمن القانوني كركيزة للتنمية يراجع في ذلك عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 250؛ و أيضاً: سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 142.

الفرع الأول-أسباب القصور التشريعي:

1-بطء التحديث:غالبًا ما تكون التشريعات العقارية قديمة، وتصدر في أزمنة لا تعكس الواقع الحالي، مما يجعلها غير قادرة على معالجة قضايا حديثة تنشأ في سوق العقارات.

2-الغموض والتعارض:يؤدي استخدام لغة غامضة أو مصطلحات غير محددة إلى تعدد التفسيرات، مما يفتح الباب أمام النزاعات ويضعف الثقة في النظام القانوني.

3-غياب نصوص تنظيمية:قد تغيب النصوص التنظيمية التي تحدد الإجراءات بشكل دقيق، مما يمنح الإدارة صلاحيات واسعة ويثير منازعات حول تطبيق القوانين.

3-التضخم التشريعي:في بعض الحالات، يؤدي التضخم التشريعي إلى وجود العديد من القوانين واللوائح المتعارضة، مما يجعل من الصعب على القاضي أو الإدارة تحديد القانون الواجب التطبيق¹.

4-التعاملات غير الرسمية:لا يوضح التشريع القائم كيفية معالجة النزاعات التي تنشأ عن التعاملات العرفية، خاصة في ظل نظام الشهر العقاري .

الفرع الثاني-مقترحات لسد الثغرات القانونية:

1-إصلاح التشريعي الشامل:يجب على المشرع القيام بمراجعة شاملة للتشريعات العقارية وتحديثها، وإزالة النصوص الغامضة أو المتعارضة، لضمان وضوحها وتكاملها.

1 - ليلي زروقي، مقال بعنوان: دور المحافظ العقاري في تكريس الأمن العقاري"، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر، 2005، ص 15.

2- معالجة الفراغ التشريعي: سد الفراغ التشريعي من خلال إدخال نصوص قانونية جديدة لمعالجة المنازعات التي لم يعالجها التشريع القديم، مثل التعاملات العقارية الإلكترونية أو التوثيق عن بعد.

3- توحيد الممارسات القضائية والإدارية: يجب على القضاء أن يعمل على توحيد الممارسات في تفسير النصوص القانونية وتطبيقها، وذلك من خلال الاجتهاد القضائي وتفعيل دور المحكمة العليا ومجلس الدولة في توحيد الأحكام.

4- تفعيل الدور الرقابي للقضاء: يجب على القضاء أن يلعب دورًا هامًا في مراقبة دستورية القوانين، وتصحيح النصوص التي تتعارض مع أحكام الدستور.

5- تطوير آليات حل النزاعات البديلة: يمكن تفعيل آليات حل النزاعات البديلة، مثل الوساطة والتحكيم، لتسوية النزاعات العقارية وديًا، خاصة في الحالات التي لا يوجد فيها نص قانوني واضح.

6- التعاون بين الجهات: يجب تعزيز التعاون بين الجهات القضائية والإدارية (كالمحافظات العقارية) لتوحيد الرؤى في تفسير النصوص وتطبيقها¹.

المبحث الثاني: التحول الرقمي

إن التحول الرقمي يمثل ضرورة حتمية لتحديث أنظمة الشهر العقاري، وتحويلها من أنظمة تقليدية ورقية إلى أنظمة رقمية متكاملة. يهدف هذا التحول إلى معالجة العديد من المشاكل التي تواجهها هذه الأنظمة، مثل بطء الإجراءات، وغياب الشفافية، ونقص الكفاءة، مما يؤثر سلبًا على استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الأفراد.

1 - حمد مرسي، الحماية القانونية للملكية العقارية في ظل الرقمنة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، العدد 81، 2022، ص 95.

ويتجاوز التحول الرقمي مجرد رقمنة الوثائق، بل يمتد ليشمل إعادة هندسة العمليات والإجراءات، وتطوير المنصات الرقمية، واستخدام التقنيات الحديثة مثل الذكاء الاصطناعي والبلوك تشين، بهدف تحقيق نظام شهر عقاري أكثر كفاءة، وشفافية، وأماناً.

المطلب الأول- السجل العقاري الإلكتروني:

يشكل السجل العقاري الإلكتروني نقلة نوعية في إدارة الملكية العقارية، حيث يهدف إلى تحويل الأنظمة التقليدية التي تعتمد على الأرشيف الورقي إلى قاعدة بيانات رقمية متكاملة. وتتجلى أهميته في جوانب متعددة تتعلق بتسريع الإجراءات وتبسيطها، وتعزيز أمن البيانات، مما يُساهم في تحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات، وتتجلى أهمية السجل العقاري الإلكتروني في:

الفرع الأول- تسريع الإجراءات:

1- الوصول السريع للمعلومات: يُمكن السجل الإلكتروني المستخدمين من الوصول إلى بيانات العقارات بسرعة وسهولة عبر الإنترنت، دون الحاجة لزيارة مكاتب التسجيل أو المحافظات العقارية أو مديريات المسح وغيرها من الإدارات المتدخلة في هذه العملية.

2- تبسيط الإجراءات: تُتيح المنصات الإلكترونية إمكانية تقديم الطلبات، ودفع الرسوم، وتتبع حالة المعاملات عن بعد، مما يُقلّل من البيروقراطية. الإدارية وهدر الوقت في التنقل الى هذه الإدارات.

-الربط بين الجهات:يتيح السجل الإلكتروني ربط قواعد البيانات بين مصلحة الشهر العقاري والجهات الأخرى المعنية (مثل المحاكم ومصالح المسح)، مما يُسرّع من تبادل المعلومات ويُقلّل من تكرار الإجراءات او تعقيدها.

-تقليل الأخطاء البشرية:يقلل الاعتماد على الأنظمة الإلكترونية من احتمالية الأخطاء التي قد تحدث في عمليات التسجيل اليدوية، مما يزيد من دقة البيانات ومصدوقيتها مما ينعكس إيجاباً على نظام الشهر العقاري المعتمد.¹

الفرع الثاني - حماية البيانات:

1-الأمن والنزاهة:يستخدم السجل الإلكتروني تقنيات تشفير قوية، وتوقيعات رقمية، وآليات مصادقة متعددة لضمان أمان البيانات العقارية وحمايتها من التلاعب أو الضياع.

2-النسخ الاحتياطي:يمكن للأنظمة الرقمية إجراء نسخ احتياطي للبيانات بشكل دوري، مما يضمن استرجاعها في حال وقوع كارثة طبيعية أو عطل فني أو أي اختراق أمني للمعلومات وفي هذا الصدد تعمل الدول الى شراء وسائل الحماية للبيانات الرسمية .

3-تحديد الهوية:تُتيح التوقيعات الرقمية والآليات الإلكترونية الأخرى تحديد هوية الشخص الذي قام بإدخال أو تعديل أي بيانات في السجل، مما يُعزّز المساءلة حيث يتحمل كل موظف مسؤولية تغيير البيانات عن طريق حسابه الخاص مما يعطي أكثر اماناً للمعلومات.

1 - محمد مرسي، مقال بعنوان: الحماية القانونية للملكية العقارية في ظل الرقمنة، منشور بمجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، العدد 81، 2022، ص 85.

4-الشفافية:يزيد السجل الإلكتروني من الشفافية من خلال إتاحة المعلومات العقارية للجمهور، مما يُقلّل من احتمالية الفساد والتلاعب¹.

الفرع الثالث- حل المنازعات:

1-الوصول السريع للأدلة:تُوفّر السجلات الإلكترونية وصولاً سريعاً إلى الأدلة والوثائق اللازمة لحل المنازعات العقارية، مما يُقلّل من الوقت المستغرق في التقاضي او في حل الإشكالات التي ترد بشأن العقارات .

2-أدلة رقمية موثوقة:تُعزّز التوقيعات الرقمية وآليات الأمن الأخرى من موثوقية السندات الإلكترونية، مما يمنحها حجية أقوى في الإثبات.

3-التقليل من النزاعات:تُقلّل رقمنة السجلات من احتمالية النزاعات الناجمة عن التلاعب في الوثائق أو أخطاء التسجيل التي تكثُر في حالة العمل اليدوي وتنقص في حالة ادخال المعلومات الكترونيا.

الفرع الرابع – دعم التنمية الاقتصادية:

1-زيادة الثقة في السوق:يُعزّز السجل الإلكتروني من الثقة في سوق العقارات من خلال توفير معلومات دقيقة وموثوقة، مما يُشجّع على الاستثمار.

2-تسهيل الائتمان:يُسهّل الوصول السريع إلى المعلومات العقارية على البنوك والمؤسسات المالية منح القروض العقارية، مما يُحفّز النشاط الاقتصادي.

3-زيادة الإيرادات الحكومية:يُمكن السجل الإلكتروني من تحصيل الضرائب العقارية بشكل أكثر كفاءة، مما يزيد من الإيرادات الحكومية².

1 - محمد مرسي، المرجع السابق، ص 87.

المطلب الثاني- تعزيز الشفافية:

تشكل الرقمنة أداة فعالة ومحورية في مكافحة الفساد والتلاعب في أنظمة الشهر العقاري، حيث تسهم في تعزيز الشفافية والمساءلة، والحد من التدخل البشري، مما يقلل من الفرص المتاحة للفساد. فبتحويل الأنظمة الورقية التقليدية إلى سجلات رقمية، وتوفير خدمات إلكترونية، يمكن تعزيز الثقة في القطاع العقاري، وحماية حقوق الملكية بشكل أكثر فعالية، ويكمن دور الرقمنة في مكافحة الفساد والتلاعب من خلال:

الفرع الأول- تقليل التدخل البشري: يؤدي تحويل العمليات اليدوية لعمليات الكترونية إلى تقليل التفاعل المباشر بين الموظف والمواطن، مما يحد من فرص الرشوة والمحسوبية التي قد تحدث في الإجراءات التقليدية. مما يؤدي الى الحد من السلطة التقديرية حيث تفرض الأنظمة الرقمية معايير وقواعد واضحة للتعامل مع المعاملات، مما يقلل من السلطة التقديرية للموظفين ويحد من إمكانية الانحراف عن الإجراءات الصحيحة .

الفرع الثاني -تعزيز الشفافية والمساءلة:

1-إمكانية التتبع:تتيح الأنظمة الرقمية تتبع جميع الإجراءات المتعلقة بالمعاملات العقارية، من لحظة تقديم الطلب حتى إنجازه، مما يوفر سجلاً شفافاً وواضحاً لجميع الأطراف المعنية.

2-الوصول إلى المعلومات:تتيح المنصات الإلكترونية للأفراد الوصول إلى المعلومات العقارية المتعلقة بعقاراتهم بشكل سهل وسريع، مما يزيد من الشفافية ويقلل من احتمالية التلاعب في البيانات¹.

2 - محمد مرسي، المرجع السابق ، ص89.

1 - المادة 2من القانون رقم 01-06 مؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 14، الصادر بتاريخ 2006.ويراجع أيضاً عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص 255.

3- الرقابة الفعالة: تُسهّل السجلات الرقمية عمليات الرقابة الداخلية والخارجية، حيث يمكن لمؤسسات الرقابة والجهات المعنية الاطلاع على جميع الإجراءات والمعاملات للكشف عن أي شبهة للفساد أو التلاعب.

الفرع الثالث: زيادة أمان البيانات:

1- الأمن السيبراني: تُستخدم تقنيات التشفير القوية وآليات المصادقة الرقمية في الأنظمة الإلكترونية لضمان أمان البيانات العقارية وحمايتها من الاختراق أو التلاعب.

2- النسخ الاحتياطي: يمكن للأنظمة الرقمية إجراء نسخ احتياطي للبيانات بشكل دوري، مما يضمن استرجاعها في حال وقوع كارثة طبيعية أو عطل فني، ويقلل من مخاطر ضياع الأرشيف.

3- تقنية البلوك تشين (Blockchain): تُعد تقنية البلوك تشين من الحلول الواعدة في هذا المجال، حيث توفر سجلاً لا مركزيًا وموثوقًا للمعاملات، يصعب التلاعب به، مما يعزز من الشفافية ويقلل من الفساد¹.

الفرع الرابع - دعم التنمية الاقتصادية:

1- تعزيز الثقة في السوق: يُعزز السجل الإلكتروني من الثقة في سوق العقارات من خلال توفير معلومات دقيقة وموثوقة، مما يُشجّع على الاستثمار ويُقلّل من المخاطر المرتبطة بالفساد.

2- تسهيل الإجراءات على المستثمرين: يُسهّل النظام الرقمي على المستثمرين إنجاز معاملاتهم بسرعة وشفافية، مما يجذب المزيد من الاستثمارات إلى القطاع العقاري².

1 - حمد مرسي، المرجع السابق، ص 115.

2 - بن ضيف عدنان، مقال بعنوان: آليات عصنة قطاع العدالة وأثرها على ترقية الخدمة المرفقية في الجزائر، منشور بمجلة الإدارة والوظيفة العامة، جامعة تلمسان، المجلد 04، العدد 02، جوان 2019، ص 95.

وختامًا، يُعد التحول الرقمي ليس مجرد خطوة تقنية، بل هو إطار استراتيجي يسهم بشكل فعال في مكافحة الفساد والتلاعب، ويعزز الشفافية والمساءلة، ويُحقق نظامًا عقاريًا أكثر فعالية وثقة

الخاتمة:

ركز البحث على تحليل منازعات الشهر العقاري، وكشف عن أهمية نظام الشهر في تحقيق الأمن القانوني واستقرار المعاملات العقارية. أبرز البحث أن هذه المنازعات تنشأ عن عيوب في التصرفات القانونية، أو قرارات إدارية، أو أخطاء فنية، وتُحل عبر آليات قضائية وإدارية وبديلة.

نتائج رئيسية:

- تنوع المنازعات: تتعدد أنواع منازعات الشهر العقاري، وتشمل ما يتعلق ببطلان أو فسخ العقود، ورفض المحافظ شهر الوثائق، وأخطاء المسح، ومنازعات التقييم العقاري.
- ثغرات تشريعية وإجرائية: تواجه أنظمة الشهر العقاري تحديات تتعلق بوجود نصوص قانونية غامضة أو غير كافية، وبطء الإجراءات وتعقيدها، مما يعيق فعالية النظام.
- دور القضاء: يلعب القضاء دورًا حيويًا في حل هذه المنازعات، حيث يختص القضاء العادي بنظر المنازعات بين الأفراد، ويختص القضاء الإداري بالطعن في القرارات الإدارية. كما يساهم الاجتهاد القضائي في تطوير القانون العقاري وسد الفراغ التشريعي.
- دور الرقمنة: يُعد التحول الرقمي أداة فعالة لمواجهة التحديات، حيث يساهم السجل العقاري الإلكتروني في تسريع الإجراءات، وتعزيز الشفافية، ومكافحة الفساد والتلاعب.
- آليات بديلة: تُوفر آليات حل المنازعات البديلة، مثل التفاوض والوساطة والتحكيم، طرقًا فعالة ومرنة لتسوية النزاعات العقارية وديًا، مما يقلل العبء على القضاء.

• تجارب مقارنة: أظهرت دراسة النظم المقارنة، كالنظام الفرنسي والمصري، أن التحديات متشابهة، وتتطلب إصلاحات تشريعية وإدارية وتقنية لضمان فعالية النظام العقاري.

تأكيد أهمية حماية الملكية العقارية: إن حماية الملكية العقارية ليست مجرد مسألة قانونية، بل هي ضرورة اقتصادية واجتماعية، وتتجلى أهميتها في الجوانب التالية:

• التنمية الاقتصادية: تساهم حماية الملكية العقارية في تشجيع الاستثمار، وتسهيل الحصول على الائتمان، مما يحفز النمو الاقتصادي على المدى الطويل.

• الاستقرار الاجتماعي: تساهم في تحقيق الاستقرار الاجتماعي من خلال ضمان حقوق الملكية، وتجنب النزاعات المحتملة، مما يعزز العدالة والثقة في النظام القانوني.

• الأمن القانوني: توفر الحماية القانونية للملكية ضماناً لأصحاب العقارات ضد الأضرار أو الخسائر غير المتوقعة، وتحميهم من التلاعب والاعتداءات.

• الرقابة على السوق العقاري: تساعد في تنظيم وضبط السوق العقاري، من خلال توفير معلومات دقيقة وشفافة عن الملكية، مما يُقلّل من المعاملات غير القانونية.

• حماية الملكية العامة: لا تقتصر الحماية على الملكية الخاصة، بل تمتد لتشمل حماية الأملاك العامة للدولة، وتوفير الأطر القانونية لحمايتها من التعديات.

توصيات لتطوير نظام الشهر العقاري:

لتطوير نظام الشهر العقاري، والحد من المنازعات، وتعزيز الثقة في السجلات، يُوصى بالآتي:

1- توصيات تشريعية:

• الإصلاح التشريعي الشامل:مراجعة القوانين المتعلقة بالشهر العقاري وتحديثها بما يواكب التطورات التي تطرأ على سوق العقارات، ومعالجة القضايا الحديثة التي لم يعالجها التشريع القديم.

• تبسيط الإجراءات:إصدار قوانين ولوائح تُبسّط الإجراءات المعقدة والطويلة، وتُقلّل من المراحل البيروقراطية، وتُحدّد المسؤوليات بشكل واضح.

• سد الفراغ التشريعي:سد الفراغ التشريعي من خلال إدخال نصوص قانونية جديدة لمعالجة المنازعات التي لا يوجد لها نص واضح في التشريع القائم.

• تفعيل حجية السجلات:تعزيز حجية السجلات العقارية، خاصة في ظل التحول نحو نظام السجل العيني، وجعل البيانات المسجلة قرينة قاطعة على الملكية .

2- توصيات إجرائية وإدارية:

• التحول الرقمي:رقمنة السجلات العقارية، وإنشاء قاعدة بيانات إلكترونية شاملة للعقارات، وإطلاق خدمات إلكترونية تُتيح للمواطنين إنجاز المعاملات عن بعد.

• الربط الإلكتروني:ربط قواعد البيانات بين مصلحة الشهر العقاري والجهات الأخرى، مثل المحاكم ومصالح المسح والبلديات، لتسهيل تبادل المعلومات وتقليل تكرار الإجراءات.

• تطوير الكوادر البشرية:الاستثمار في تدريب وتأهيل الكوادر البشرية في إدارات الشهر العقاري، وتوفير بيئة عمل مناسبة، وتحفيز الموظفين على تقديم خدمات ذات جودة عالية.

• تفعيل الرقابة والشفافية: تعزيز الرقابة الإدارية والقضائية على عمل موظفي الشهر العقاري، وزيادة الشفافية في الإجراءات، ونشر المعلومات المتعلقة بالمعاملات العقارية.

3- توصيات لتعزيز الثقة وحل المنازعات:

• تفعيل آليات بديلة: تشجيع استخدام آليات حل المنازعات البديلة، مثل الوساطة والتحكيم، لتسوية النزاعات العقارية ودياً، وتخفيف العبء على القضاء.

• توحيد الممارسات: العمل على توحيد الممارسات القضائية والإدارية في تفسير النصوص القانونية وتطبيقها، من خلال دورات تدريبية للقضاة والموثقين والموظفين.

• التوعية القانونية: زيادة الوعي القانوني لدى المواطنين بأهمية الشهر العقاري، وتعريفهم بحقوقهم وواجباتهم في التعاملات العقارية.

• التعامل مع التحديات الفنية: وضع آلية مبسطة وسريعة لمعالجة أخطاء المسح العقاري، وتصحيحها في السجل العقاري، مما يمنع النزاعات الفنية.

إن نظام الشهر العقاري هو العصب الحيوي الذي يضمن استقرار الملكية العقارية، ويُعد أساساً لا غنى عنه للتنمية الاقتصادية وحماية الحقوق. فعندما يكون هذا النظام فعالاً وشفافاً، فإنه يُعزّز الثقة في سوق العقارات، ويُشجّع على الاستثمار، ويُسهّل الحصول على الائتمان، مما يساهم في النمو الاقتصادي.

وفي المقابل، فإن وجود نظام ضعيف أو معقد يؤدي إلى انتشار التعاملات غير الرسمية، وتعدد المنازعات، وإضعاف الثقة في النظام القانوني، مما يُعيق التنمية الاقتصادية ويُهدّد استقرار المجتمع.

لذلك، فإن السعي نحو تطوير نظام الشهر العقاري، من خلال الإصلاحات التشريعية، والتحول الرقمي، وتفعيل آليات حل المنازعات البديلة، ليس مجرد خيار، بل هو ضرورة حتمية لتحقيق نظام عقاري آمن، وفعال، وعادل، يخدم مصلحة الأفراد والمجتمع على حد سواء.

الفهرس

- 2 - مقدمة:
- 3 - الباب الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للشهر العقاري
- 4 - الفصل الأول: مفهوم الشهر العقاري وأنظمتة
- 4 - المبحث الأول_ تعريف الشهر العقاري وأهدافه:
- 4 - المطلب الأول_ تعريف الشهر العقاري :
- 5 - المطلب الثاني_ اهداف الشهر العقاري:
- 6 - الفرع الاول - الأهداف القانونية:
- 6 - الفرع الثاني- الأهداف الاقتصادية:
- 7 - الفرع الثالث: الأهداف الاجتماعية:
- 8 - المبحث الثاني- أنظمة الشهر العقاري:
- 8 - المطلب الأول- نظام الشهر الشخصي:
- 8 - الفرع الأول- خصائص نظام الشهر الشخصي:
- 9 - الفرع الثاني- إيجابيات نظام الشهر الشخصي:
- 9 - الفرع الثالث- سلبيات نظام الشهر الشخصي:
- 10 - الفرع الرابع- أمثلة على تطبيق نظام الشهر الشخصي:
- 10 - المطلب الثاني- نظام الشهر العيني:
- 11 - الفرع الأول- خصائص نظام الشهر العيني:
- 11 - الفرع الثاني- مزايا نظام الشهر العيني:
- 12 - الفرع الثالث- عيوب نظام الشهر العيني:
- 13 - المبحث الثالث- الأجهزة الإدارية للشهر العقاري:
- 14 - المطلب الأول- المحافظة العقارية:

- 14 - الفرع الاول- اختصاصات المحافظة العقارية:
- 15 - الفرع الثاني- دور المحافظ العقاري في إدارة السجل العقاري:
- 16 - الفرع الثالث- اقسام المحافظة العقارية:
- 18 - المطلب الثاني- المسح العقاري:
- 18 - الفرع الأول- دور هيئة المسح في إعداد الخرائط العقارية:
- 19 - الفرع الثاني- تأثير عمل هيئة المسح على دقة السجلات:
- 20 - الفرع الثالث- دمج مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري:
- 22 - الفصل الثاني: منازعات ما قبل تأسيس السجل العقاري
- 22 - المبحث الأول- منازعات المسح العقاري:
- 23 - المطلب الأول- منازعات الحدود:
- 23 - الفرع الاول- تداخل الملكيات:
- 23 - الفرع الثاني- أخطاء القياس:
- 24 - الفرع الثالث-كيفية الاعتراض على منازعات الحدود:
- 26 - المطلب الثاني- منازعات الحقوق العينية:
- 26 - الفرع الاول- الاعتراض على الحيابة المكسبة للملكية:
- 27 - الفرع الثاني- الاعتراض على حقوق الارتفاق والانتفاع:
- 28 - المطلب الثالث- منازعات التحقيق العقاري:
- 29 - الفرع الأول- التحقيق الميداني:
- 30 - الفرع الثاني- الاعتراضات:
- 33 - المبحث الثاني: منازعات الترقيم العقاري
- 33 - المطلب الأول- الترقيم المؤقت:
- 33 - الفرع الاول-أسباب المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت:

- 34 - الفرع الثاني- كيفية تسوية منازعات الترقيم المؤقت:
- 36 - المطلب الثاني-الترقيم النهائي:
- 36 - الفرع الاول- أسباب المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي:
- 38 - الفرع الثالث-الإجراءات القضائية:
- 39 - الباب الثاني: منازعات ما بعد تأسيس السجل العقاري وآليات حلها
- 39 - الفصل الاول: أنواع المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة
- 40 - المبحث الأول- منازعات بطلان التصرفات العقارية:
- 40 - المطلب الأول-البطلان المطلق:
- 40 - الفرع الاول-حالات بطلان العقود العقارية بطلاناً مطلقاً:
- 41 - الفرع الثاني- آثار بطلان التصرف على السجل العقاري:
- 43 - المطلب الثاني-البطلان النسبي:
- 43 - الفرع الاول-حالات بطلان العقود بطلاناً نسبياً:
- 44 - الفرع الثاني-كيفية تصحيح العقود القابلة للإبطال:
- 45 - المبحث الثاني- منازعات فسخ العقود العقارية:
- 45 - المطلب الأول-دعاوى الفسخ:
- 46 - الفرع الأول-أسباب دعاوى الفسخ:
- 47 - الفرع الثاني-إجراءات رفع دعوى الفسخ:
- 47 - المطلب الثاني-أثر الفسخ على السجل العقاري:
- 49 - المبحث الثالث- المنازعات المتعلقة برفض الإيداع أو الإجراء:
- 50 - المطلب الأول- رفض الإيداع أو الإجراء من طرف المحافظ:
- 50 - الفرع الاول-حالات الرفض:
- 52 - المطلب الثاني-إجراءات الطعن في قرار المحافظ:

- 53 - الفصل الرابع: آليات حل منازعات الشهر العقاري
- 53 - المبحث الأول- دور القضاء في حل المنازعات العقارية:
- 54 - المطلب الأول- اختصاص القضاء:
- 54 - الفرع الأول- اختصاص القضاء العادي:
- 55 - الفرع الثاني- اختصاص القضاء الإداري:
- 56 - الفرع الثالث- الاستثناءات والالتباسات:
- 56 - المطلب الثاني- إجراءات التقاضي:
- 57 - الفرع الأول- إجراءات التقاضي في المنازعات العقارية:
- 58 - المطلب الثالث- أثر الأحكام القضائية:
- 59 - الفرع الأول- قوة الأحكام القضائية:
- 59 - الفرع الثاني- إجراءات التأشير بالأحكام في السجل العقاري:
- 61 - المبحث الثاني: آليات حل المنازعات البديلة
- 61 - المطلب الأول- التسوية الودية:
- 61 - الفرع الأول- دور التفاوض في حل المنازعات العقارية:
- 62 - الفرع الثاني- دور الوساطة في حل المنازعات العقارية:
- 63 - المطلب الثاني- دور الخبراء في حل المنازعات العقارية:
- 63 - الفرع الأول- دور الخبراء في حسم المنازعات الفنية:
- 65 - المبحث الثالث: مقارنة مع أنظمة أخرى
- 65 - المطلب الأول- تجربة حل منازعات الشهر العقاري في النظام المصري:
- 66 - الفرع الأول- الأساس التسريعي لنظام الشهر في مصر:
- 66 - الفرع الثاني- دور القضاء في حل منازعات الشهر العقاري:
- 67 - الفرع الثالث- آليات حل المنازعات البديلة:

- 67 - الفرع الرابع- التحديات والإصلاحات:
- 68 - المطلب الثاني- النظام الفرنسي:
- 68 - الفرع الأول-آليات القضائية لحل المنازعات في فرنسا:
- 69 - الفرع الثاني- الآليات البديلة لحل المنازعات:
- 70 - الباب الثالث: التحديات وسبل التطوير.....
- 70 - الفصل الاول: التحديات التي تواجه نظام الشهر العقاري
- 71 - المبحث الأول-التحديات التشريعية
- 71 - المطلب الأول- غموض النصوص القانونية:
- 71 - الفرع الاول-اسباب غموض النصوص القانونية:
- 72 - الفرع الثاني-أمثلة على الغموض في النصوص القانونية:
- 72 - الفرع الثالث-الحلول المقترحة:
- 73 - المطلب الثاني-القصور التشريعي:
- 73 - الفرع الأول - الفراغ التشريعي:
- 74 - الفرع الثاني- قصور المعالجة التشريعية: ل.
- 74 - الفرع الثالث-الحلول المقترحة:
- 75 - المبحث الثاني: التحديات الإجرائية والتقنية
- 75 - المطلب الأول- ببطء الإجراءات:
- 76 - الفرع الأول- أسباب إدارية وبيروقراطية:
- 76 - الفرع الثاني- أسباب قانونية:
- 77 - الفرع الثالث- أسباب تقنية:
- 77 - المطلب الثاني- نقص الرقمنة:
- 78 - الفرع الأول-حديات إدارية وتشغيلية:

- 78 - الفرع الثاني- تحديات قانونية وأمنية:
- 79 - الفرع الثالث - تحديات اجتماعية واقتصادية:
- 80 - الفصل الثالث: آفاق تطوير نظام الشهر العقاري
- 80 - المبحث الأول: مقترحات تعديل القوانين
- 81 - المطلب الأول- تبسيط الإجراءات:
- 81 - الفرع الأول- الإصلاح التشريعي والإداري:
- 82 - الفرع الثاني -التحول الرقمي:
- 82 - الفرع الثالث- معالجة قصور القانوني:
- 83 - الفرع الرابع- تعزيز الرقابة والشفافية:
- 83 - المطلب الثاني-سد الثغرات القانونية:
- 85 - المبحث الثاني: التحول الرقمي
- 86 - المطلب الأول- السجل العقاري الإلكتروني:
- 86 - الفرع الاول- تسريع الإجراءات:
- 87 - الفرع الثاني - حماية البيانات:
- 88 - الفرع الثالث- حل المنازعات:
- 88 - الفرع الرابع – دعم التنمية الاقتصادية:
- 89 - المطلب الثاني- تعزيز الشفافية:
- 89 - الفرع الأول- تقليل التدخل البشري:
- 89 - الفرع الثاني -تعزيز الشفافية والمساءلة:
- 90 - الفرع الثالث: زيادة أمان البيانات:
- 90 - الفرع الرابع - دعم التنمية الاقتصادية:
- 90 - الخاتمة

