

محاضرات السنة الثانية ماستير  
تخصص قانون التوثيق  
مقياس القانون العقاري  
السنة الجامعية : 2022-2023  
الأستاذ : لزرق بن عودة

## المحاضرة الثامنة

### المحور الثاني : نظام الشهر العقاري

#### الفصل الأول : نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري ، حيث إتخذته أغلب التشريعات أساسا للحفاظ العقاري و شهر التصرفات المعاينة للمعاملات العقارية .

#### المبحث الأول : نظام الشهر الشخصي : التعريف ، المبادئ

إنّ اعتماد نظام الشهر الشخصي على العنصر المتغير في العلاقة - أسماء الأشخاص القائمين بها - جعل منه نظاما متميزا عن نظام الشهر العيني سواء من حيث المبادئ أو من حيث المزايا و العيوب و تبعا لذلك سنتطرق أولا لتحديد المقصود بنظام الشهر الشخصي ، و نعرض ثانيا لمبادئ هذا النظام ثم نتعقب بعد ذلك عيوبه و مزاياه .

#### المطلب الأول : تعريف نظام الشهر الشخصي

هو ذلك النظام الذي يكون فيه مالك العقار محل إعتبار عند تحيين البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل المعاملة ، و من هذه الخاصية إستمد هذا النظام تسميته .

و تتم عملية الشهر في هذا النظام طبقا لأسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات العقارية و أسماء الأشخاص الذين يتلقون الحقوق محل التصرف ، إذ تتم العملية في نوعين من السجلات :

- **سجلات :** يتم القيد فيها طبقا للترتيب الزمني لتقديم السندات للشهر .
- **سجلات :** يتم القيد فيها طبقا للحروف الأبجدية لأسماء الأشخاص .

و ترجع الجذور التاريخية لنظام الشهر الشخصي إلى القانون الفرنسي و بالضبط قانون الثورة الفرنسية إذ جاءت مختلف النصوص في تلك الفترة لتضع قواعد صلبة لهذا النظام .

و عموما يعود ظهور نظام الشهر بشكله الحديث في فرنسا إلى سنة 1955 تاريخ صدور المرسوم المؤرخ في 04 جانفي 1955 ، و الذي بدأ لعمل به في 01 جانفي 1956 . غير أنه سبق هذا المرسوم

صدر عدّة نصوص بهدف إرساء قواعد شهر تتماشى مع التطور الإقتصادي الذي فرض في فرنسا مبدأ حرية إنتقال الأموال و مبدأ الرضائية .

### **المطلب الثاني : مبادئ نظام الشهر الشخصي**

يقوم نظام الشهر الشخصي المطلق على مبادئ متعددة ، جعلت منه نظاما متميزا عن نظام الشهر العيني ، بل و عن تلك النظم التي لا تطبق نظام الشهر الشخصي في شكله المطلق مثل النظام الفرنسي الذي صار نظاما مختلطا بعد التعديلات التي أدخلها المشرع الفرنسي على نظام الحفظ العقاري و إن من المبادئ المميّزة لنظام الشهر الشخصي :

- 1- أسماء الأشخاص أساس الشهر
- 2- ليس للشهر قوة ثبوت مطلقة
- 3- للشهر دور مدعم للحق و ليس له دور مانح له
- 4- ليس للشهر أثر ناقل للحقوق
- 5- جواز تملك الحق المشهر من طرف الغير بالتقادم
- 6- للشهر طابع إداري و ليس له طابع قضائي

### **المبحث الثاني : تقييم نظام الشهر الشخصي**

يُبين ممّا تقدّم أن لنظام الشهر الشخصي مزايا و عيوب ، نرى أن نعرض لها تباعا في فرعين متتاليين نخصص أولهما لبحث عيوب نظام الشهر الشخصي ، و نعرض في الفرع الثاني لمزاياه .

### **المطلب الأول : عيوب نظام الشهر الشخصي**

- 1- ليس للشهر في نظام الشهر الشخصي أثر منشئ و ناقل
- 2- صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار
- 3- قابلية التصرفات المشهورة للطعن
- 4- خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب

### **المطلب الثاني : مزايا نظام الشهر الشخصي**

رغم كل الإنتقادات التي وُجّهت إلى نظام الشهر الشخصي ، يبقى هذا النظام قائما بذاته و يؤدي في الدور الذي شرّع من أجله ، و المتمثل في إعلام الغير بوقوع تصرفات عقارية معينة .

كما أنّ مجرد شهر هذه التصرفات يُعدّ قرينة على ملكية المتصرف إليه للعقار . و حتى و إنّ كانت هذه القرينة القانونية هي قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس عن طريق الطعن فيها ، فإنّ إجازة الطعن في التصرفات المشهورة يبقى بمثابة حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكيته .

هذا بالإضافة إلى أنّ هذا النظام لا يتطلب عملية مسح الأراضي كما هو الحال بالنسبة لنظام الشهر العيني ، و التي تتطلب ( عملية المسح ) تكاليف باهضة لا يمكن لكل الدل توفيرها .

و نظرا للإنتقادات التي وُجّهت لنظام الشهر الشخصي بسبب كثرة عيوبه و التي طغت في بعض الأحيان على مزاياه ، بل و جعلته في بعض الحالات لا يحقق الغرض الذي شرّع من أجله ، كل هذا فقد جعل غالبية الفقه تنادى بضرورة هجره ، و إحلال - و لو تدريجيا - نظام الشهر العيني محلّه .