

محاضرات السنة الثانية ماستير

تخصص قانون التوثيق

مقياس القانون العقاري

السنة الجامعية 2022-2023

الأستاذ : لزرق بن عودة

المحاضرة التاسعة

الفصل الثاني : نظام الشهر العيني

المبحث الأول : نظام الشهر العيني : التعريف ، المبادئ

يكاد يجمع الفقه على أنّ نظام الشهر العيني هو النظام الكفيل بضمان إستقرار الملكية العقارية و تسلسلها بما يحقق الحفاظ على المعلومات العقارية و يعززها . ممّا يتعين معه تحديد المقصود به أولاً ، و بيان مبادئه ثانياً .

المطلب الأول : تعريف نظام الشهر العيني

أنّ قوام عملية الشهر وفق نظام الشهر العيني هو العقارات بمواقعها لا الأشخاص بأسماءها بحيث يُخصص لكل عقار صحيفة أو أكثر تثبت فيها الهوية الكاملة للعقار ، من حيث تحديد موقعه و رقمه و مساحته و بيان حدوده و قوامه و هوية مالكه ، وكل ما يرد عليه من تصرفات و ما يتقله من رهون و حجوز ، إذ يمكن لكل ذي مصلحة بمجرد الإطلاع عليها معرفة الوضعية القانونية و المادية للعقار .

أمّا عن نشأة نظام الشهر العيني ، فيرجع بعض الشراح بداية ظهوره أول مرة في أستراليا عبر تطبيق نظام تورنس . في حين يرجع البعض الآخر بداية ظهوره ترجع إلى القرن 19 ، فيعتبرون ألمانيا مهد هذا النظام .

المطلب الثاني : مبادئ نظام الشهر العيني

1- مبدأ التخصيص

يقوم نظام الشهر العيني على أساس تخصيص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية تُقيّد فيها كل التصرفات الواردة على العقار ، و كل الحقوق المترتبة له أو عليه .

2- مبدأ قوة الثبوت المطلقة

يعني أنّ كل ما هو مقيد في السجل العيني ، إنّما هو الحقيقة التي لا طعن فيها . حيث تنتقل الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية خالية من كل شائبة . و هو ما يعرف بـ **الثقة العامة في السجل العيني** .

3- مبدأ المشروعية

طالما أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري هو عنوان للحقيقة لاتي لا طعن فيها ، فيجب على المكلف بالشهر أن يتأكد من مدى مطابقة الحق (التصرف) المراد شهره للحقيقة فعلا .

4- مبدأ القيد المطلق أو الشهر المطلق

مفاده ، لا تكتسب الملكية العقارية و لا الحقوق العينية المتصلة بها ، لا بين المتعاقدين ، و لا في مواجهة الغير ، إلا بإتباع إجراءات الشهر سواء أكانت هذه الحقوق العينية أصلية أو تبعية .

5- مبدأ عدم سريان التقادم ضد صاحب الحق المشهر

و مفاد هذا المبدأ أن يكون صاحب الحق المشهر في مأمن من كسب الغير لهذا الحق بالتقادم و أن بعض التشريعات التي تأخذ بهذا بنظام الشهر العيني أخذت بهذا المبدأ ، في حين خلت تشريعات أخرى من النص الصريح على هذا المبدأ .

6- للشهر أثر منشئ و ناقل

للشهر في هذا النظام أثر منشئ و ناقل للحق ، و على ذلك فإذا لم يتم الشهر ، فلا تنتقل الحقوق لا بين ذوي الشأن ، و لا في مواجهة الغير .

المبحث الثاني : تقييم نظام الشهر العيني

من خلال عرض المبادئ أعلاه ، يمكننا تقييم نظام الشهر العيني من خلال إبراز مزاياه و عيوبه .

المطلب الأول : مزايا نظام الشهر العيني

- 1- توفير الحماية للمتعاملين في العقارات
- 2- ضبط و تثبيت المركز القانوني الحقيقي للعقار
- 3- منع التعارض في سندات الملكية و تجنب مخاطر تشابه الأسماء
- 4- الحد من المنازعات العقارية
- 5- تأمين الملاك و أصحاب الحقوق المشهورة من خطر التقادم المكسب
- 6- تسهيل الحباية العقارية و تشجيع الإستثمار في المجال العقاري

المطلب الثاني : عيوب نظام الشهر العيني

- 1- كثرة النفقات اللازمة لتطبيق نظام الشهر العيني
- 2- تعريض حقوق الملاك الحقيقيين للخطر
- 3- تفتيت الملكية العقارية
- 4- صعوبة تطبيقه في الدول العريقة