

القيد والتسجيل كإجرائين لشهر التأمينات العينية

Registration and transcription two procedures for the publication of real sureties

يحياوي عبد المالك* ، جامعة البليدة 02

malek.yam@yahoo.com

تاريخ إرسال المقال: 2022 / 10 / 13 تاريخ قبول المقال: 2022 / 10 / 31 تاريخ نشر المقال: 2022 / 11 / 02

الملخص:

إذا كانت معظم الدول المتحضرة قد أخذت بنظام الشهر العقاري، إلا أنها لم تسلك في تحقيق هذا النظام سبيلاً واحداً، وقد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساساً للشهر، ويعرف بنظام الشهر الشخصي، ونظام يعتمد على العقار أساساً للشهر، ويعرف بنظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي جاء على نقيض الشهر الشخصي لتحقيق ما عجز عن تحقيقه هذا الأخير.

إن مسألة شهر التأمينات العينية من الموضوعات ذات الصلة بإنعاش الاقتصاد العام ورفاهية المجتمع، من خلال منح ضمانات كافية، وتدعيم الائتمان، لأن المؤسسات المالية تمتع عن إقراض الأشخاص في حالة عدم وجود تأمينات عينية مشهورة وفقاً لإجراءات قانونية واضحة وسلسة، تتميز بالديمومة وتستند إلى معطيات تقنية علمية وعملية، تستطيع من خلالها ضمان حقوقها في تحصيل ديونها في حالة عدم الوفاء.

الكلمات المفتاحية: قيد، تسجيل، تأمينات عينية، إجراء.

Abstract:

If most civilized countries have adopted the real estate registration system, but they did not take a single path in achieving this system, and this resulted in the establishment of two real estate registration systems, a system that relies on the names of rights holders as the basis for the month, and is known as the personal month system, and a system that relies on real estate as a basis for the month It is known as the in-kind month system, the latter which came in contrast to the personal month to achieve what the latter was unable to achieve.

The issue of issuing in-kind insurances is one of the issues related to reviving the general economy and the welfare of society, by granting sufficient guarantees and strengthening credit, because financial institutions refrain from lending to people in the absence of publicized in-kind insurances according to clear and smooth legal procedures, characterized by permanence and based on technical data. Scientific and practical, through which it can guarantee its rights to collect its debts in the event of non-payment

Key words: Registration; Transcription; Real sureties; Procedure.

مقدمة:

التأمينات العينية كما هي حديثة الظهور، وهي وليدة تطور طويل كانت وسيلة المدين خلاله، في تقديم الضمان العيني للدائن نقل ملكية المال، ثم اكتفى بنقل حيازته إليه، قبل أن يقبل الفكر القانوني نشوء حق عيني تبقي للدائن على مال معين للمدين على الوجه المعروف في القانون الحديث، وكانت الحقوق العينية، في القانون الروماني القديم، مقصورة على الملكية والارتفاقات. فلم يكن في وسع المدين، إذا أراد تقديم تأمين عيني للدائن على مال له، إلا نقل ملكية المال إلى هذا الأخير، على أن يتعهد الدائن، بمقتضى بند يرد في الإشهاد، أو تصريح خلال الدعوى الصورية، بإعادة نقل ملكية هذا المال إلى المدين عندما يفي هذا الأخير بالدين¹.

ولقد عرف القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 تراجعاً بالمقارنة مع قوانين الثورة، فلم يحتفظ إلا بصورة جزئية بقانون 11 بريمار، حيث ترك العمل بنظام تسجيل التصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية بعوض، وأوجب ذلك بالنسبة للهيئات فقط، ولم يأخذ بمبدأي التخصيص والقيد إلا بالنسبة للرهن الاتقائية، وأعطى الرهن القانونية من القيد وتركها عامة تشمل كل الأموال الحاضرة والمستقبلية، وبتاريخ 1855 أصدر المشرع الفرنسي قانون 1855/03/23 المتعلق بالتسجيل في مادة الرهن الذي جاء من أجل تسهيل عملية الائتمان العقاري المؤسسة في 1852، وأوجب تسجيل نقل وإنشاء الحقوق العينية العقارية، ويلاحظ أن هذا القانون أبقى على نظام إعفاء الرهن القانونية من القيد، وكذا على نظام عموميتها، وأحتفظ أيضاً بنظام الامتيازات العامة التي تضمن بعض الديون الهامة، والتي كانت معفاة من القيد وتسبق كل الرهن. كما أن نظام الشهر كان يتبع وسيلة الشهر الشخصي بما يتضمنه من عيوب حيث لم يأخذ بنظام الشهر العيني. ويبقى أهم تعديل أدخله المشرع الفرنسي على نظام الرهن هو ما جاء به المرسوم 1955/01/04 الذي قام بإلغاء الامتيازات العامة التي ترد على العقارات باستثناء امتياز المصروفات القضائية والمرتبات، وأخضع كل الرهن لنظام القيد، وعالج عيوب الرهن العامة عن طريق قاعدة التخصيص، بحيث أوجب تعيين الأموال المرهونة والديون المضمونة عند القيد²؛ وبهذه الصورة التدريجية ظهر ما يعرف بنظام قيد التأمينات العينية.

وإذا كانت معظم الدول المتحضرة قد أخذت بنظام الشهر العقاري، إلا أنها لم تسلك في تحقيق هذا النظام سبيلاً واحداً، وقد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساساً للشهر، ويعرف بنظام الشهر الشخصي، ونظام يعتمد على العقار أساساً للشهر، ويعرف بنظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي جاء على نقيض الشهر الشخصي لتحقيق ما عجز عن تحقيقه هذا الأخير، وهو دعم الائتمان العقاري وتحقيق استقرار المعاملات العقارية وبعث الثقة فيها، ونتيجة لذلك بدأت دول عديدة تتخلى عن نظام الشهر الشخصي واتجهت إلى الأخذ بنظام الشهر العيني، من هذه الدول الجزائر التي

بادرت عادة الاستقلال إلى الاهتمام بضبط تشريع عقاري جديد من شأنه أن يعالج الوضعية العقارية السائدة من كل جوانبها عن طريق مسح الأراضي، وبالتالي إرساء نظام إشهار عقاري فعال يأخذ بعين الاعتبار في آن واحد الصلة الرابطة بين النظام العقاري، وبين مشاريع التنمية³.

هذا ما يجعل موضوع دراستنا من الأهمية بمكان، بل من صلب الإشكاليات القانونية المثارة بشأن العقار، وما يتعلق به من تصرفات وأحكام، ودوره في تقديم ضمانات كافية من أجل سداد الديون، واستثمار العقار الاستثمار الأمثل.

وعليه فإن مسألة شهر التأمينات العينية من الموضوعات ذات الصلة بإنعاش الاقتصاد العام ورفاهية المجتمع، من خلال منح ضمانات كافية، وتدعيم الائتمان، لأن المؤسسات المالية تمتع عن إقراض الأشخاص في حالة عدم وجود تأمينات عينية مشهورة وفقاً لإجراءات قانونية واضحة وسلسة، تتميز بالديمومة وتستند إلى معطيات تقنية علمية وعملية، تستطيع من خلالها ضمان حقوقها في تحصيل ديونها في حالة عدم الوفاء، من خلال أعمال مبدئي الأفضلية والتتبع التي يضمنها إجراء الشهر، وتمكن من الوصول إلى التنفيذ على العقار عند حلول أجل الدين واستحقاقه دون مفاجآت.

هذا الموضوع الذي حاولنا معالجته في هذه الدراسة بطرح الإشكالية التالية: ما المقصود بقيد وتسجيل التأمينات العينية وهل هناك فرق بينهما في التشريع الجزائري؟.

وسنعمد في معالجة هذا الموضوع، دراسة تحليلية للنصوص القانونية، ومختلف الأحكام الخاصة التي تحكم هذا النوع من التصرفات، لكي نبين نظامه القانوني، في مبحثين نتناول في أولهما نظاما الشهر العقاري وعلاقتهما بالقيد والتسجيل، وفي الثاني الفرق بين القيد والتسجيل وموقف المشرع الجزائري.

1- نظاما الشهر العقاري وعلاقتهما بالقيد والتسجيل:

الشهر العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات، بإدارة الشهر العقاري، لإعلام الكافة بها، إظهاراً لوجودها، ليكون الجميع على بينة من أمرها، ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليها معظم التشريعات في العالم، من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة، وتحقيق الثقة اللازمة فيها⁴.

فالشهر العقاري نظام يهدف إذن إلى تنظيم هوية كل عقار، بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص⁵، ولقد أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري، يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي، ويعتمد على المالك أساساً في عملية الشهر، والنظام الثاني يطلق عليه الشهر العيني، وهو يعتمد على بيانات العقار أساساً في عملية الإشهار العقاري⁶.

وقبل التطرق إلى موقف المشرع الجزائري من قيد وتسجيل التأمينات العينية، لابد من التطرق إلى أنظمة الشهر العقاري وبيان النظام الذي أتخذه المشرع الجزائري، لأن مفهومي القيد والتسجيل لهما علاقة

مباشرة بهذين النظامين، ويوجد نوعين من أنظمة الشهر العقاري، وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، وعليه سوف نتطرق إلى هذين النظامين في المطلبين المواليين.

1.1- نظام الشهر الشخصي:

نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري، وفي هذا النظام ينشئ في البلد الواحد سجل عام، أو عدة سجلات في مراكز كل إقليم يوجد به إدارة الشهر العقاري، يرصد بها كل التصرفات المنشئة لحقوق عينية عقارية⁷، وسنتطرق إلى هذا النظام بشيء من التفصيل وتوضيح مفهومه ومزاياه وعيوبه.

1.1.1- مفهوم نظام الشهر الشخصي:

إن نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية، على أسماء الأشخاص القائمين بها، وليس طبقاً للعقار، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي، والتي تقيد بأن الشخص محل اعتبار في التصرفات العقارية. إذاً هذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساساً لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه، وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات، سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية⁸.

وإذا أراد شخص ما شراء عقار، تعين له الاتجاه إلى هيئة الشهر العقاري للبحث والتأكد من اسم مالكه، فإذا وجد اسمه في أحد السجلات المعدة للشهر قائماً، معناه أنه لا يزال مالكاً للعقار، وإذا لم يجد اسمه، كان ذلك دليل على خروج العقار من يده، بصدور تصرف أو عدة تصرفات منه لغيره، الذي سوف يسجل بدوره في سجلات معدة لذلك، يحدد فيها الاسم واللقب والهوية، وأسماء الأصول وهويتهم بالكامل، فصاحب المصلحة لا يعرف إلا الشخص الذي تعامل في العقار، ولا يمكنه من معرفة كل ما أثقله من حقوق عليه⁹.

وبناء على ما تقدم نستخلص أن نظام الشهر الشخصي يتميز بالمبادئ التالية:

- أن الأساس والمحور الذي يركز عليه نظام الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر وليس على أساس العقارات¹⁰.
- ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوتية، ذلك أن التصرفات التي يتم شهرها في هذا النظام لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي¹¹، فإذا كانت باطلة أو قابلة للإبطال، أو للفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها رغم شهرها، بالإبطال أو الفسخ¹².

ويفرق هذا النظام بين الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، وبين الحقوق العينية التبعية، فيوجب شهر الأولى بطريق التسجيل (transcription)، أي بتدوين العقد بكامله، ويوجب شهر الثانية بطريق القيد (l'inscription)، أي بتدوين خلاصة عن العقد¹³.

ومن خصائص نظام الشهر الشخصي، أن عملية الإشهار العقاري للسندات العقارية، لا تقتصر وظيفته إلا على إعلام الجمهور بما ورد على العقار، من حقوق، حيث لا أثر للشهر العقاري في إنشاء الحق العيني، ذلك أن الحق العيني العقاري، ينشأ صحيحاً بمجرد تمام العقد ومراعاة الشكل الذي يقره القانون، ويظل صحيحاً إلى أن يفسخ أو يقرر بطلانه¹⁴، ولذلك يمكن ملاحظة عدة عيوب ومزايا لهذا النظام.

2.1.1- عيوب نظام الشهر الشخصي:

نظام الشهر الشخصي معيب من ناحيتين، فهو معيب من ناحية الترتيب، إذ التسجيل فيه أو القيد يكون وفقاً لأسماء الأشخاص، ومن هنا كان نظاماً شخصياً، فصاحب المصلحة لا يعرف من سجلاته إلا الشخص الذي تصرف في العقار، ولا يفيد هذا حتماً كل ما وقع على عقار معين من تصرفات، ثم أن هذا النظام معيب من ناحية الحجية، فإن التصرفات التي تشهر في هذا النظام لا يتحرى عادةً في صحتها، بل تشهر كما هي، فإن كانت صحيحة بقية صحيحة، وإن كانت معيبة لسبب من أسباب البطلان أو كانت مزورة بقية على حالتها معيبة أو مزورة¹⁵.

وتتجلى عيوب نظام الشهر الشخصي في عدة أمور تتمثل فيما يلي¹⁶:

- أن مالك العقار من خلال تصرفه لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف إليه بثبوت حقه في ملكيته للعقار مما قد يكون مصدراً لعدة منازعات قضائية، ويعرضه في أي وقت إلى زوال الحق الذي أكتسبه، ويقلل من درجة الائتمان في المعاملات العقارية.
- أن تحقق الشخص المستفيد - المتصرف إليه - من حالة العقار المتعامل فيه، يقتضي البحث والاستكشاف عن شخص المالك الحقيقي لهذا العقار، من أجل التعرف على هويته الكاملة، من اسم ولقب وهوية، واسم ولقب والده وهويته، واسم أصوله بالكامل، وأسماء المالكين السابقين، وغير ذلك، وهي عملية شاقة ومعقدة.
- طالما أن تسجيل تصرف معين وفقاً لنظام الشهر الشخصي، لا يحصن حق المتصرف إليه، فإن هذا المتصرف إليه في العقار الذي شهر تصرفه وتسلم سنداً لملكية العقار لا يأمن فقط من خطر رفع دعوى الاستحقاق أو الاسترداد بل لا يأمن كذلك من خطر يتمثل في ظهور شخص آخر من الغير، يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم، إضافةً إلى ذلك قد لا يشهر الحائز ملكيته المكتسبة بالتقادم، وبالتالي نكون بصدد مالكين لعقار واحد، مالك خفي وهو الحائز، ومالك ظاهر هو الثابت اسمه في سجلات مصالح الشهر، وعليه تصبح هذه السجلات عاجزة عن الإدلاء بالبيان الصحيح بشأن ملكية العقار و الأعباء الموقعة عليه¹⁷.

3.1.1- مزايا نظام الشهر الشخصي:

رغم كل هذه الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، إلا أنه نظام يبقى قائم بذاته، ويؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن مجرد شهر هذه التصرفات يعد قرينة على ملكية

العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، و إن كانت هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، فإنه يلاحظ في أغلب الأحيان أنه يصعب إثبات عكسها لسبب أو لآخر، بالإضافة إلى أنه يقع كثيراً أن يكون المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي وبالتالي لا تثار مسألة الطعن في التصرفات المشهورة¹⁸، هذا بالإضافة إلى أن النظام لا يتطلب عملية مسح الأراضي، كما هو الحال في نظام الشهر العيني - كما سنرى ذلك فيما بعد - والتي تتطلب تكاليف باهظة لا يمكن لكل الدول توفيرها¹⁹.

ونظراً للانتقادات العديدة التي وجهت لنظام الشهر الشخصي وقلة مزاياه فقد دعا غالبية الفقه إلى ضرورة إلغائه، وإحلال نظام آخر محله - ولو تدريجياً - يكون ناجع وفعال في تحقيق أهداف الشهر العقاري، وخاصة ضمان استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، هذا النظام هو نظام الشهر العيني أو السجل العيني، وهو ما سنتناوله لاحقاً²⁰.

2.1- نظام الشهر العيني:

نظام الشهر العيني، نظام تطمح أغلب الدول إلى الاعتماد عليه لتنظيم الملكية العقارية، والحفاظ على الحقوق العينية الواردة عليها²¹، ويرتكز نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية، على أساس العقار محل التصرف، وليس وفقاً لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها²².

1.2.1- مفهوم نظام الشهر العيني:

يتميز نظام الشهر العيني بأن الملكية وسائر الحقوق العينية الواردة على العقارات لا تكتسب فيه إلا بالشهر، سواء كانت حقوق عينية أصلية أو تبعية، وأياً كان سبب اكتسابها²³، ومن هنا جاءت تسميته بنظام الشهر العيني، فكل عقار في هذا النظام بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري، يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار من تصرفات، كما يحوي كذلك الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه²⁴.

وهذا النظام يركز في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي العقار محل التصرف ويتميز بمسك سجل خاص، لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه، مساحته رقمه وحدوده ويسمى العقار المعني بـ "الوحدة العقارية" وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه، ويسمى هذا السجل في التشريع الجزائري " مجموعة البطاقات العقارية"، فمن أراد الإطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق والالتزامات والارتفاقات، التي تثقله بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر، فالأشخاص القائمون بالتصرفات لا أهمية كبرى لهم²⁵.

كما أنه يتجنب العيوب والأخطاء التي قد تنجم عن تشابه الأسماء، باعتماد العقار أساساً للتسجيل في السجل العقاري، وليس اسم المالك أو صاحب الحق العيني، كما أنه لا يفرق بين الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية من حيث طريقة الشهر، فيعتمد أسلوب القيد (l'inscription)²⁶.

ومتى تم إثبات بيان معين في السجل العقاري فإن هذا البيان يعد بمثابة الحقيقة المطلقة لأنه لا يجوز وفق هذا النظام شهر أي تصرف إلا بعد التثبت من صحته، إذ من شأن الشهر تطهير جميع عيوب التصرف وهو ما يجعل من يكسب حقاً عينياً بالاستناد إلى هذا الشهر، يعتبر مالكاً لهذا الحق بصورة نهائية، فلا يجوز منازعته فيه²⁷.

ولكل من له مصلحة في التعرف على الحالة القانونية لعقار معين، أن يرجع إلى السجل العقاري حيث يمكنه معرفة العقار ذاته ومالكه، وما يقرر عليه من حقوق عينية، وبالتالي يطمئن للتعامل فيه، ذلك أن التصرفات العقارية لا يتم شهرها إلا بعد الفحص والدراسة حول موقع العقار وحدوده ومساحته واسم مالكه وأهلية الأطراف، وعليه بمجرد الشهر في السجل العيني ينتقل الحق العقاري إلى المتصرف إليه، وهنا يكون الشهر في هذا النظام منشئ للحقوق²⁸.

2.2.1- ظهور نظام الشهر العيني:

ظهر نظام الشهر العيني بفضل جهود السيد: روبرت ريتشارد تورنس " ROBERT RICHARD TORRENS " الذي وضع أساس وقواعد هذا النظام في استرالية في بداية النصف الثاني من القرن التاسع عشر، وقد أصبح هذا النظام يسمى فيما بعد باسمه " نظام تورنس أو قواعد تورنس "، ويعتبر تورنس شخص استرالي الجنسية، كان يشغل وظيفة مراقب في إدارة الجمارك وبعدها أمين عام للعقود، وقد انطلق تورنس في فكرته هذه من ملاحظة أن الأراضي كانت تنتقل لأصحابها بطريقتين، إما بمنحة من الحكومة، وإما بطريقة عادية، أي بالبيع والهبة والوصية ونحو ذلك، وبالنسبة لطريقة الأولى كانت الحكومة تقيد في دفاتها أسماء من تمنحهم الأراضي، وفي حالة الخلاف حول ملكية إحدى الأراضي كان يسهل بالتالي عليها تحديد المالك بمراجعة قيود دفاتها²⁹.

أما بالنسبة للطريقة الثانية فكان يتعذر في حالة الخلاف على ملكية الأرض تعيين المالك الحقيقي لها، فسعى تورنس عندئذ إلى جعل جميع الأراضي المملوكة للأفراد في وضع مماثل للأراضي الممنوحة للحكومة، بحيث يسهل التعرف على مالكها، فنتولى السلطة الإدارية التحقيق في هذه الملكية والشخص الذي تعود له، وتقرر ذلك، وقد كان تورنس مطلعاً على نظام ملكية السفن البحرية بحكم وظيفته السابقة، كمراقب في إدارة الجمارك، وما يفرضه هذا النظام من قيد أسماء مالكي السفن في سجل خاص في ميناء التسجيل كي تقرر الملكية لهم، وكذلك قيد أي عقد أو تصرف جاري على السفينة من بيع أو رهن أو تأمين أو غير ذلك حتى يكون نافذاً أو محتجاً به على الغير، وقد سعى تورنس إلى إقرار نظام مماثل بالنسبة إلى الأراضي³⁰.

وبالفعل فقد اقتنع البرلمان الاسترالي بمقترحاته في هذا الصدد، وأصدر في 02 جويلية 1885 قانون أطلق عليه (Real property act)، واستقرت تسميته فيما بعد بطريقة أو قانون تورنس، واكتملت طريقة تورنس عام 1861 بإدخال تعديلات عديدة عليها، وضعت هذه التعديلات قيد التنفيذ سنة 1873³¹.

ويقوم نظام الشهر العيني على خمس مبادئ أساسية تتمثل في مبدأ التخصيص، ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة، ومبدأ الشرعية، ومبدأ القيد المطلق، ومبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم³².

3.2.1- تقدير نظام الشهر العيني:

لقد تجنب نظام الشهر العيني بمبادئه سالفه الذكر، عيوب نظام الشهر الشخصي الذي أثبت عدم فاعليته وقصوره في تحقيق أهداف الشهر العقاري على عكس نظام الشهر العيني، الذي يمتاز بتحقيق الأهداف الأساسية التي يقوم عليها الشهر، والمتمثلة في استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري، وعلى الرغم من ذلك لم يسلم هذا النظام من الانتقادات³³.

ومن مزايا هذا النظام حماية المتعاقدين من التصرفات المنصبة على العقارات، لأن كل حق مقيد يتمتع بحصانة تامة، وكل تصرف قبل قيده يخضع لرقابة المكلف بالشهر، كذلك في هذا النظام يسهل التعرف على الحالة القانونية وأصل الملكية فيه، وكل الأعباء التي تثقله ولا يمكن بذلك إخفاؤها، وتجنب خطر الاكتساب بالتقادم أو تعارض سندات الملكية أو تشابه أسماء المالكين، مما يرفع في قيمة العقار ويسهل التعامل فيه، وتوقيع رهون عليه، للحصول على قروض وتنمية الاستثمار³⁴.

ولكن هذا النظام له عيوب، فهو أولاً نظام مكلف للغاية، ويتطلب تطبيقه نفقات باهضة تتمثل في مسح كل أراضي القطر إلى جانب توفير رجال متخصصين في عمليات المسح وكذلك لتكفل بعمليات القيد، يعاب عليه أيضاً أنه يتسبب في إهدار الحقوق العينية ويمكن أن يكون وسيلة اغتصاب للملكية خاصة بالنسبة للقيد الأول بعد المسح بالنسبة للأراضي التي لم تكن لها عقود، والبعض يعيب عليه أنه يؤدي إلى تفتيت الملكية³⁵.

إلا إن سلبيات نظام الشهر العيني قليلة جداً بالنسبة للفوائد الكثيرة التي تترتب عند تجسيده واقعاً، وهذه السلبيات، تكمن في أن الإجراءات الأولية الواجب اتخاذها من أجل إشهار الحقوق العينية، تستدعي الكثير من الوقت، وتتطلب تكاليف باهضة قصد الوصول إلى عملية المسح العام للأراضي، لأنه لا يتصور تطبيق أمثل لهذا النظام ما لم يسبقه تحديد دقيق للعقارات³⁶.

2 - الفرق بين القيد والتسجيل وموقف المشرع الجزائري:

شهر الحقوق العينية يكون بإثبات التصرفات القانونية التي هي مصدر لها في سجلات يمكن للناس كافة الاطلاع على ما جاء فيها من البيانات وأخذ شهادات بها، ويكون إثبات هذه التصرفات إما بالتسجيل (transcription)، وهي إثبات حرفي للمحررات المشتملة على التصرفات حتى يتيسر لذي المصلحة معرفة جميع ما ورد في التصرف، وهذه الطريقة ضرورية في الحقوق العينية الكاملة، وإما بطريقة القيد (inscription)، وتقتصر على إثبات البيانات الجوهرية الواردة في التصرف، وهي البيانات التي يهم ذا المصلحة العلم بها، وهذه الطريقة كافية في الحقوق العينية التبعية أي التأمينات العينية، وهي الرهون وحق

الاختصاص وحقوق الامتياز، فيكفي إثبات مبلغ الدين والعقار المثقل بالتأمين واسمي الدائن والمدين وما إلى ذلك من البيانات الجوهرية³⁷.

ولقد أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على العقار³⁸، بحيث لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية، وفي هذا المعنى تنص المادة 29 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري³⁹، بأن كل إثبات للملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية، يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري⁴⁰.

والمشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني وهذا واضح من الأمر 75-74⁴¹ والمراسيم المطبقة له، لكن وكما سبق وقلنا فإن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل التراب الوطني⁴²، وبالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في الأمر 75-74 سالف الذكر والنصوص المطبقة له، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني وكمرحلة انتقالية ومؤقتة وفي انتظار إتمام عملية مسح الأراضي، الذي يشكل الأساس المادي للسجل العيني، أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تمسحها بعد عمليات المسح هذا النظام الذي ورثه عن الاستعمار الفرنسي⁴³.

واستعمل المشرع الجزائري مصطلح التسجيل والقيد للتعبير عن معنى واحد يكمن في الإشهار العقاري؛ والتسجيل في المحافظة العقارية يختلف عن التسجيل بمصلحة التسجيل والطابع، فهذا الأخير يهدف إلى تحصيل موارد مالية بنسبة معينة يحددها المشرع الجبائي لفائدة الخزينة العمومية، وهو لا يعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية المسجلة، ولا يعتبر إشهاراً للحق الذي يحمله السند؛ أما التسجيل والقيد فهما إجراءان يتضمنان إشهار السند بإدارة الشهر العقاري إلا أنه بينهما اختلاف⁴⁴.

ولقد ميز الكثير من الفقهاء بين القيد والتسجيل، ولهذا وجب علينا بيان هذين الإجرائين وتوضيح مفهومهما، ثم نبين موقف المشرع الجزائري منهما، وذلك ما سنتناوله في المطالبين التالية.

1.2- مفهوم القيد والتسجيل:

نظام الشهر العقاري يبدو ضرورياً للتعامل في العقارات، فمن يريد التعامل في عقار يعنيه بطبيعة الحال، عليه أن يعرف ما يتقل هذا العقار من الحقوق حتى يكون على بصيرة من أمره، فلا يقدم على التعامل إلا وهو عارف بحالته، ومن أجل تحقيق هذه الغاية، ينبغي تسجيل وقيد كافة السندات العقارية بإدارة الشهر العقاري، وهو الهدف المنشود الذي يرمي إليه قانون الشهر العقاري الجزائري⁴⁵.

1.1.2- تعريف القيد l'inscription :

القيد هو الوسيلة التي نظمها المشرع لشهر الرهن الرسمي، وباقي الحقوق العينية التبعية الواردة على عقار، فهو الإجراء اللازم لكي تنتج هذه الحقوق أثرها في مواجهة الغير، أي أن الدائن صاحب التأمين

العيني العقاري لا يستطيع - كقاعدة عامة - الاحتجاج بحقه في الأفضلية والتتبع في مواجهة الغير إلا إذا كان هذا التأمين مقيداً، ومن تاريخ هذا القيد⁴⁶.

وعليه فالقيد هو الإجراء الذي رسمه المشرع لشهر الرهن الرسمي والحقوق العينية التبعية الأخرى، والاحتجاج بها اتجاه الغير، وهو يعني نقل بعض البيانات المستخرجة من المحرر الذي يتضمن عقد الرهن، وتدوينها في سجل خاص وهو يختلف عن التسجيل (transcription) الذي جعله المشرع إجراء لشهر الحقوق العينية الأصلية، والذي يتمثل في نقل صورة كاملة من المحرر في سجل معد لذلك⁴⁷.

والحكمة من ذلك هي ضرورة حماية الائتمان العقاري، وتوفير الثقة المشروعة في المعاملات العقارية، من خلال إعلام المتعاملين مع المدين بالحقوق التي تشغل أمواله، وبالديون التي تضمنها هذه الأموال، فالدائن يجب أن يعلم بالتأمينات التي تنقل عقارات المدين، والتي يتقدم أصحابها عليه في المرتبة حتى لا يتقاعص، بعد أن يقرض المدين معتمداً على ما يملكه من عقارات، بأن هذه العقارات مثقلة برهون ضامنة لديون تستغرق قيمتها، ويستطيع المشتري قبل التعاقد مع البائع أن يعلم بالرهون التي تثقل العقار المبيع حتى لا يفاجأ بوجود دائن للبائع يمكنه تتبع العقار تحت يده و ينفذ عليه، ولا شك أن الرهن يمنع تعرض الغير لتلك المخاطر التي تعرقل تداول الأموال، وتضعف الثقة في الائتمان العقاري، ويؤثر ذلك بدوره في الاقتصاد القومي⁴⁸.

وعليه في البلدان التي تعتنق نظام الشهر الشخصي، يجري تعريف القيد على أنه: " الوسيلة التي نظمها المشرع لشهر الرهن الرسمي وباقي الحقوق العينية التبعية، الواردة على عقار، فهو الأجراء اللازم لكي تنتج هذه الحقوق أثرها في مواجهة الغير"، وانطلاقاً من هذا التعريف ميز الفقهاء بين القيد (l'inscription) والتسجيل (transcription)⁴⁹.

2.1.2- تعريف التسجيل transcription:

التسجيل هو إجراء لشهر الحقوق العينية الأصلية، وهو لازم لإنشاء تلك الحقوق ونقلها وتعديلها أو زوالها، ويترتب على ذلك أنه إذا لم يسجل التصرف القانوني، فإن الحق العيني الأصلي على عقار لا ينشأ ولا ينتقل، ولا يتغير ولا يزول لا فيما بين طرفيه ولا بالنسبة للغير⁵⁰.

والتسجيل (transcription) يكون بنقل صورة كاملة من المحرر في سجل معد لذلك أو هو حفظ المحرر نفسه كما هو والاكتفاء بإعطاء صورة فوتوغرافية لأصحاب التأمين⁵¹.

وهذا التعريف الذي رأيناه هو التعريف الذي يعرف به الفقه إجراء التسجيل في البلدان التي تعتمد نظام الشهر الشخصي، في شهر التصرفات العقارية والحقوق العينية الأصلية، ولكن ما هو موقف المشرع الجزائري من هذه التفرقة بالنسبة للقوانين التي تتعلق بعملية الشهر؟.

2.2- موقف المشرع الجزائري من القيد والتسجيل:

انطلاقاً من التعريفين ميز الفقهاء بين القيد والتسجيل من عدة نواحٍ أهمها⁵²:

" القيد والتسجيل كإجراءين لشهر التأمينات العينية "

- يعد القيد الإجراء اللازم لشهر الحقوق العينية التبعية العقارية، بينما يعد التسجيل الإجراء اللازم لشهر الحقوق العينية العقارية الأصلية.
- يؤدي القيد إلى حفظ الحق العيني التبعية لمدة معينة يتوجب بعدها تجديده، و إلا اعتبر كأن لم يكن، بينما التسجيل يؤدي إلى حفظ الحق العيني الأصلي دون تحديد مدة معينة.
- يكفي في القيد استخراج البيانات الجوهرية التي يهتم الغير معرفتها، ويتم إدراجها في قائمة لتدون في دفتر الشهر، بينما التسجيل يتم بنقل صورة كاملة من المحرر المراد تسجيله، و إثبات كافة محتوياته في دفتر الشهر.
- لا يترتب على تخلف القيد سوى عدم نفاذه في مواجهة الغير، أما بالنسبة للمتعاقدين فإن الحق العيني يكون قد نشأ بمجرد تمام العقد صحيحاً، بينما تخلف التسجيل، يؤدي إلى أن الحق العيني الأصلي لا ينشأ لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير.

لكن هذا التمييز يتم في البلدان التي تعتنق نظام الشهر الشخصي، أما في البلاد التي تعتنق نظام الشهر العيني، مثل الجزائر فيجري تعريف القيد على أنه: " مجموعة إجراءات وقواعد قانونية وتقنية تشمل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة، معدلة أو منهية لحق عيني عقاري أصلي أو تبعية، بغض النظر عن نوع التصرف، عقداً كان أو حكماً أو قراراً إدارياً، وسواء كان مصدر الحق تصرفاً قانونياً أو واقعة مادية"⁵³.

ويمتد القيد في بعض الأحيان حتى لبعض الالتزامات الشخصية كالإيجارات الطويلة الأمد والمخالصات والحوالات، ويذهب المشرع لفرض القيد حتى في بعض الدعاوى والإجراءات التي تهدد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق المشهرة كالحجز⁵⁴.

وانطلاقاً من هذا التعريف يظهر جلياً أنه لا يوجد في ظل نظام الشهر العيني، فرق بين القيد والتسجيل، فالقيد هو الإجراء اللازم لأنشأ ونقل وزوال الحق العيني الأصلي والتبعية، فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير وبعبارة أخرى فإن القيد هو الطريقة الوحيدة لشهر الحقوق، سواءً تعلق الأمر بالحقوق العينية الأصلية أو الحقوق العينية التبعية، ومن العجيب أن المشرع الجزائري جمع بين الأمرين، فهو يعتبره في القانون المدني في المادة 1/904 شرطاً لنفاذ الرهن في مواجهة الغير، ويعتبره في الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، في المادة 16 مصدراً لإنشاء ونقل وتصريح وتعديل وانقضاء الحق العيني (بما فيه الرهن الرسمي) بين المتعاقدين، وبالنسبة للغير ويترتب على هذا التعارض، أن حق الرهن ينشأ فيما بين المتعاقدين حسب مواد القانون المدني بمجرد إبرام عقد الرهن لكنه لا يكون نافذاً في مواجهة الغير إلا بعد قيده. بينما حسب المادة 16 المذكورة أعلاه لا ينشأ حق الرهن فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا بعد القيد، وسبب هذا التعارض كما قدمنا، هو لان المشرع الجزائري نقل المادة 1/904 ق م عن المشرع المصري المادة 1/1053 وهذه المادة الأخيرة مأخوذة بدورها من المادة 12 ومن قانون

الشهر العقاري المصري الذي يتبنى الشهر الشخصي، في حين أن المشرع الجزائري بعد صدور القانون المدني تبني نظام الشهر العيني⁵⁵.

وعليه فإن المشرع الجزائري يعتبر أن التسجيل والقيد هو إجراء واحد، لأنه لا يوجد فرق بين الإجرائين في ظل الشهر العيني، وهذا ما أكدته المادة 16 من الأمر 74-75 التي جاء نصها عام لكل الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية، وكذلك المواد 93 و 94 و 95 و 96 و 97 و 98 من المرسوم 63-76⁵⁶ المتعلق بتأسيس السجل العقاري المذكور أعلاه، والتي نصت على التسجيل في معرض حديثها عن قيد الرهون والامتيازات.

هذا ويلاحظ أن نظام الشهر العيني الذي أخذ به المشرع في الأمر 74-75 والمرسومان التنفيذيان له، لم يجسد فيه مبادئ نظام الشهر العيني التي وضعها منشؤه، ذلك أنه لم يعطي للشهر القوة الثبوتية المطلقة بحيث أجاز الطعن في التصرفات المشهورة بموجب المادة 85 من المرسوم 63-76 كما أنه لم ينص صراحةً على مبدأ حظر التقادم، وذلك على الرغم من أن هذين المبدأين يعتبران من أهم المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام⁵⁷.

وتجدر الملاحظة أنه، في البلدان التي تأخذ بنظام الشهر العيني، لا يوجد داع لتجديد مدة لسريان القيد، فإن القيد يستمر نافذاً، ولو لمدة تزيد عن عشر سنوات، إلى أن يؤشر بمحوه، وقيد الرهن (وغيره من التأمينات العينية التبعية) يكون في السجل العقاري في صفحة خاصة بالعقار المرهون، فيسهل بمجرد الاطلاع على هذه الصفحة معرفة حقيقة مركز العقار من حيث القيود والتسجيلات وغير ذلك، فلا يوجد داعي لإسقاط القيد إذا لم يجدد كل عشر سنوات، وقد نص كل من القانون الألماني والقانون السويسري على ذلك⁵⁸.

إلا أن المشرع الجزائري نص في المادة 96 فقرة 1 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه على أنه: "تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها، ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل؛ ويسقط القيد إذا لم يجدد خلال 10 سنوات من تاريخ إجرائه على أن للدائن أن يجري قيدا جديداً إن أمكن ذلك قانوناً، تكون مرتبته من يوم إجرائه، وكل تجديد لا يكون له أثر إلا لمدة عشر سنوات من التاريخ الذي أُجري فيه⁵⁹.

ويتضح من هذا أنه يجب على صاحب الشأن إذا أراد المحافظة على أثر القيد أن يجدده قبل مرور 10 سنوات من تاريخ إجرائه⁶⁰، مؤدى ذلك أن قيد الرهن يؤدي إلى نفاذه في حق الغير لمدة عشر سنوات فقط من يوم إجرائه، فإذا لم يجدد الدائن المرتهن قيد الرهن قبل فوات هذه المدة، فإن القيد يسقط بقوة القانون، ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بالسقوط، بل أن للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ويجب تجديد الرهن خلال عشر سنوات من تاريخ القيد، أو من تاريخ إجراء التجديد، وتحسب تلك المدة بالتقويم الميلادي، ولا يحسب اليوم الذي أُجرى فيه القيد، ويجوز التجديد قبل سقوط القيد الأول، ولو قام عائق يمنع إجراء القيد

أو نفاذه كإفلاس الراهن مثلاً، لأن التجديد لا يشهر حقاً جديداً ولكنه إجراء يمنع سقوط القيد الأصلي ويحفظ للحق مرتبته، بل أن تجديد القيد واجب حتى ولو قام مثل هذا العائق⁶¹.

ومع هذا فإن القاعدة الواردة في المادة 96 فقرة 1 قد ورد عليها استثناء في نفس المادة في الفقرة الثانية منها والتي نصت على ما يلي: " غير أن المؤسسات والجماعات العمومية يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم"، وقد صدر المرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19/02/1977 المتضمن تجديد رهون والامتيازات لفائدة بعض المؤسسات والهيئات العمومية، والجماعات المحلية⁶²، وقد نص على تحديد آجال التجديد إلى خمسة وثلاثين سنة بالنسبة إلى المؤسسات التالية:

- المؤسسات المصرفية الوطنية.

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

- الدولة والبلديات بالنسبة للقروض الممنوحة للهيئات السكنية.

كما أن المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003⁶³، قد أعفت الرهن المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها، من التجديد لمدة ثلاثين (30) سنة، وتعتبر الأحكام الواردة في المادة 96 من المرسوم 76-63 المتعلقة بالتجديد العشري من النظام العام؛ ولا يجوز مخالفتها بمقولة أن من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها⁶⁴.

وهذا النهج الذي نهجه المشرع الجزائري يتماشى مع قواعد الشهر العيني التي وضعها منشؤه، حيث أنهم لم يفرقوا بين القيد والتسجيل بالنسبة لشهر الحقوق سواء كانت أصلية أو تبعية.

الخاتمة:

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني من خلال الأمر 75-74 والمراسيم المطبقة له، وسلك بذلك مسلك الكثير من الدول المتحضرة التي أخذت به، ولكن كمرحلة انتقالية وفي البلديات التي لم يتم فيها إتمام عملية مسح الأراضي أخذ بنظام الشهر الشخصي.

وبالرغم من أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني إلا أنه لم يجسد كل مبادئه التي وضعها منشؤه، ذلك أنه لم يعطي للشهر القوة الثبوتية المطلقة، حيث أجاز الطعن في التصرفات المشهورة أمام القضاء، وذلك بموجب المادة 85 من المرسوم 76-63 كما أنه لم ينص صراحةً على مبدأ حظر التقادم.

وقد خلصنا في دراستنا إلى أنه في ظل نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري، لا يوجد فرق بين القيد والتسجيل بالنسبة لشهر التصرفات، سواء تعلق الأمر بالحقوق العينية الأصلية أو التبعية، وعليه فإن المشرع الجزائري لم يفرق بين مفهومي القيد والتسجيل، فالقيد هو الإجراء اللازم لإنشاء ونقل وزوال الحق العيني الأصلي أو التبعية، فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، وبعبارة أخرى فإن القيد هو الطريقة الوحيدة لشهر الحقوق سواء كانت أصلية أو تبعية.

كما أخضع المشرع الجزائري كل التأمينات العينية للقيد سواء كانت رهون - اتفاقية أو قانونية أو قضائية- أو امتيازات. وأوجب المشرع أيضاً تجديد قيد الرهون بعد 10 سنوات من قيدها، وفي حالة عدم التجديد يسقط القيد، وفي ذلك خروج عن أحكام الشهر العيني التي وضعها منشؤه.

وعليه حتى وإن وجدت تناقضات بين القانون المدني والأمر 75- 74 فذلك مرده أن القانون المدني الذي صدر بموجب الأمر 75- 58 جاء قبل صدور الأمر 75- 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأن جل أحكام القانون المدني نقلت عن أنظمة تأخذ بنظام الشهر الشخصي، مما جعله يتناقض مع الآثار المترتبة عن الشهر العيني، ولذلك لا بد على المشرع أن يتدارك الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني والتي لا تتوافق مع أحكام قانون الشهر العيني بالتعديل، خاصة وأن عمليات مسح الأراضي التي تعتبر الأساس المادي للوصول للسجل العيني شارفت على الانتهاء في أغلب بلديات القطر الوطني.

الهوامش:

1. محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، ط 3، مطابع دار الشعب، القاهرة، 1978، ص 146.
2. شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 50.
3. جمال بوشناف، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2006، ص 7.
4. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 3، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2011، ص 13.
5. جمال بوشناف، المرجع السابق، ص 13.
6. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 13.
7. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف الإسكندرية 1993، ص 03.
8. جمال بوشناف، المرجع السابق، ص 15- 16.
9. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 14.
10. إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دار الفكر العربي، مصر 1978، ص 27.
11. ياسين غانم، القضاء العقاري، ط 2، مطبعة كرم، سوريا، 1994، ص 21.
12. جمال بوشناف، المرجع السابق، ص 17.
13. القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص 24.
14. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 15.
15. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 4، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2015، ص ص 435- 436.
16. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 15.
17. جمال بوشناف، المرجع السابق، ص 21.
18. عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر، دون تاريخ، ص 340.

19. جمال بوشنافه، المرجع السابق، ص22.
20. المرجع نفسه، ص23.
21. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص16.
22. جمال بوشنافه، المرجع السابق، ص24.
23. عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص349.
24. عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، ط2، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 1989، ص10.
25. زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004. ص45.
26. القاضي، حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص27.
27. جمال بوشنافه، المرجع السابق، ص24.
28. ياسين غانم، المرجع السابق، ص19.
29. جمال بوشنافه، المرجع السابق، ص ص25 - 26.
30. المرجع نفسه، ص ص 26 - 27.
31. المرجع نفسه، ص29.
32. زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص45 - 46.
33. جمال بوشنافه، المرجع السابق، ص33.
34. زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص47.
35. المرجع نفسه، ص47.
36. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص21.
37. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 434.
38. أنظر - القرار رقم 68467 بتاريخ 1990/10/21، المجلة القضائية، عدد 01 لسنة 1992، ص 84.
- القرار رقم 466566 بتاريخ 2009/02/11، مجلة المحكمة العليا، عدد 02 لسنة 2009، ص 229.
39. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ج - ر عدد 49 لسنة 1990.
40. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص33.
41. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج - ر عدد 92 لسنة 1975.
42. زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص47.
43. جمال بوشنافه، المرجع السابق، ص40.
44. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص ص31 - 32.
45. المرجع نفسه، ص31.
46. محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001، ص 274.
47. سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 106.
48. محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص247.
49. شوقي بناسي، المرجع السابق، ص259.

50. محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص ص 247- 275.
51. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 436.
52. رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995، ص 379.
53. شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 260. أنظر أيضاً المستشار ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 63.
54. زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 63.
55. شوقي بناسي المرجع السابق، ص 261.
56. المرسوم 76- 63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج - ر، عدد 30 لسنة 1976.
57. جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 62.
58. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 471.
59. محمد حسين منصور. المرجع السابق، ص 286.
60. مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1991، ص 64.
61. محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 287.
62. المرسوم 77-47 المؤرخ في 19/02/1977 يتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، ج ر عدد 16، لسنة 1977.
63. قانون رقم 02-11 مؤرخ في 24/12/2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج- ر عدد 86 ، لسنة 2002.
64. محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 286.