للملكية العقارية بمختلف أنواعها دور أساسي في التنمية الشاملة للدول ولذلك اعتبر العقار أساس في تقدم دولة ورقيها، فبتنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الانتماءات الاقتصادية) صناعية أو فلاحية أو عمرانية( وعلى ذلك فإن هناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد والأمم، فبازدهارها واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الاجتماعية.

وحفاظا على حق الملكية كان لابد إيجاد الوسيلة الملائمة لذلك، فإذا كانت الحيازة في المنقول تعتبر سند للملكية تؤدي دورها في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على هذا المنقول بالحيازة، فإن الأمر يختلف تماما عندما يتعلق الأمر بالعقار، لذلك اهتمت معظم التشريعات بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها

ويقصد بالشهر العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة للإطلاع عليها، فيكسب الحق المشهر ثبوت مطلقة يستطيع الغير أن يتعامل بالعقار المشهر بكل ثقة وطمأنينة سواء للشراء أو عن طريق أخر كما يمكن إنشاء عليه حقوق عينية تبعية لمصلحته كحق الرهن مثلا.

وبالرجوع إلى النظام التشريعي الجزائري في مجال الشهر العقاري نجد أن المشرع الجزائري وعلى غرار باقي التشريعات أصدر عدة قوانين تتعلق بالعقار تحيط بشتى المجالات، تتضمن عموما تحديد قواعد استعماله واستغلاله والتصرف فيه وإثبات الحقوق العينية الواردة عليه، وكيفية حمايته من الاعتداءات كل ذلك من أجل تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية بهدف منع المضاربة غير الشرعية التي من شأنها تعميم الفوضى في المعاملات، وتسمح بانتقال الحق العيني العقاري من يد لأخرى دون مراقبة الدولة، مما يخلق تعدد وتعقد المنازعات العقارية خاصة وأن الكثير من الأشخاص يتجنب احترام الإجراءات القانونية المقررة للتهرب من الرسوم الجبائية وهو مايقلل بشأنه من مدا خيل مالية كبيرة لفائدة الخزينة العمومية.

إن أول وأهم نص تطرق إلى مسألة وجوب إخضاع التصرفات العقارية إلى عملية الإشهار العقاري أورده المشرع بالمادة 793 من الأمر رقم75-58 المؤرخ في: 26/09/1975م المتضمن القانون المدني،مفادها أن كل المعاملات العقارية تكون غير نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري، وإذا كان المشرع الجزائري في ظل الأمر المشار أعلاه وفي ظل القوانين التي سبقت صدوره،نوه إلى عملية الإشهار العقاري فإن المواد التي تضمنتها هذه النصوص غير كافية لتنظيم الملكية العقارية الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى إصدار أمر 75-74 المؤرخ في: 12/11/1975م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري بالجزائر، والذي صدر بعده المرسومين التنفيذيين رقم76/62 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم: 76/63 المؤرخ في: 25/03/1976م المتضمن تأسيس السجل العقاري.

وباستقراء محتوى هذه النصوص يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد اعتمد بشكل رئيسي على نظام الشهر العيني كأساس لعملية الشهر العقاري في الجزائر واستثناء على نظام الشهر الشخصي وأسند عملية الشهر العقاري لمصلحة تدعى المحافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري، وفرض جملة من القواعد والإجراءات يجب احترامها من أجل ضمان تحقيق نظام الشهر العقاري الذي هدفه الرئيسي حماية الملكية العقارية.

وفي ضوء ما تقدم يتبين أن المشرع الجزائري اشترط الشهر لانتقال الحقوق العينية العقارية بهدف تحقيق العلم الكافي لمن تتعلق حقوقه به، وذلك اعتمادا على إمكان تنظيم الإعلان عن التصرفات الواردة على الحقوق العينية بسبب طبيعة هذه العقارات التي هي من الأشياء الثابتة والتي لا يمكن نقلها دون تلف، مما يسهل إثباتها في سجلات معدة لذلك خصيصا،ويسمح بالتالي بإطلاع أصحاب المصلحة على بيانات هذه السجلات ويحقق هذا العلم ببيانات العقار مصلحة للغير الذي يريد التعامل مع المالك الحقيقي أو الذي يتصل اقتضاؤه لحقوقه بتحديد الذمة المالية للمدين، وبالتالي تحديد العقارات المملوكة لهذا الأخير.

وفي ضوء ما تقدم فإن هذه الدراسة تهدف إلى التطرق لنظام الشهر العيني في الجزائر وذلك من خلال الوقوف علة مفهوم هذا النظام ومدى تحقيقه استقرار المعاملات العقارية وكذا تحديد الميكانيزمات والآليات القانونية والمادية التي يقوم عليها هذا النظام، وعرض مختلف المراحل والخطوات لتطبيقه كما تهدف هذه الدراسة إلى تقييم هذا النظام الذي تبناه المشرع الجزائري وعرض أوجه الإصلاح التي من شأنها تحسين آليات نقل الحقوق العينية العقارية، والتعامل عليها بما يكفل تحقيق الاستثمار في جميع المجالات والتي يعد من أهمها الاستثمار العقاري.

وفي هذا الإطار فإن الإشكالية التي يمكن أن يثيرها هذا الموضوع، تتمحور أساسا في:

* **إلى أي مدى يلعب الشهر العقاري دورا في استقرار الملكية العقارية وحمايتهـا؟**

ومن هنا يكمن الدافع الشخصي لاختياري لهذا الموضوع الذي ينصب على دراسة المنظومة التشريعية التي تكرس هذا النظام العقاري، بالإضافة إلى جهل الكثير لعملية الشهر العقاري رغم أهميتها البالغة، وارتباطها بالعقار الذي يكتسي أهمية خاصة عند الجميع كما أن الشهر العقاري يعتبر أحد أهم الآليات المقررة لحماية الملكية العقارية، مما يدفعني إلى البحث عن الغموض الذي يكتنف التشريع العقاري وتأثيره على الغاية التي ترسمها السياسة العامة للدولة.

وللإجابة على الإشكالية اعتمدت على المنهج التحليلي بصفة مبدئية موضحة ومحللة للنصوص القانونية الناظمة من خلال جملة من الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بهذا بالموضوع، وعلى ذلك قسمت هذا البحث إلى ثلاث فصول، فصل تمهيدي خصص لدراسة الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العقاري وأنظمته والفصل الأول لدراسة محل الشهر العقاري، أما الفصل الثاني فتطرقنا من خلاله إلى إجراءات الشهر العقاري وآثاره.

معتمدبن في ذلك على مجموعة من المصادر والمراجع أهمها: القانون المدني الجزائري، القانون السجل العقاري، ومجموعة من المراسيم التنفيذية بالإضافة إلى اجتهادات قضائية.