إن اعتناق المشرع الجزائري لنظام الشهر العقاري العيني بموجب الأمر75/74 المؤرخ في:12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم تنفيذية،يعد قفزة إيجابية نحو نظام غاية في التنظيم والدقة، ساعيا من وراء ذلك تحقيق الثقة والاستقرار في المعاملات العقارية، ومواكبا للتشريعات العقارية لغالبية الدول العربية التي تبنت هذا النظام ورأت الحل الجذري للمشكلة العقارية والوسيلة الأكثر نجاعة لحماية الملكية العقارية.

هذا وقد أوضحت هذه الدراسة أن نظام الشهر العيني يتميز على نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات على أساس العقار محل التصرف حيث لكل عقار في هذا النظام بطاقة عقارية يقيد بها كل ما يتعلق بالعقار من بيانات وصفية قانونية، وكما رأينا سابقا أن نظام الشهر العيني يقوم على أسس متينة تضمن استقرار الملكية العقارية وتدعم الثقة في التصرفات العقارية، وتشجع الإقدام على الائتمان العقاري، وكما يتميز نظام الشهر العيني مقارنة بنظام الشهر الشخصي باليسر في تطبيقه، كما أنه يؤدي إلى تبسيط عملية الشهر وتمكين المتعاملين من إتمام الإجراءات بسرعة ودقة، وذلك من خلال التنظيم الدقيق للصفحات المخصصة للعقارات التي تسهل عملية التعرف على كل ما يتعلق بالعقار بيسر وسهولة، كما يسمح هذا النظام أيضا بتجنب تعارض سندات الملكية، ويعد حاسما في شأن التعرف على صاحب الحق العيني العقاري مما يحجب المشكلات التي تنشأ عن وضع اليد أو عن بيع ملك الغير

فقد أخذ التشريع العقاري الجزائري بمبدأ التخصيص الذي يتخذ العقار كعنصر ثابت أساسا لشهر التصرفات القانونية الواردة على هذا الأخير، حتى تسهل عملية البحث عن الملاك الحقيقيين للحقوق العينية كما جعل من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية سواء كانت أصلية أم تبعية فهو الذي ينشئها أو يعدلها أو ينقلها أو يزيلها، كما لا يمكن الاحتجاج بها إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري استنادا إلى مبدأ القيد المطلق.

وما يعاب على النظام العقاري الجزائري، عدم نصه صراحة بالأخذ بمبدأ حضر التقادم، الذي يعد من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، حتى وإن كانت بعض النصوص القانونية التي تناولت تنظيم العقار يفهم منها ضمنا بحضر التقادم في المناطق الممسوحة،إلا أن هذا غير كاف بدليل أن المشرع الجزائري نص على التقادم المكسب من خلال نص المادة827 من القانون المدني، كون أن نص هذه المادة يكرس فيها اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالتقادم المكسب دون أن تفرق في ذلك بين المناطق الممسوحة من غيرها التي لم تشملها بعد عملية مسح الأراضي والتي أخضعها المشرع الجزائري بصفة مؤقتة لنظام الشهر الشخصي.

فمن خلال كل ما سبق نجد أن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري قد أخذ ببعض مبادئ نظام الشهر العيني، وترك بعضها الآخر تحكمه مبادئ نظام الشهر الشخصي،مما يجعله نظام هجين بين نظامي الشهر العيني والشخصي، ساعيا من وراء هذا النظام تأمين الحماية الكافية للملكية العقارية،إلا أن هذه الحماية لا تكتمل إلا بإزاحة كل ما من شأنه الإخلال بمبادئ نظام الشهر العيني،التي تعد بمثابة الأسس التي يقوم عليها هذا النظام،وذلك بإعادة النظر في التشريع العقاري الجزائري في جوانبه التنظيمية والتقنية وحتى في الصياغة الصحيحة لنصوصه القانونية، مع إيجاد الحلول المثلى لمواجهة بعض المشاكل الميدانية التي تعترض تطبيق نظام الشهر العيني.

فمن بين ما يجب على المشرع الجزائري أن يأخذه بالحسبان:

* النص صراحة على حضر التقادم والاستغناء بصفة تدريجية عن الحيازة كطريق لاكتساب الملكية العقارية الخاصة بداية بالمناطق الممسوحة ثم الاستغناء عنها بعد المسح الشامل لكامل التراب الوطني.
* إضافة مواد صريحة ضمن الأمر رقم75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العم وتأسيس السجل العقاري تنص صراحة على مبدأ قوة الثبوت المطلقة واستبعاد مبدأ قوة الثبوت النسبية.
* ضرورة تعديل المادة 105من المرسوم76/63 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري لأنها تمنح للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة لا يتمتع بها قانونا إلا القاضي، تكمن في فحص مشروعية السندات العقارية، وهي مسألة موضوعية يناط بها قاضي الموضوع أصلا.
* بما أن المحافظ العقاري يلعب دورا هاما في استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأفراد، فالمسؤولية التي تقع على عاتقه تعد مسؤولية ثقيلة، لا تتطلب فقط الأقدمية والرتبة بل كذلك مستوى التحصيل العلمي، إذ من المفروض اشتراط أن يكون من حملة شهادة الليسانس حقوق إضافة إلى تكوين متخصص في مجال القانون العقاري، مع توفير له الحماية القانونية الكافية، التي تمكنه من مواجهة الضغوطات التي قد تمارس عليه أثناء تأديته لوظيفته.
* إلغاء نص المادة85 من المرسوم76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تجيز الطعن في التصرفات المشهرة، مع العلم أن من مبادئ نظام الشهر العيني عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهرة لأن الشهر في ظل هذا النظام يطهر التصرفات من العيوب التي تلحق بها خاصة وأن المشرع الجزائري قد نص في المادة23 من الأمر75/74 المذكور أعلاه على مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري التي يؤدي إلى إهدار حقوق الغير من جراء عملية الشهر.
* إنشاء لجنة وطنية دائمة تنظر في مجمل القوانين التي تحكم العقار مهمتها إعادة النظر في روح القوانين حتى تواكب التطورات الجارية وبالتالي المساهمة في إيجاد القوانين التي تساعد على تسريع عملية التطهير العقاري الجارية.

وفي الأخير يمكن القول أن نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري وإن اتضحت لنا الغاية التي وضعه المشرع الجزائري من أجلها، وهي حماية الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، فإن الوسائل لبلوغ هذه الغاية لا يزال يكتنفها الكثير من النقص والغموض.