إهداء..... 3

شكر وعرفان 4

مقدمة..... أ

الفصل الأول: المفاهيم العامة للقيد في السجل العيني..... 11

المبحث الأول: مفهوم القيد في السجل العيني.....13

المطلب الأول: ظهور مفهوم القيد مع نشأة نظام السجل العيني 13

الفرع الأول: نشأة نظام السجل العيني 13

الفرع الثاني: نظام الشهر العقاري في الجزائر 14

الفرع الثالث: ظهور مفهوم القيد 15

أولا: القيد في التشريعات المقارنة (التشريع المصري كنموذج).....16

ثانيا: القيد في التشريع الجزائري.....17

المطلب الثاني: التصرفات الخاضعة للقيد 19

الفرع الأول: التصرفات الخاضعة للقيد في مفهومه الواسع.....19

أولا: التصرفات المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية 19

ثانيا: القرارات الإدارية.....20

ثالثا:التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية 21

1/ الإيجارات لمدة 12 سنة.....21

2/ المخالصات والحوالات 21

رابعا: الحقوق الميراثية 21

خامسا: الدعاوى والقرارات والأحكام القضائية العقارية 22
الفرع الثاني: التصرفات الخاضعة للقيد في مفهومه الضيق.....23
أولا: الرهن الرسمي 24
ثانيا: حقوق الامتياز.....24
ثالثا: الرهن الحيازي على العقار.....25
رابعا: حق التخصيص 25
المبحث الثاني: الأساس القانوني للقيد وإجراءاته 26
المطلب الأول: الأحكام القانونية للقيد في السجل العيني.....26
الفرع الأول: النصوص التنظيمية المنظمة لعملية الشهر العقاري.....26
الفرع الثاني: الجهة الإدارية المختصة بالشهر العقاري.....29
أولا: المحافظة العقارية:.....29
1/تعريف المحافظة العقارية.....29
2/ التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.....30
3/ مهام المحافظة العقارية.....31
ثانيا: المحافظ العقاري 32
2/ كيفية تعيين المحافظ العقاري 33
3/ مهام المحافظ العقاري.....33
4/ مسؤولية المحافظ العقاري.....35
المطلب الثاني: إجراءات القيد في السجل العيني.....36
الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري.....36

أولا: إعداد مسح الأراضي العام.....36
ثانيا: إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات 37
الفرع الثاني: الشروط الأولية لعملية الشهر.....37
أولا: قاعدة الرسمية 37
ثانيا: قاعدة الشهر المسبق.....38
الفرع الثالث: البيانات الخاصة بالمحررات المراد شهرها 39
أولا: البيانات المتعلقة بهوية الأطراف.....39
ثانيا: البيانات المتعلقة بتعيين العقارات 40
الفرع الرابع: إيداع العقود والوثائق الخاضعة للشهر لدى المحافظة العقارية.....41
أولا: إيداع المحررات الخاضعة للشهر والوثائق الملحقة بها.....41
ثانيا: خصوصيات شهر الحقوق العينية التبعية 42
الفصل الثاني: الأثار المترتبة عن القيد في السجل العيني..... 44
المبحث الأول: وظيفة الشهر في إنشاء ونقل الحقوق.....46
المطلب الأول : الأثر المنشئ للقيد.....46
الفرع الأول: تعريف الأثر المنشئ للشهر 46
أولا: المقصود بالأثر المنشئ للشهر 46
ثانيا: الأثر المنشئ للشهر بين الأخذ والرد.....47
1_ مبررات المعارضين لمبدأ الأثر المنشئ للشهر.....47
2_ حجج المنادين بالأخذ بالأثر المنشئ للشهر.....48
الفرع الثاني: موقف التشريعات من الأثر المنشئ للقيد.....49

أولا: موقف التشريعات المقارنة من الأثر المنشئ للقيد 49
ثانيا: موقف المشرع الوطني من الأثر المنشئ للقيد.....50
الفرع الثالث: نطاق الأثر المنشئ للقيد.....50
أولا: الأثر المنشئ للشهر وعلاقته بالتصرفات القانونية.....51
1_ العقد.....51
2_ الشفعة.....51
3_ الوصية والميراث 52
ثانيا: الأثر المنشئ للشهر والوقائع المادية.....52
1_ الاستيلاء.....52
2_ الحيازة والتقادم المكسب.....53
3_ الالتصاق 54
الفرع الرابع: إعمال الأثر المنشئ للقيد في حل منازعات الشهر العقاري.....54
المطلب الثاني: الأثر الناقل للشهر 55
الفرع الأول: التعريف بالأثر الناقل للشهر.....56
أولا: بالنسبة للبائع.....57
ثانيا: بالنسبة للمشتري 57
الفرع الثاني: أثر القيد على تحديد وقت انتقال الحق العيني العقاري.....57
أولا: الأثر الرجعي للشهر 57
ثانيا: الأثر الفوري للشهر 58
الفرع الثالث: موقف المشرع من الأثر الناقل للقيد.....59

الفرع الرابع: إعمال الأثر الناقل للقيد في حل منازعات الشهر العقاري 59
المبحث الثاني: وظيفة الشهر في تطهير الملكية.....61
المطلب الأول: مفهوم الأثر المطهر للشهر.....61
الفرع الأول: المقصود بالأثر المطهر للشهر 61
الفرع الثاني: الأساس التاريخي والفقهي للأثر المطهر للشهر 63
الفرع الثالث: علاقة الأثر المطهر بالأثر المنشئ للشهر وقوة الثبوت المطلقة 64
أولا: علاقة الأثر المطهر للشهر بالأثر المنشئ للشهر 64
ثانيا: علاقة الأثر المطهر للشهر بقوة الثبوت المطلقة.....65
المطلب الثاني: النتائج المترتبة عن الأخذ بالأثر المطهر للشهر.....66
الفرع الأول: النتائج المترتبة عن الأخذ بالأثر المطهر للشهر.....66
أولا: إخضاع التصرفات المشهرة للفحص الدقيق قبل شهرها 66
ثانيا: تطهير التصرف المشهر من عيوبه.....67
ثالثا: عدم جواز الطعن في التصرف بعد إشهاره.....67
رابعا: كسب الحق بصفة نهائية 68
خامسا: جواز تصحيح الأخطاء ومراجعة بيانات السجل العيني.....68
سادسا: مسؤولية مأمور السجل العيني.....69
سابعا: تعويض المالك الحقيقي.....69
الفرع الثاني: موقف التشريعات من الأثر المطهر للشهر 69
أولا: موقف التشريعات الأجنبية.....70
ثانيا: موقف التشريعات العربية.....71

ثالثا: موقف المشرع والقضاء الوطني من الأثر المطهر للشهر 72

1_ موقف المشرع الوطني.....72

2_ موقف القضاء الوطني.....73

الخاتمة.....74

قائمة المصادر والمراجع.....78

فهرس المحتويات.....85

ملخّص:

إن المبدأ العام الذي يقوم عليه الشهر العقاري هو تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى لشخص معين عن طريق مجموعة قواعد وإجراءات من شأنها تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى الواردة عليها في سجلات مخصصة لهذا الغرض لإعلام الكافة، هذا وقد أوجب المشرع الجزائري شهر جميع العقود الرسمية والتصرفات الواقعة على العقار في السجل العيني من أجل ترتيب آثارها، حيث أن المشرع يهدف من خلال نظام السجل العيني إلى تثبيت الملكية العقارية وبسط نطاق القوة الثبوتية لجميع التصرفات والمعاملات التي ترد على العقارات أو الحقوق العينية العقارية، والتي يتم قيدها وتسجيل البيانات المتعلقة بها في السجل العيني بحيث تصبح من تاريخ القيد حجة بين الأطراف وفي مواجهة الغير، وبذلك تؤدي وظيفة الشهر المتمثلة في ترتيبه لآثاره باعتباره منشئا وناقلا ومطهرا للحقوق العينية، وذلك من خلال الأحكام التي جاءت بها النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري.

Summary:

The general principle on which the real estate registration is based is to establish the real estate ownership and other rights in rem for a specific person through a set of rules and procedures that will regulate the publication of the right of ownership or other real rights contained therein in records designated for this purpose to inform all, and the Algerian legislator has required the publication of all contracts The official and actions on real estate in the real estate registry in order to arrange their effects, as the legislator aims through the real estate registry system to establish real estate ownership and extend the scope of the evidence for all actions and transactions that are received on real estate or real estate rights, which are registered and data related to it in The in-kind record so that from the date of registration it becomes an argument between the parties and in the face of others, and thus performs the function of the month represented in arranging its effects as the originator, transmitter and purifier of the rights in kind, through the provisions of the legal texts regulating the real estate registry.