ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

جزاء عدم الاحتجاج: دراسة في المفهوم ومجال التطبيق

الدكتور مولاي عبد الرحمن اد مولاي إسماعيل
موريتانيا

ملخص:
يعالج هذا المقال جزاء عدم الاحتجاج باعتباره الجزاء الأكثر حضورا في النصوص المنظمة للإشهار في التشريع الموريتاني، ويحلل أسسه القانونية وآثاره في مواجهة الغير. ويبين أن الإشهار ليس مجرد إجراء شكلي، وإنما يؤدي وظيفة جوهرية في تحقيق العلانية واستقرار المعاملات، بحيث يترتب على الإخلال به عدم إمكانية التمسك بالتصرف في مواجهة الغير. ويخلص إلى ضرورة تطوير التنظيم التشريعي للإشهار بما يضمن مزيدا من الوضوح والاتساق في تطبيق هذا الجزاء.
الكلمات المفتاحية: عدم الاحتجاج، الغير، الإشهار، نسبية آثار العقد، نفاذ التصرفات القانونية، استقرار المعاملات.

The Sanction of Non-Enforceability Against Third Parties: A Study of Its Concept and Scope of Application

Dr. Moulaye Abderrahmanne dy Moulaye Ismail

Abstract:
This article examines the sanction of non-enforceability against third parties as the principal legal consequence attached to publication requirements under Mauritanian law. It analyzes its legal foundations and its effects in relation to third parties, demonstrating that publication is not merely a formal requirement but a fundamental mechanism for ensuring legal publicity and the stability of legal transactions. Consequently, failure to comply with publication requirements renders a legal act unenforceable against third parties. The article concludes by emphasizing the need to improve the legislative framework governing publication in order to enhance clarity and consistency in the application of this sanction.
Keywords: Non-Enforceability Against Third Parties; Third Parties; Legal Publicity; Privity of Contract; Effectiveness of Legal Acts; Stability of Legal Transactions.

المقدمة:

لا ريب في أن الإشهار القانوني من أهم الوسائل التي اعتمدتها التشريعات الحديثة لتحقيق الأمن القانوني واستقرار المعاملات، ذلك أن العقد لا تقتصر آثاره على أطرافه بل في أغلب الصور والحالات مصالح الغير ويتصل بأموال وحقوق يقتضي حسن سير المعاملات إحاطتها بالعلانية. ومن ثم لم يعد استكمال أركان العقد وشروط صحته كافيا لإنتاج جميع آثاره، بل أصبح نفاذ كثير من التصرفات في مواجهة الغير متوقفا على استكمال إجراءات الإشهار التي يقررها القانون، سواء تعلق الأمر بالإشهار العقاري أو التجاري...

ويقوم الإشهار في جوهره على فكرة إعلام الغير بالوضع القانوني الذي ينشأ جراء التصرف، بما يتيح لكل ذي مصلحة الوقوف على حقيقة المراكز القانونية قبل التعامل، ويحد من المنازعات الناشئة عن خفاء التصرفات أو تعارضها. ولهذا لم تكتف التشريعات بفرض الإشهار، وإنما أرفقته بجزاء يضمن احترامه، يتمثل في عدم الاحتجاج بالتصرف الذي لم يتم إشهاره على النحو المقرر قانونا، وهو جزاء يختلف عن البطلان والفسخ، إذ لا يمس وجود التصرف ولا صحته بين أطرافه، وإنما يقصر أثره عليهم، ويحرمهم من الاحتجاج به في مواجهة من قرر القانون حمايته.

جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793

ويقصد بعدم الاحتجاج عدم سريان آثار التصرف القانوني في مواجهة الغير بسبب تخلف الإجراء الذي أوجبه القانون لإشهاره، فيظل التصرف صحيحا ونافذا بين أطرافه، لكنه لا ينتج أثره في مواجهة من تقررت الحماية لمصلحته. أما الغير فيختلف مدلوله بحسب طبيعة نظام الإشهار والنصوص القانونية المنظمة له، وهو ما يقتضي الوقوف على ضوابط تحديده في كل مجال من مجالات الإشهار[2913].

ولم يكن نظام عدم الاحتجاج وليد التشريعات الحديثة، وإنما تطور مع تطور فكرة العلانية في المعاملات، فقد عرفت الأنظمة القانونية القديمة وسائل متعددة لإشهار التصرفات، غير أن التطور الحقيقي ظهر مع نشأة أنظمة التسجيل العقاري التي جعلت الإشهار وسيلة لتحقيق الأمن القانوني وحماية الائتمان واستقرار التعامل. وقد تبنى التشريع الموريتاني نظام الإشهار في مجالات متعددة، ورتب على الإخلال به في كثير من الحالات جزاء عدم الاحتجاج، مع اختلاف نطاق هذا الجزاء وشروط تطبيقه بحسب طبيعة التصرف والنظام القانوني الذي يخضع له.

وتبرز الأهمية النظرية لهذا الموضوع في كونه يتصل بإحدى المسائل الدقيقة في النظرية العامة للالتزامات، وهي حدود نسبية آثار العقد وعلاقة الإشهار بنفاذ التصرفات، كما يثير إشكالات فقهية تتعلق بالطبيعة القانونية لجزاء عدم الاحتجاج وتمييزه عن غيره من الجزاءات المدنية، وتحديد المقصود بالغير المستفيد من الحماية، ومدى تأثير الإشهار في امتداد آثار العقد إلى غير أطرافه.

أما أهميته العملية فتتجلى في كثرة التطبيقات القضائية والواقعية لهذا الجزاء، سواء في مجال التصرفات العقارية أو التجارية، وما يترتب على إغفال الإشهار من منازعات تمس استقرار الملكية والائتمان التجاري وحماية المتعاملين، فضلا عن أهمية تحديد نطاق الحماية التي يكفلها هذا الجزاء للغير، بما يحقق التوازن بين استقرار التصرفات وحماية الثقة المشروعة في المعاملات.

وانطلاقا مما تقدم تبرز **إشكالية الموضوع** المتمثلة في التساؤل عن مدى نجح المشرع الموريتاني في تكريس جزاء عدم الاحتجاج باعتباره وسيلة لضمان فعالية الإشهار القانوني وحماية الغير، وما حدود تطبيق هذا الجزاء وآثاره في مختلف مجالات الإشهار؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، تم اعتماد **المنهج التحليلي** أساسا، من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة للإشهار وآثار الإخلال به، مع الاستعانة **بالمنهج المقارن** في بعض مواطن التحليل التي تقتضي ذلك.

وقد قاد اعتماد هذا المنهج إلى ملاحظة أن النصوص القانونية المكرسة للإشهار في التشريعي الموريتاني تشترك في ترتيب جزاء يكاد يكون مشتركا بين مختلف مظاهر الإشهار، وهو عدم الاحتجاج تجاه الغير، وهذه الملاحظة تحتم التعرض لهذا الجزاء من خلال ضبطه (المطلب الأول) وتحديد مجاله (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ضبط الجزاء

لا يكفي في إطار تحديد وضبط مفهوم هذا الجزاء الاقتصار على تعريف عدم الاحتجاج بالعقد تجاه الغير (الفقرة الأولى) بل لا بد أيضا من تحديد الغير (الفقرة الثانية) المستفيد من هذا الجزاء العقدي.

الفقرة الأولى: مفهوم عدم الاحتجاج

تتمثل الجزاءات المدنية في البطلان والفسخ والتعويض وعدم الاحتجاج[2914]. وإذا كانت أهمية البطلان والفسخ والتعويض تتجلى في كون كل منهما له غايات يحققها ومصالح يحميها، وهي غاية ومصالح في غالبها متصلة بالعقد أي بأحكامه الموضوعية، وبأطرافه اتصالا مباشرا، فإن أهمية عدم الاحتجاج تتجلى في كونه "جزاء يستفيد منه الغير في التصرفات القانونية"[2915] فهو الآلية القانونية المخولة للغير لرفض الاحتجاج عليه بكل تصرف لم يكن طرفا فيه، ولم تراع فيه الإجراءات القانونية الواجبة لإشهاره.

2913 . انظر بسط هذه المفاهيم وتحريرها لاحقا في المتن

(2914) محمد كمال شرف الدين، قانون مدني، النظرية العامة للقانون، النظرية العامة للحق، مجمع الأطرش لنشر وتوزيع الكتاب المختص، ط 3، تونس، 2020 ، ص 17، ف 10.

(2915) محمد كمال شرف الدين، نفس المرجع، ص 17، ف 10.

جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

Volume 11 issue 4
N:65 August 2026

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793

ورغم أهمية هذا الجزاء وكثرة تطبيقاته في التشريعي الوطني وغيره من التشريعات المقارنة[2916]، فإنه لم ينل من الاعتناء من قبل الفقه ما حظي به البطلان وغيره من صور الجزاء؛ فلا يذكر في المؤلفات الفقهية إلا عرضا وفي إطار تمييزه عن المفاهيم التي تتقارب معه.

إن مفهوم عدم الاحتجاج يرتبط ارتباطا وثيقا بنقيضه وهو الاحتجاج لذلك، فلا يتأتى تحديده بشكل دقيق إلا من خلال تحديد المقصود بالاحتجاج الذي يعرف بأنه "إثبات العقد إزاء الغير"[2917]. فهو "صفة لواقعة أو لحق أو لوسيلة من وسائل الدفاع يتذرع بها واحد ليحج بها الغير، مثال ذلك أن مشتري العقار إذا سجل عقد شرائه أمكنه أن يحج به خلفاء البائع"[2918]. ومن خلال هذين التعريفين يظهر أن الاحتجاج يعني إمكانية معارضة الغير بآثار عمل قانوني معين[2919]. فهو "يتعلق بالآثار الخارجية للعقد أي أنه يعمم فاعليته"[2920]. وعدم الاحتجاج يعني عكس ذلك، أي أنه يقصر فاعلية العقد على أطرافه. وبذلك يتبين أن عدم الاحتجاج أو عدم النفاذ هو "جزاء لخلل يعتري العقد دون أن يؤثر على صحته بين طرفيه. ولكنه يجعله عديم الأثر بالنسبة للغير بحيث لا يمكن لأي طرف أن يعارض الغير أو يحتج به ضده"[2921].

ويمكن تدقيق هذا الجزاء بشكل أكثر تحديدا انطلاقا من كونه جزاء يترتب على إغفال الإشهار أو تخلفه؛ فيتم تعريفه بأنه "الجزاء القانوني الذي يجرد التصرف المعيب من أي قوة قانونية تجاه الأغيار الذين لم يتم إشهار التصرف في مواجهتهم"[2922]. فإذا ما حصل إخلال بإجراءات الإشهار التي أوجبها المشرع في بعض التصرفات القانونية بغية إعلام الغير وإطلاعه على الوضعية القانونية للشيء محل التصرف[2923]، فإن الغير يمكنه الدفع بهذا الجزاء، بحيث لا يحتج عليه بالتصرف الذي لم يقع إشهاره بالصيغة المحددة قانونا، وبذلك يتم تجريد التصرف القانوني من بعض آثاره التي قد تضر بالمراكز القانونية للغير[2924]. فهذا الجزاء يمكن للغير الدفع به كلما وقع الإخلال بالإشهار الواجبة تجاهه، ذلك أن عدم مراعاة هذا الإشهار جعله المشرع قرينة على عدم علم الغير بالتصرف القانوني الخاضع للإشهار، وجعل له في مقابل ذلك هذا الجزاء الذي يمكنه من الدفع بعدم حجية التصرف تجاهه[2925]. وهذه القرينة تنقلب إلى ضدها، فيكون المفترض في الغير العلم بالتصرفات الخاضعة للإشهار كلما تم إشهارها بالكيفية المحددة قانونا[2926].

(2916) من ذلك ما نص عليه المشرع المغربي في ظهير الالتزامات والعقود في الفصل 489 من أن البيع إذا كان متعلقا بعقار أو حقوق عقارية ف "لا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون" وما نص عليه كذلك بالنسبة لكراء العقار إذا كان يزيد على سنة، فلا يحتج على الغير به إلا إذا سجل على نحو ما يقتضيه القانون، وكذلك الحال في التشريع المغربي بالنسبة لعقد الصلح طبقا للفصل 1104 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي. وليس هذا الجزاء في التشريع المغربي قاصرا على ما تضمنه ظهير الالتزامات والعقود، بل هو مكرس في الميدان التجاري بمقتضى نصوص قانونية عديدة منها القانون رقم 95. 17 المتعلق بشركات المساهمة المنفذ بالظهير الشريف رقم 124. 96. 1 الصادر في 30 أغسطس 1996. (الجريدة الرسمية) والذي نص في فصله 16 ف 2 على أنه "إذا تضمن شهر العقود الوثائق المشار إليها في المادة 14 تباينا بين النص المودع في السجل التجاري والنص المنشور في الجريدة الرسمية، فإنه لا يمكن مواجهة الأغيار بهذا النص الأخير، غير أنه يسوغ لهؤلاء الاعتداد به ما لم تثبت الشركة اطلاعهم على النص المودع في السجل التجاري". ونص في م 347 من نفس القانون على أنه "لا يمكن للشركة ولا للمساهمين أن يحتجوا بالبطلان تجاه الأغيار"

(2917) أحمد بن طالب، تحليل الفصل 581 من مجلة الالتزامات والعقود، مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون الخاص العام، جامعة تونس III، كلية الحقوق والعلوم الساسية بتونس، 1989- 1990، ص 97.

(2918) Ibrahim NAJJAR, Ahmed Zaki BADAOUI, Youssef CHELALAH Dictionnaire juridique français -Arabe, Librairie du Libant, 7e éd, 2000 P. 207. Voir aussi Association Henri CAPITANT, **Vocabulaire juridique,** sous la direction de Gérard CORNU, P.U.F. 8e éd revue et augmentée, paris, 2000, p. 595. Et 596.

(2919) معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، ط 1، بيروت، 1998، "الحجية" (opposabilité) ص 667.

(2920) محمد كمال شرف الدين، "جزاء غياب الرخص الإدارية في العمليات العقارية" مجلة القضاء والتشريع. 1990، ص 45.

(2921) محمد الزين، النظرية العامة للالتزامات، 1. العقد، مطبعة الوفاء، الطبعة الثانية، تونس، 1997، ص 201، ف 244، وأحمد شكري السباعي، نظرية بطلان العقود في القانون المغربي والفقه الإسلامي، منشورات عكاظ، ط 2، 1987، ص 18 و19.

(2922) لحسن بيهي، الشكلية في ضوء قانون الشركات التجارية المغربي، وفق آخر التعديلات لسنة 2006، مكتبة دار السلام، الطبعة الثانية، الرباط، 2007، ص 242.

(2923) هشام المراكشي، الغير في القانون المغربي، دراسة في تحديد المركز القانوني، حماية الغير في النصوص القانونية والعمل القضائي، مكتبة المعرف، الطبعة الأولى، مراكش، 2019، ص 209.

(2924) لحسن بيهي، مرجع سابق، ص 241.

(2925) لحسن بيهي، نفس المرجع، ص 242.

(2926) مبروك بن موسى، «آثار الترسيم بالسجل التجاري»، مجلة القضاء والتشريع، عدد 5، ماي، 1998، ص 28.

جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793

ويتميز هذا الجزاء بكون أُثره لا يتعلق بالعقد في ذاته، فلا يؤثر في صحته، كما لا يؤثر على فاعليته بين أطرافه، خلافا للبطلان الذي يعدم العقد ويحول دون إنتاجه لآثاره القانونية بين عاقديه، بل إن عدم الاحتجاج يقتصر على جعل العقد غير نافذ في حق الغير، دون اعتبار لما إذا كان العقد صحيحا أو باطلا، بل قد يكون العقد صحيحا منتجا لآثاره بين أطرافه، ولكنه مع ذلك غير ساري المفعول في مواجهة الغير[2927].

الفقرة الثانية: تحديد الغير

يرتبط مفهوم الغير ارتباطا وثيقا بمبدأ نسبية آثار العقد الذي يقتضي قصر آثار العقد، وقوته الملزمة على أطرافه بحيث لا يتضرر، ولا ينتفع من الأوضاع التي يحدثها العقد غير أطرافه. ويتجلى الارتباط بين هذا المبدأ وبين مفهوم الغير في كون تحديد هذا الأخير، يتوقف على تحديد الدائرة التي تطالها القوة الملزمة للعقد، بما يهيئ لتحديد من هو خارج عن هذه الدائرة ممن تقتضي نسبية آثار العقد عدم انسحاب مفعول العقد عليه.

يتضح من خلال النصوص القانونية أن "الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد، فهي لا تضر الغير ولا تنفعه إلا في الحالات المذكورة في القانون"[2928]. لقد حدد المشرع بهذا النص الأشخاص المشمولين بالقوة الملزمة للعقد وهم أساسا الأطراف، وبذلك يكون كل من عداهم غيرا. لكن ذلك لا يمكن إجراؤه على إطلاقه إذ أن القوة الملزمة للعقد قد يمتد نطاقها ليشمل غيرهم، وذلك في "الحالات المذكورة في القانون" طبقا لعبارة النص أعلاه، وهي حالات بينتها المادة 246 ق.ا.ع[2929] وهي تهم أساسا الخلف العام والخاص، فهذان وإن كان منطق نسبية آثار العقد يقتضي كونهما من الغير، إلا أن المشرع نزلهما منزلة الأطراف في بعض الصور؛ فبالنسبة للخلف العام فهو من "يخلف السلف في ذمته المالية كلها أو في جزء منها باعتبارها مجموعة أموال"[2930]. والخلف العام بهذا التحديد وطبقا للمادة 246 ق.ا.ع يلحق بسلفه فتنتج الالتزامات التي أبرمها هذا السلف آثارها بالنسبة للخلف، وذلك في غير الصور التي نص المشرع على عدم انصراف آثارها إلى الخلف العام. تتعلق الصورة الأولى من هذه الصور بالاتفاق من قبل الأطراف على عدم انصراف آثار العقد إلى الخلف، فإذا مات السلف فإن آثار العقد لا تنتقل إلى الخلف العام، ذلك أن العقد شريعة المتعاقدين. لكن يشترط لصحة هذا الاتفاق ألا يكون مخالفا للنظام العام والأخلاق الحميدة[2931]. فيما تتعلق الثانية بالصورة التي يكون فيها الالتزام غير قابل للانتقال بطبيعته لأجل مانع مادي كالمرتب مدى الحياة[2932]. وتتعلق الصورة الأخيرة بالحالة التي يقضي فيها القانون بعدم انصراف الأثر القانوني إلى الخلف العام.

أما الخلف الخاص فهو من يخلف الشخص في عين معينة بذاتها أو يخلفه في حق عيني مترتب عليها، كالمشتري لعقار معين أو الدائن المرتهن أو الموصى له بعين بذاتها[2933]. وتنسحب التزامات السلف إلى الخلف الخاص بتوافر شرطين:

-اتصال موضوع العقد بالحق الذي انتقل إلى الخلف الخاص

-كون العقد ثابت التاريخ بتاريخ متقدم على انتقال الحق إلى الخلف الخاص[2934].

فإذا توافر هذان الشرطان فإن التزامات السلف تنسحب على الخلف الخاص، ولا يستثنى من ذلك إلا الحالات التي تضمنتها المادة 246 ق.ا.ع كحالة الاتفاق على عدم انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص سواء كان الاتفاق بين السلف ومعاقده، أو من اشتراط

(2927) أحمد شكري السباعي، نظرية بطلان العقود، مرجع سابق، ص 19.

(2928) م 245 ق.ا.ع التي يقابلها الفصل 240 م.ا.ع.

(2929) تنص م 246 ق.ا.ع "تنتج الالتزامات أثرها لا بين المتعاقدين فحسب، ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما م لم يكن العكس مصرحا به أو ناتجا عن طبيعة الالتزام أو القانون..."

(2930) محمد الزين، مرجع سابق، ص 409، ف 409.

(2931) سمير عبد السيد تناغو، مصادر الالتزام، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2009، ص 113، ف 97.

(2932) السنهوري، الوسيط، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، بيروت، 1988، الجزء الأول، المجلد الأول: نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، ص 600، ف 347.

(2933) سمير تناغو، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص 111، ف 95، السنهوري، الوسيط، الجزء الأول، المجلد الأول: نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص 596، ف 344.

(2934) أحمد بن طالب، تحليل الفصل 581، مرجع سابق، ص 104.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

الخلف الخاص[2935]، فالحرية التعاقدية تكفل لهم ذلك[2936]، وكما في صورة عدم إمكانية انصراف العقد إلى الخلف نتيجة لطبيعته، أو نتيجة لمنع القانون لذلك[2937]. وبهذا يتبين أن القوة الملزمة للعقد لا تقتصر على الأطراف فقط، وإنما تشمل غيرهم من كل من نزل منزلتهم من خلف عام أو خاص، فهؤلاء داخلون في دائرة القوة الملزمة للعقد، فليسوا بأغيار إذن، فالغير إنما هو الغير بالمعنى الضيق "أي كل شخص أجنبي عن حلقة المتعاقدين ولا تربطه بها أي رابطة إلزامية"[2938]. لكن السؤال الذي يجدر طرحه هو ما إذا كان الغير بهذا المعنى الضيق هو الغير في مجال الإشهار أي هو الغير الذي يمكنه أن يدفع بعدم الاحتجاج عليه بالعقد الذي لم يتم إشهاره؟

يتعين التمييز في هذا الصدد بين الحالات التي وردت فيها عبارة الغير مطلقة دون تخصيص، والحالات التي وردت فيها مقرونة بوصف يحدد المراد منها، كما في العقارات الخاضعة للترسيم، ففي الأولى يكون المراد الغير الحقيقي أو الغير المطلق[2939] وبالتالي يوافق الغير في مجال الإشهار الغير بمعناه المبين في المادة 245 ق.ا.ع، وفي الثانية يتعين الرجوع إلى ما بينه المشرع. لكن هذا التفريق الذي يستشف من نصوص القانونية ا يبدو أنه ليس محل إجماع ذلك أن البعض يذهب إلى اعتبار الغير في مجال الإشهار هو كل "من لم يتم إشهار العقد في اتجاهه"[2940] فيشمل الخلف العام والخاص[2941]. وسبق لمحكمة التعقيب التونسية أن سارت في هذا الاتجاه في قرارها المؤرخ في 28 فيفري 1995، فوسعت في مفهوم الغير مؤسسة قضاءها على أن مفهوم الغير الوارد في الفصل 241 من مجلة الالتزامات والعقود التونسية لا ينسجم مع القواعد الخاصة المتعلقة بالعقارات المسجلة، ولا مع نظام تسجيلها الذي يقوم على الإشهار والعلانية، بما يجعل جميع العمليات العقارية التي يتم إجراؤها على العقار المسجل معلومة لدى كل من يروم الاطلاع على حقيقتها. ثم خلصت من خلال ذلك إلى أن مفهوم الغير في نظام التسجيل العقاري لا ينسحب فقط على من كان أجنبيا عن دائرة العقد، ولم يشارك فيه بنفسه أو بواسطة من غيره، وإنما ينسحب كذلك بصورة استثنائية "على الورثة وعلى من ترتب له منهم حق وهو المقصود بالغير في إطار القواعد القانونية الخاصة بنظام التسجيل العقاري"[2942]. لكن هذا الحل الذي ذهبت إليه محكمة التعقيب التونسية لا ينسجم مع مفهوم الغير الوارد في الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية التونسية.

لقد طرح تأويل الفصل المذكور صعوبة بالغة جابهت ففقه القضاء التونسي؛ فتعددت قراءاته، واختلفت تأويلاته. ويبدو أن سبب هذه الصعوبة وما انجر عنها من اختلاف في التأويل هو تكرر عبارة الغير في صيغة الفصل القديمة[2943]، وهو ما تم وضع حد له بالتنقيح الذي أدخل على الفصل سنة 1992، حيث تفادى المشرع تكرير العبارة، وبين أن المقصود بالغير هو "كل من انجر له حق

(2935) انظر في هذا الصدد أحمد بن طالب، «فقه القانون المدني اليوم»، مسائل في فقه القانون المدني المعاصر تحت إشراف محمد كمال شرف الدين، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس 2014، ص 22، ف 10.

(2936) قد تحد من حرية الأطراف في الاتفاق على عدم انصراف العقد إلى الخلف الخاص مقتضيات النظام العام التي تقتضي أحيانا وجوب نقل هذه الالتزامات إليه.

(2937) محمد الزين، مرجع سابق، ، ص 338، ف 417 وما بعدها.

(2938) مأمون الكزبري، نظرية الالتزامات، مج 1مصادر الالتزام، ص 264، ف 207.

(2939) نذير بن عمو، قانون مدني، العقود الخاصة، البيع والمعاوضة، مركز النشر الجامعي، سلسلة علوم قانونية وسياسية، طبعة ثانية مزيدة ومنقحة، تونس، 2021، ص 254، ف 199.

(2940) هشام المراكشي، مرجع سابق، ص 49.

(2941) من مظاهر عدم التفريق كذلك اعتبار الغير في مجال الإشهار غير مطلق في مختلف صور الإشهار دون الأخذ في الحسبان الحالات الخاصة التي ليس الغير فيها غيرا مطلقا. **انظر** في هذا الاتجاه حافظ بو عصيدة، الذي عرف الغير بأنه "كل من لم يكن طرفا في العملية من قريب أو من بعيد ولم يكن طرفا في سند الترسيم نفسه" **حافظ بوعصيدة**، «أثر الترسيم على الغير» القضاء والتشريع، ع 1، جانفي 1993، ص 28.

(2942) قرار تعقيبي مدني ع 46501، مؤرخ في 28 فيفري 1995، ق.ت ع 2، فيفري 1997، ص 89.

(2943) كان الفصل 305 في صيغته القديمة ينص على أن كل "كل حق عيني لا يحتج به إزاء الغير إلا من يوم ترسميه بالسجل العقاري وإبطال أي ترسيم لا يمكن في أي جال أن يحتج به على الغير حسن النية"
حول الجذور التاريخية لهذا الفصل وما وقع في تأويله من قبل فقه القضاء من خلط أدى تارة إلى التوسيع وتارة إلى التضييق. انظر رمزي ساسي، إشهار الحق العيني العقاري، مجمع الأطرش للكتاب المختص، ط 1، تونس، 2015، مرجع سابق، ف 172 وما بعدها، ص 156 وما بعدها.

Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793

باعتماد الترسيمات المدرجة بالسجل العقاري"[2944]، فأسس الفقه على ذلك الضوابط التي يتعين توافرها في الغير، وهي ضوابط تستوعب فصول المجلة ما خرج منها عن الفصل المذكور[2945]، وتتمثل هذه الضوابط فيما يلي:

1: أن يكتسب الغير حقا على العقار؛ فالمشتري لعقار فوت فيه لمشتر قبله يعتبر غيرا إذا سجل شراءه قبل الأول.

2: أن يقوم هذا الغير بترسيم حقه في السجل العقاري؛ وهذا الشرط أكدته محكمة التعقيب في قرارها المؤرخ في 2 ماي 2003 حيث بينت "أن الغير المقصود بالفصل 305 من م.ح.ع هو من اكتسب حقا على عقار مسجل وقام من جهته بترسيم حقه وكان أجنبيا عن دائرة التعاقد"[2946].

3: أن يكون الغير خلفا خاصا لنفس الشخص الذي تعاقد معه الطرف الذي يروم معارضته بعقده؛ وهذا الشرط بدوره أكدته محكمة التعقيب التونسية في قرارها المؤرخ في 29 أكتوبر 1999 والذي جاء في مبدأه "أن مفهوم الغير في الفصل 305 م.ح.ع هو المنجر له بوجه خاص أما الورثة المنجر لهم حق عام فليسوا بغير فيمكن لهم المعارضة بالحق الذي لمورثهم ولو لم يكن ترسيمه بدفتر الملكية العقارية"[2947].

4: أن يكون الحق المكتسب بحسن نية حقا عينيا[2948]؛ وشرط كون الحق المكتسب حقا عينا شرط كرسته محكمة التعقيب في عدد من قرارتها. من ذلك المؤرخ في 3 أكتوبر 1989[2949]، وكذلك القرار المؤرخ في 16 فيفري 2007 الذي جاء فيه أن الغير الذي قصد المشرع حمايته بالفصل 305 م.ح.ع.ت هو "الغير صاحب الحق العيني"[2950]. وما ذهبت إليه محكمة التعقيب في هذا القرار من اشتراط كون الحق المكتسب حقا عينيا، لقي انتقادا من الفقه مؤسسا على أن عبارة المشرع وردت مطلقة، وليس فيها ما يفيد كون الحق المكتسب على العقار حقا شخصيا أو حقا عينيا، فينبغي إجراؤها على إطلاقها والتوسع في فهمها[2951]، لا قصرها على صاحب الحق الشخصي لما في ذلك من التحكم. أما حسن نية مكتسب الحق العيني فقد تم التنصيص عليه بشكل صريح في الفقرة الثانية من المادة 316 من مجلة الحقو العينية التونسية والفقرة الثانية كذلك من الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية التونسية، وقد أو ضحت محكمة التعقيب في قرارها المؤرخ في 7 جانفي 2015 أن حسن النية الوارد في الفصل 305 "يعني جهل هذا الغير للعيوب أو الأسباب المؤدية إلى إبطال الترسيم الذي اعتمد في اكتساب حقه على العقار"[2952] وأكدت في قرارها المؤرخ في 25 ماي 2022[2953] ضرورة توافره.

(2944) نذير بن عمو، قانون مدني، العقود الخاصة، مرجع سابق، ص 241، ف 188. وعلى نفس المعنى الذي أعطاه المشرع التونسي للغير في مجال إشهار العقارات المسجلة، حمل المجلس الأعلى المغربي (محكمة النقض) الغير الوارد في الفصل 68 من ظهير التحفيظ العقاري حيث جاء في قراره "إن مفهوم الغير حسب نص الفصل 68 من ظهير التحفيظ العقاري ليس هو الذي لا تربطه بالمتعاقدين علاقة قرابة وإنما هو الشخص الذي اكتسب حقا عينيا على العقار المكري وقام بتسجيل هذا الحق قبل تسجيل عقد الكراء فهذا الشخص له الحق في الاحتجاج بعدم تسجيل عقد الكراء المبر لأكثر من 3 سنوات مع سلفه" انظر القرار عند **هشام المراكشي**، مرجع سابق، ص 50 و 51.

(2945) رمزي ساسي، "مفهوم الغير في الإشهار العقاري"، خمسون عاما من فقه القضاء المدني 1959 – 2009، تحت إشراف الأستاذ محمد كمال شرف الدين، مركز النشر الجامعي، بدون طبعة، تونس 2010، ص 1496.

(2946) قرار تعقيبي مدني ع 22463 مؤرخ في 2 ماي 2003، ن.م.ت 2003، ج 2، ص 319.

(2947) قرار تعقيبي مدني 70139 مؤرخ في 29 أكتوبر 1999، ن.م.ت 1999 ج 2، ص 270.

2948) انظر الشروط الأربعة عند عبد الله الأحمدي، قانون مدني، العقود الخاصة، ا البيع، مطبعة الوفاء، تونس، 1997، ص 316 و317، ف 363.

(2949) قرار تعقيبي مدني ع 20605 مؤرخ في 3 أكتوبر 1989، ن.م.ت

(2950) قرار تعقيبي مدني ع 5573 مؤرخ في 16 فيري 2007. (غير منشور) رمزي "مفهوم الغير في الإشهار العقاري" ص 1493.

(2951) حاتم الرواتبي، الحماية القانونية للدائن العادي، دار الميزان للنشر، ط 1، سوسة، 2008، ص 75، ف 42. أحمد بن طالب، تحليل الفصل 581، مرجع سابق، ص 109. وانظر أيضا:

Mohamed Kamel CHARFEDDINE, le droit de tieres et les actes translatifs de propriété immobilière, C.E.R.P, Tunis, 1993, p.107 nº 125.

(2952) قرار تعقيبي مدني ع 6744/6743. 2013، مؤرخ في 7 جانفي 2015، غير منشور، (ملحق ع 17).

(2953) قرار تعقيبي مدني ع 40582 مؤرخ في 25 ماي 2022 غير منشور، (ملحق ع 18).

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

بهذا يتبين أن مفهوم الغير في إطار شكلية العقارات المسجلة يختلف عن مفهومه إطار النظرية العامة، إذ هو تحديدا الشخص الذي اكتسب حقا عينيا على عقار عن حسن نية وتوافرت فيه الضوابط المقررة. وبعد تحديد المقصود بالغير الذي له القيام بهذا الجزاء يتجه تحديد مجاله.

المطلب الثاني: مجال الجزاء

تتعد صور الإشهار التي طبق فيها المشرع هذا الجزاء، وهذا أمر مستساغ، ذلك أن الإشهار هو وسيلة إعلام الغير ببعض التصرفات القانونية. ومن الوارد تبعا لذلك أن يرتب على إغفالها عدم إمكانية الاحتجاج على الغير بها. غير أن هذا الجزاء يجد مجاله الرحب في التصرفات الواردة على العقارات والتصرفات التجارية أي في مجال الإشهار العقاري (الفقرة الأولى) ومجال الإشهار التجاري (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى- المجال العقاري

رتب المشرع جزاء عدم الاحتجاج أو عدم المعارضة على الإخلال بالإشهار المشترط

في التصرفات المبرمة على العقارات، حيث قرره للإخلال بالتسجيل، كما رتبه على الإخلال بالترسيم.

التسجيل هو "إجراء شكلي يتمثل في قيام موظف عمومي وهو القابض بتحليل صك (Analyse d'un acte) بسجل خاص معد للغرض. وهذا الإجراء يصحبه عادة قبض أداء يسمى معلوم التسجيل"[2954]. ومن المتفق عليه أن عقد البيع "لا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون"[2955] وكذلك عقد كراء العقارات، فلا يحتج به على الغير إذا لم يسجل وفقا للمادة 615 ق.ا.ع. ونفس الجزاء قرره المشرع على عدم إشهار عقد الصلح إذا تضمن إنشاء حقوق ورادة على عقارات أو نقلها أو تعديلها، أو كان واردا على أشياء يمكن أن ترهن رهنا عقاريا[2956].

وإذا كان الجزاء في العقود التي طلب المشرع تسجيلها، ورتب على إغفال التسجيل فيها، عدم إمكانية معارضة الغير بها، لا يثير إشكالا، فإن الإشكال يثور بالنسبة للعقود التي لم تشترط تسجيلها النصوص الخاصة المنظمة لها، وإنما اشترطت تسجيلها النصوص المنظمة للتسجيل الجبائي، ولم ترتب على مخالفة التسجيل جزاء محددا، يتعين تطبيقيه حال عدم التسجيل، كما هو الشأن بالنسبة للتصرفات الناقلة لملكية أسهم الشركات، والتصرفات الناقلة لملكية الأصول التجارية، وكذلك التصرفات المتضمنة كراء تسيير الأصول التجارية، وكعقود تقاسم الشركات والأملاك الفردية أو المشتركة، والعقود الناقلة للملكية، أو غير ذلك من التصرفات التي تضمنتها المادة 295 من المدونة العامة للضرائب، فهل يمكن اعتبار جزاء هذه التصرفات التي سكت المشرع عن تحديد جزائها، نفس جزاء التصرفات التي اشترط فيها التسجيل، وقرر المشرع على مخالفتها عدم إمكانية الاحتجاج بها على الغير، لأنه لا فرق بين حالة التسجيل التي رتب المشرع على مخالفته عدم الاحتجاج، والحالة التي لم يقرر فيها ذلك، ولأن مشرع جعل التسجيل وسيلة إشهار لا يمكن أن يحتج على الغير بأي عقد طلب فيه ما لم يتم على الصورة المقررة قانونا، سواء صرح المشرع بهذا الجزاء أو سكت عن ذكره. أم أن هذا الرأي لا يستقيم، ولا يصح تعميم الجزاء المقرر بالنسبة لبعض العقود على العقود التي لم يقرر المشرع هذا الجزاء بالنسبة لها، لأن في ذلك تحكما وافتياتا على المشرع، إذ لو أراد تعميم الجزاء المقرر بالنسبة لبعض العقود على كافة الصور التي طلب فيها التسجيل لصرح بذلك.

يبدو الاحتمال الأول أكثر تماشيا مع المنطق الإشهاري للتسجيل، وفيه تغليب للجانب الحمائي للغير، كما أنه أقرب إلى منطق الصنعة القانونية السليمة التي تقتضي تعميم الحلول التشريعية حال تشابه الأوضاع التي تنظمها[2957]. لكن الاحتمال الأخير يبدو أكثر تماشيا مع موقف المشرع نظرا لكونه، لم يجعل التسجيل وسيلة إشهار بشكل مطلق، وإنما كان قصده من التسجيل في المقام

(2954) الحبيب الشطي، «محرر العقود والجباية العقارية»، دراسات في القانون العقاري، المجموعة الثانية، دار الميزان للنشر، الطبعة الأولى، سوسة- تونس، 2001 ص 9.

(2955) المادة 500 ق.ا.ع والفصل 581 م.ا.ع

(2956) المادة 1036 ق.ا.ع والفصل 1466 م.ا.ع

(2957) أحمد بن طالب، التفويت في ملك الغير، دار الميزان للنشر، الطبعة 1، سوسة، 2009. ص 21، ف 25.

Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793

الأول تحقيق غايات جبائية. كما أنه يبدو أكثر تماشيا وانسجاما مع منطق التيسير وعدم الشدة، الذي جعلته بعض التشريعات المقارنة أساسا وضابطا تتعين مراعاته، كلما أحوجت الضرورة إلى تأويل القانون، كما هو الشأن بالنسبة للفصل 541 من مجلة الالتزامات والعقود التونسية.

الفقرة الثانية: المجال التجاري

إن الغاية من التسجيل في السجل التجاري هي الإشهار، وإعلام الغير بالتصرف القانوني من خلال تقييده في سجل التجارة الذي هو سجل عمومي، يتاح للكافة الاطلاع عليه. وهذه الغاية الإشهارية من التسجيل في السجل التجاري، أكدها المشرع من خلال ترتيب جزاء عدم الاحتجاج على الغير بالتصرف القانوني[2958] حال إغفال هذا التسجيل.

لقد كرس المشرع هذا الجزاء بالنسبة لكافة التصرفات التي أوجب إشهارها عن طريق التسجيل في السجل التجاري، طبقا لما تضمنته المواد 61 و63 من مدونة التجارة وأوضحته المادة 105 من المرسوم المتعلق بسجل التجارة والضمانات المنقولة التي أرست عدم الاحتجاج، كجزاء يواجه به كل شخص، وكل تصرف ألزم القانون تسجيله في سجل التجارة ولم يسجل على نحو ما يقتضيه القانون، بل يمكن للغير المواجهة به في كل صورة يتم فيها الإخلال بإجراء من إجراءات الإشهار.

إن عدم الاحتجاج الذي كرسه المشرع يعني بالمفهوم المخالف أن الأعمال والتصرفات المسجلة في هذا السجل تكون لها حجية تجاه الغير، بناء على قرينة الصحة التي تتمتع بها التصرفات وغيرها مما هو مدرج في السجل. وقرينة الصحة التي تتمتع بها التصرفات تشمل إضافة إلى صحة تاريخ التصرف صحة تاريخ تسجيله بالسجل التجاري[2959]. لكن هل قرينة الصحة التي تتمتع بها التصرفات المدرجة قرينة مطلقة لا يمكن للغير الطعن فيها؟ بما يؤدي إلى القول إن الغير لا يمكنه المواجهة بجزاء عدم الاحتجاج إلا في صورة واحدة هي صورة عدم تسجيل التصرفات الواجبة التسجيل، أم أن الطعن فيها ممكن، وبالتالي يكون للغير المواجهة بهذا الجزاء حتى في صورة التسجيل؟ وإذا كان الجواب بالإيجاب فبم يمكن إثبات عدم صحة التصرفات بما يؤول إلى عدم الاحتجاج بها على الغير، هل بمجرد إثبات العكس بالطرق المقررة قانونا؟ أم لا بد من الطعن فيها بالتزوير فقط؟[2960].

يتم التمييز في إطار الإجابة بين إنكار عملية التسجيل أو الإيداع أو تاريخهما، وبين إنكار التصرف المسجل، لا عملية التسجيل ذاتها[2961]، فبالنسبة لإنكار التسجيل أو الإيداع أو تاريخهما، فلا يمكن إلا عن طريق الطعن بالتزوير، لأنه داخل في نطاق ما شهد الموظف العمومي بحصوله في محضره[2962]، لذلك فهو من بيانات الورقة الرسمية التي لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير[2963]. أما إنكار التصرفات دون إنكار عملية تسجيلها في السجل التجاري، فلا يشترط الطعن فيه بالتزوير، بل يمكن إثبات عكسه بكل وسائل الإثبات، مالم يكن التصرف المسجل في السجل التجاري مضمنا في ورقة، وتسلط الطعن المتعلق به على ما لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير من بيانات الورقة الرسمية[2964]، فهنا يرجع للقواعد المتعلقة بالورقة الرسمية ذاتها التي استقي منها هذا التفريق بين بيانات السجل التجاري وطرق الطعن فيها.

لكن هذا التفريق الفقهي لا تبدو له أهمية في التشريع الوطني؛ ذلك أن المشرع جعل التسجيل في السجلات التجارية من مهام كتاب الضبط وهم ليسوا موثقين عموميين، فلم يمنحهم المشرع هذه الصفة إلا على سبيل الاستثناء في دوائر المحاكم التي لا يوجد فيها

(2958) جمال عطية عيسى، الشكلية القانونية دراسة مقارنة بين النظم القانونية الوضعية والشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994، ص 189.

(2959) المبروك بن موسى، «آثار الترسيم بالسجل التجاري»، مجلة القضاء والتشريع، ع 5، ماي، 1998، ص 33.

(2960) المبروك بن موسى، نفس المرجع، ص 33.

(2961) المبروك بن موسى، نفس المرجع، ص 34.

(2962)المادة 417 ق.ا.ع، والفصل 444 م.ا.ع.

2963) يميز الفقه في إطار الورقة الرسمية بين مضمونها الذي لا يمكن أن يطعن فيه إلا بالتزوير، ومضمونها الذي يمكن إثبات عكسه بكل الطرق المعدة للإثبات، الأول يتعلق بالبيانات التي قام به الموثق في حدود مهمته، ونص في الورقة على أنه وثقها، وكذلك البيانات المتعلقة بما صدر من الأطراف في حضوره، أما الثاني فيتعلق بما ضمنه الموثق في الورقة من البيانات أدلى بها ذوو الشأن دون أن تقع في حضوره. السنهوري، الوسيط، الجزء الثاني، الالتزام بوجه عام، الإثبات آثار الالتزام، ص 147 وما بعدها، ف 91 و92.

(2964) مبروك بن موسى، مرجع سابق، ص 34.

Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793

موثقون عموميون، وهذا يعني أن محرراتهم لست من الأوراق الرسمية. ومن هذا يتضح أن عدم الاحتجاج جزاء مكرس في التشريعين الموريتاني والتونسي بالنسبة لكل تصرف خاضع للإشهار عن طريق التسجيل في السجل التجاري، وأنه لا شيء يمنع الغير من القيام به، كلما ثبتت عدم صحة التسجيل أو عدم صحة التصرف ذاته.

الخاتمة

يتبين من خلال هذه الدراسة أن الإشهار لم يعد مجرد إجراء شكلي، وإنما أصبح نظاما يرمي إلى تحقيق العلانية، وحماية الثقة المشروعة، وضمان استقرار المعاملات، وذلك من خلال تمكين الغير من الوقوف على حقيقة المراكز القانونية التي قد تمس حقوقه أو مصالحه. ولما كان الإشهار لا يحقق غايته إلا إذا اقترن بجزاء يكفل احترامه، فقد جعل المشرع عدم الاحتجاج أهم الجزاءات المدنية المترتبة على الإخلال به، باعتباره الجزاء الأكثر انسجاما مع طبيعة هذا النظام وأهدافه.

وقد بينت الدراسة أن عدم الاحتجاج يختلف عن البطلان وغيره من الجزاءات المدنية، إذ لا يمس وجود التصرف ولا صحته ولا آثاره فيما بين أطرافه، وإنما يقتصر أثره على منع الاحتجاج به في مواجهة الغير الذي قصد المشرع حمايته. كما كشفت الدراسة أن مفهوم الغير في مجال الإشهار ليس مفهوما واحدا، وإنما يختلف باختلاف النظام القانوني المنظم للإشهار، وبحسب النصوص الخاصة التي تحكم كل مجال من مجالاته، وهو ما يفسر اختلاف نطاق الحماية المقررة في الإشهار العقاري عنها في الإشهار التجاري أو غيرهما من صور الإشهار.

كما أظهرت الدراسة أن التشريع الموريتاني قد كرس جزاء عدم الاحتجاج في عدد معتبر من النصوص القانونية، ولا سيما في مجال الإشهار العقاري والإشهار التجاري، غير أن هذا التكريس جاء متفرقا بين عدة نصوص، ودون وضع نظرية عامة تحكم هذا الجزاء أو تحدد أحكامه بصورة موحدة، مما أنتج عددا من الإشكالات التطبيقية، خاصة فيما يتعلق بتحديد مفهوم الغير، وتعيين الحالات التي يترتب فيها عدم الاحتجاج رغم سكوت النص، ومدى إمكانية التوسع في تطبيق هذا الجزاء استنادا إلى الغاية التي شرع من أجلها الإشهار.

و تفصيلا لهذا الإجمال فقد انتهت الدراسة إلى جملة من النتائج لعل من أبرزها:

أن عدم الاحتجاج يمثل جزاء مستقلا عن البطلان والفسخ والتعويض، ويتميز بطبيعة خاصة قوامها قصر آثار التصرف القانوني على أطرافه، دون المساس بصحته أو نفاذه فيما بينهم.

أن الغاية الأساسية من هذا الجزاء هي حماية الغير وتحقيق الأمن القانوني واستقرار المعاملات، بما ينسجم مع الوظيفة الجوهرية للإشهار باعتباره وسيلة للعلانية القانونية.

أن مفهوم الغير في مجال الإشهار لا يمكن ضبطه استنادا إلى النظرية العامة وحدها، وإنما يتعين الرجوع إلى النصوص الخاصة المنظمة لكل نظام من أنظمة الإشهار.

أن المشرع الموريتاني اعتمد جزاء عدم الاحتجاج في مجالات متعددة، إلا أنه لم يضع تنظيما عاما يحدد شروط تطبيقه وآثاره والأشخاص المستفيدين منه.

واستنادا إلى ما تقدم، فإن الدراسة توصي بما يأتي:

تبني تنظيم تشريعي عام لجزاء عدم الاحتجاج، يحدد مفهومه وطبيعته القانونية وشروط تطبيقه وآثاره، ويضع القواعد العامة المنظمة له.

إعادة النظر في بعض النصوص التي أوجبت الإشهار دون أن تحدد الجزاء المترتب على الإخلال به، حسما للخلاف الفقهي والقضائي وتحقيقا للأمن القانوني.

وضع تعريف تشريعي أكثر دقة لمفهوم الغير في المجالات التي يثير فيها التطبيق العملي خلافا، ولا سيما في الإشهار العقاري.

Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793

وختاما، فإن موضوع عدم الاحتجاج، رغم كثرة تطبيقاته العملية، لا يزال من الموضوعات التي تحتاج إلى مزيد من البحث والتأصيل، خاصة في ظل التطور المتسارع لأنظمة الإشهار الإلكتروني، وتنامي دور الرقمنة في توثيق التصرفات القانونية ونشرها. ومن ثم فإن تطوير الإطار التشريعي المنظم لهذا الجزاء، بما يواكب هذه التحولات، من شأنه أن يسهم في تعزيز الأمن القانوني، ويحقق التوازن بين حماية الغير، واحترام استقرار المعاملات.

قائمة المراجع

أولا: المراجع باللغة العربية

أحمد بن طالب:

- التفويت في ملك الغير، دار الميزان للنشر، الطبعة 1، سوسة، 2009.

- تحليل الفصل 581 من مجلة الالتزامات والعقود، مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون الخاص العام، جامعة تونس III، كلية الحقوق والعلوم الساسية بتونس، 1989- 1990.

-«فقه القانون المدني اليوم»، مسائل في فقه القانون المدني المعاصر تحت إشراف محمد كمال شرف الدين، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس 2014.

أحمد شكري السباعي، نظرية بطلان العقود في القانون المني المغربي والفقه الإسلامي، منشورات عكاظ، ط 2، 1987

جمال عطية عيسى، الشكلية القانونية دراسة مقارنة بين النظم القانونية الوضعية والشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994.

حاتم الرواتي، الحماية القانونية للدائن العادي، دار الميزان للنشر، ط 1، سوسة، 2008.

حافظ بوعصيدة، «أثر الترسيم على الغير» القضاء والتشريع، ع 1، جانفي 1993

محمد كمال شرف الدين:

-"جزاء غياب الرخص الإدارية في العمليات العقارية" مجلة القضاء والتشريع، 1990.

- قانون مدني، النظرية العامة للقانون، النظرية العامة للحق، مجمع الأطرش لنشر وتوزيع الكتاب المختص، الطبعة 3، تونس، 2020.

رمزي ساسي، "مفهوم الغير في الإشهار العقاري"، خمسون عاما من فقه القضاء المدني 1959 – 2009، تحت إشراف الأستاذ محمد كمال شرف الدين، مركز النشر الجامعي، بدون طبعة، تونس 2010.

سمير عبد السيد تناغو، مصادر الالتزام، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2009.

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، بيروت، 1988:

- الجزء الأول، المجلد الأول: نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام

-الجزء الثاني، الالتزام بوجه عام، الإثبات آثار الالتزام

عبد الله الأحمدي، قانون مدني، العقود الخاصة، ا البيع، مطبعة الوفاء، تونس.

لحبيب الشطي، «محرر العقود والجباية العقارية»، دراسات في القانون العقاري، المجموعة الثانية، دار الميزان للنشر، الطبعة الأولى، سوسة- تونس.

لحسن بيهي، الشكلية في ضوء قانون الشركات التجارية المغربي، وفق آخر التعديلات لسنة 2006، مكتبة دار السلام، الطبعة الثانية، الرباط، 2007.

محمد الزين، النظرية العامة للالتزامات، 1. العقد، مطبعة الوفاء، الطبعة الثانية، تونس، 1997.

مبروك بن موسى، «آثار الترسيم بالسجل التجاري»، مجلة القضاء والتشريع، عدد 5، ماي، 1998.

معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، ط 1، بيروت، 1998.

نذير بن عمو، قانون مدني، العقود الخاصة، البيع والمعاوضة، مركز النشر الجامعي، سلسلة علوم قانونية وسياسية، طبعة ثانية مزيدة ومنقحة، تونس، 2021.

هشام المراكشي، الغير في القانون المغربي، دراسة في تحديد المركز القانوني، حماية الغير في النصوص القانونية والعمل القضائي، مكتبة المعرف، الطبعة الأولى، مراكش، 2019.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

Association Henri CAPITANT, Vocabulaire juridique**,** sous la direction de Gérard CORNU, P.U.F. 8e éd revue et augmentée, paris, 2000

Ibrahim NAJJAR, **Ahmed** Zaki BADAOUI, **Youssef** CHELALAH Dictionnaire juridique français -Arabe, Librairie du Libant, 7e éd, 2000

Mohamed Kamel CHARFEDDINE, le droit de tieres et les actes translatifs de propriété immobilière, C.E.R.P, Tunis, 1993 .