جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

النظام القانوني للدعاوى العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق -تخصص: قانون عقاري

الطالبة : شراديد ريحانة

المشرف : طواهري اسماعيل

لجنة المناقشة

الإسم و اللقب	الجامعة	الصفة
الشريف وكواك	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	رئيسا
اسماعيل طواهري	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مشرفا و مقررا
عادل عميرات	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية :1435-1436 هـ/ 2014-2015 م

بسم الله الرحمن الرحيم

" فَتَبَسَّمَ ضَاحِكًا مِنْ قَوْلِهَا وَقَالَ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ "

سورة النمل الآية 19

الشكر والتقدير

أحمد الله تعالى الذي وفقني لإعداد هذه المذكرة، أتوجه بالشكر والتقدير إلى الأستاذ الفاضل "طواهري اسماعيل" الذي تفضل بقبول الإشراف على هذه المذكرة، كما أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ "زعبي عمار" الذي وافق على استلام مهمة الإشراف بمناسبة سفر الأستاذ المشرف قرابة المناقشة إلى البقاع المقدسة، كما أتقدم بجزيل الشكر إلى بعض الحلاميين الذين مدو لي يد العون من توجيهات وإرشادات طيلة البحث والدراسة.

كما لا يفوتني أن أشكر بعض الزملاء في العمل "مكتبة المطالعة العموميةبجامعة" الذين كانوا بمثابة السند الأيمن حتى تمام المذكرة.

مقدمـــــــــــــــــــة

تضمن الدولة للشخص حماية حقه عن طريق القضاء بتنظيم السلطة القضائية لتمكين صاحب الحق المعتدى عليه حق اللجوء للقضاء برفع الدعاوى القضائية باعتبارها أهم وسيلة حماية لحقوقه لما تتميز من عمومية والإحاطة بالضمانات التي تجعلها أسلم سبل حماية الحق. ولهذا من الضروري أن تحضى بعناية خاصة من طرف المشرع بواسطة قانون الإجراءات المدنية والإدارية خاصة شأن الدعاوى العقارية التي تتعلق بحق عيني على عقار يرفعها صاحب هذا الحق طالبا تقريره على العقار أو الحكم بنفيه على الغير . فهي دعوى عينية لأن المدعي يستند إلى حق عيني. وهي عقارية لأن موضوعها طلب تقرير أو نفي حق عيني على عقار.

وحتى يضمن صاحب العقار كل الحقوق اتجاه الغير يستوجب شهر جميع التصرفات الواردة على العقار لدى المحافظة العقارية إذ يسعى المشرع من خلال سن قوانين ومراسيم في إطار مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري للحصول على التحديد الدقيق وتنظيم بيانات كل عقار بما فيها الدعاوى القضائية ، حيث يذهب القضاء لاعتبار الشهر أمر ضروريا يترتب عن إغفاله عدم قبول الدعوى وأحيانا أخرى يعتبره مجرد حماية للمالك .

وما نستشفه من خلال الخلافات القائمة أن إجراء رفع الدعوى العقارية أمر بالغ الأهمية لمن اعتدى على الملكية العقارية. مما يتطلب شهر هذه الملكية ، ومنه يطرح التساؤل حول :

ما مدى تأثير القضاء الجزائري على نظام الدعوى العقارية ؟

مما يقتضي طرح التساؤلات التالية:

- ما مفهوم كل من الدعاوى المتعلقة بالعقار وفقا للقانون الجزائري؟
- فيما تتمثل أنواع الأحكام القضائية الفاصلة في الدعاوى العقارية؟
- فيما تتمثل طرق الطعن في الأحكام الصادرة عن الدعاوى العقارية؟
- فيما تتمثل الأحكام والقرارات الخاضعة للشهر العقاري؟

تقتضي الإجابة على هذا التعرض لما يلي:

- الدعاوى المتعلقة بالعقار هي تلك التي تخضع أمام القضاء العادي و التي تخضع أمام القضاء الإداري.
- تختلف أنواع الأحكام القضائية باختلاف أشخاصها حيث أطراف عادية وأطراف إدارية .
- تختلف طرق الطعن باختلاف طبيعتها حيث طرق عادية وأخرى غير عادية.
- الأحكام و القرارات القضائية الخاضعة للشهر هي تلك الناقلة أو المصرحة بالحقوق العينية العقارية

بإتباع المنهج التحليلي الوصفي وذلك بإتباع الخطة الأساسية التالية:

الفصل الأول حول أنواع الدعاوى الواردة على العقار

نتناول في المبحث الأول الدعاوى الواردة على العقار الخاضعة للقضاء العادي

و المبحث الثاني الدعاوى الواردة على العقار الخاضعة للقضاء الإداري

الفصل الثاني حول الأحكام القانونية للأحكام والقرارات القضائية الفاصلة في الدعاوى الواردة على العقار

نتناول في المبحث الأول مفهوم الأحكام والقرارات القضائية الفاصلة في الدعاوى الواردة على العقار وطرق الطعن فيها

و المبحث الثاني نتناول فيه شهر الأحكام والقرارات القضائية الفاصلة في الدعاوى الواردة على العقار

الفصل الأول

أنواع الدعاوى الواردة على العقار

إن عملية الشهر العقاري لا تتوقف عند التصرفات الواقعة على عقار فحسب وإنما في حال وجود نزاع حول تصرفات مشهرة لدى المحافظة العقارية يقتضي الأمر رفع دعوى عقارية ومنه يتطلب ممارسة إجراء عملية الشهر حيث التأشير الهامشي بالنسبة للدعاوى القضائية التي ترمي إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه المحرر المشهر بالمحافظة العقارية .

و تكون الدعاوى على نوعين ؛ العادي الذي يفصل فيه القضاء العادي يكون فيه الأطراف عاديين ، أما الإداري الذي يفصل فيه القضاء الإداري فإنه يتضمن أطراف تتعلق بالإدارة حيث يكون هو الآخر على نوعين الأول بين طرف عادي و آخر إداري و الثاني الطرفين إداريين. و منه نتعرض في :

المبحث الأول الدعاوى الواردة على العقار الخاضعة للقضاء العادي .

المبحث الثاني الدعاوى الواردة على العقار الخاضعة للقضاء الإداري.

المبحث الأول

الدعاوى الواردة على العقار الخاضعة للقضاء العادي

يعود رفع دعاوى الواردة على العقار أمام القضاء العادي إلى توفر أطراف الدعوى المتمثلين في المدعي والمدعى عليه على أن يكون كليهما أشخاص عاديين، وتختص أحد الجهات القضائية حسب نوع الاختصاص بالفصل في هده الدعاوى . ومنه نقسم المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول نوضح فيه مفهوم الدعاوى الواردة على العقار، والمطلب الثاني نوضح فيه الجهات القضائية الفاصلة في الدعاوى الواردة على العقار .

المطلب الأول

مفهـــوم الدعاوى الواردة على العقار

حتى تكون للدعوى العقارية قيمة قانونية أوجب المشرع الجزائري شهرها لدى المحافظة العقارية لإعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء وبالتالي إدخاله في مفهوم الحق المتنازع عليه قضاءا وما يترتب على ذلك من آثار، وعليه فإن الدعوى العقارية غير المؤشر بها على سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية لا يمكن قبولها.[1] وهو ما نوضحه في فرعين حيث الفرع الأول تعريف الدعوى العقارية ثم الفرع الثاني شروط قبول الدعوى .

الفرع الأول : تعريف الدعوى العقارية

الدولة عندما حرمت على الفرد من اقتضاء حقه بنفسه أوجدت له الحماية بواسطة القضاء ما يسمى بالدعوى القضائية.[2]

ومنه تعد الدعوى الوسيلة التي بموجبها يلجأ المواطن إلى السلطة القضائية للحصول على الحماية القضائية لحقه المعتدى عليه أو إقراره. أما المشرع الجزائري فإنه لم يورد تعريفا للدعوى متأثرا في ذلك برأي المشرع الفرنسي الذي يرى أن نظرية الدعوى لا تحتمل

---

[1] جمال بوشنافة، " شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري " ، دار الخلدونية ، الجزائر: 2006، ص 249.

[2] ليلى لبيض، " منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري" ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، بسكرة، كلية الحقوق : 2012 ، ص 227.

التنظيم التشريعي وإنما محلها فـي الفقه وليس فـي التشريع لكن كـان بإمكان المشرع الجزائري وضع تعريف الدعوى القضائية بالنظر إلى التطور الحاصل على مختلف الأصعدة.

وحسب المادة 112 من المرسوم رقم 63/76 التي تنص "على ضرورة تقديم عريضة مكتوبة إلى الجهة القضـائية وموقعة من قبل الطرف الذي يعينه الأمر الذي تتوفر فيه شرطي الصفة والمصلحة أو وكيله القانوني".[1]

وتبدأ الدعوى بطلب صادر مـن المدعي يلجأ بواسطته للمحكمة ، إما بإيـــداع عريضة مكتوبة لدى مكتب الضبط ، أو بحضور المدعي شخصيا أمام المحكمة .

L'stance est entamée par une demande émanant du demandeur par laquelle il saisit le tribunal, soit par le dépôt a greffe de la citation écrite, soit par comparution. [2]

أما الدعوى العقارية تدخل شأن التشبث بحق عيني يسعى لإثباته أمام الجهات القضائية من خلال مـــا أوردناه من معنـى للدعوى نتجه لنوضحها أكثر حيث خصائص الدعوى وأوجه التشابه و الاختلاف بينها وبين بعض النظـم و الوسـائل التـى تثير التسـاؤل ، كذلك نستشف نظرة القضاء في إلزامية شهر الدعوى.

أولا: خصائص الدعوى:

للدعوى خصائص يجب أن تتصف بها حين رفعها نذكرها فيما يلي:

أ- الدعوى و الحق :

كثر النقاش حول التمييز بين الدعوى والحق الذي تحميه ، فقيل وفق النظرية التقليدية، أن الدعوى هـي الحق نفسه فـي إحدى حـالاتـه ، أو بعبـارة أخرى هـــي ذات الحق متحركـا إلـــى القضاء، فهو يبقى هادئا إذا لم ينازع فيه، وإنما تنشيط إذا ما أنكر أو اعتدى عليه، فالحق يمثل حالة قانونية هادئة والدعوى تمثل الحالة القانونية نفسها وقت التحرك.

[1] مرسوم رقم 76 / 63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93- 123.
[2] إبتسام فرام، " المصلحات القانونية في التشريع الجزائري" ، قصر الكتاب، البليدة،ص 163.

ب- الدعوى حق و ليست واجبا:

الدعوى حق خاص للشخص تستعمل بـاختياره للدفـاع عـن مصالحه و ليس للدفاع عـن المجتمع فهو الذي يستطيع تقدير المصلحة الخاصة به .

بما أن الدعوى هي حـق خاص ، فيمكن للشخص أن يتنـازل عنه أو يحيله لآخر، كما ينقضي بالتقادم فهـي وسيلة اختيارية لصاحب الحـق أن يستعملها أو لا يستعملها ، فلا يجبر صاحب الدعوى على مباشرتها إذا ما اعتدى على حقه ، فالدعوى ليست واجبا على من يعتدي على حقه نحو نفسه حتى يدفع العدوان عن حقه ونحو المجتمع الذي يعيش فيه – حتى يسوده حكم القانون ، لأن كل اعتداء على حق مخالفة للقانون.

ج- الدعوى و المطالبة القضائية و الخصومة:

الدعوى توجد سواء استعملها صاحبها أم لم يستعملها، أما المطالبة القضائية فلا توجد إلا إذا باشر صـاحب الحق دعـواه متبعا الإجراءات الشكلية التـي نص عليها القانـون فهـي تنشأ بإيداع عريضة رفع الدعوى لدى كتابة ضبط المحكمة باتخـاذ إجراء مـن إجراءات الخصـومـة التي تعرف بأنها حالة قانونية ناشئة عن مباشرة الدعوى بمجرد استعمال الحق في الالتجاء إلى القضاء ترتب علاقة قانونية بين الخصوم.[1]

د- حق الالتجاء إلى القضاء:

تتميز الدعوى عن حق الالتجاء إلى القضاء على أن هذا الأخير يعني أن لكل شخص الحق في الالتجاء إلى القضاء ليعرض عليه مزاعمه، فإذا توافرت شروط قبول الدعوى حكم له بما يطلبه ، أما إذا لم تتوافر هذه الشروط خسر الدعوى.[2]

ثالثا: موقف القضاء

هذا وقد اختلف الأمر فيـــما يخص ضرورة شهر الدعوى العقارية فنجد موقف القـانون مـن خلال المادة 85 مـن المرسـوم 63/76 " إن دعاوى القضاء الرامية إلـى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغـــاء أو نقض حقوق نـاتجة عـن وثـائق تـم إشهارها لا يمكن قبـولها إلا إذا تـم

[1] ليلى لبيض، المرجع السابق ، ص ص 229- 231.
[2] نبيل صقر، " الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية " ، دار الهدى ، الجزائر: 2008، ص 30.

إشهارها"، نستنتج منه أنه لا يمكن قبـــول الدعـوى إلا إذا تم شهره ـــا مسبقا لدى المحـافظة العقـــارية المختصة".[1]

نوضح الدعاوى الواردة في المادة السابقة الذكر فيما يلي:

أ- دعوى الفسخ:

نصت المادة 106 من القانون المدني بأن:"العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون" [2]. من نص هذه المادة للأفراد إبرام الاتفاقات التي يريدانها بحسب الاتفاق والالتزام بما تقرره هذه الاتفـاقـات التعـاقدية وينفذ بحسب الاتفـاق ، ولكن كثيرا ما يحدث أن يخل أحد المتعـاقدين بالتزاماته التعاقدية فهنا يكـون للمتعاقد الآخر إما أن يطلب فسخ العقد بالتراضي بالتصريح به أمام الموثق، وأما إذا لم يجبه الذي أخل بالتزامه كان للمتعاقد الآخر أن يرفع دعوى قضائية لفسخ العقد مثلا إخلال البائع بالتزامه بنقل ملكية الحق العيني للمشتري في عقد بيع العقار.

وبما أن للفسخ أثر رجعي من حيث آثاره فـي إعادة الحالة لما كانت عليه قبل التعاقد، وبما أن في ذلك مساس بالملكية إذا وقع على العقـــار وتبعا للأثر العينـي بنقل ملكية العقار وجب شهر الدعوى القضـــائية إذا تعلقت بفسخ عقد نـــاقل للملكية العقارية أو أي حق عيني ، وذلك ليعلم من يتعامل فـــي العقار بوضعيته القانونية وبأنه يمكن أن تزول ملكية البائع بأثر رجعـي وينزع منه العقار باعتبـاره ملك للغير ، وهنا لا يمكن الاحتجـاج بحسن النية طالما أن الدعوى تكـــون مشهرة على هامش البطاقة العقارية للعقار ، و يدلل على ذلك مستخرج من المحافظة العقـــارية بهذا التأشير.[3]

ب- دعوى الإبطال :

إذا رفعت دعوى قضـائية لمن له مصلحة من إبطـال عقد نـاقل للملكية العقـاريـة مشهر وأجـــابته المحكمة لطلبه وتقرر إبطـال العقد يصبح العقد كأن لم يكن شأنه شأن العقد البـــاطل

[1] مرسوم رقم 76 / 63 ، المرجع السابق.
[2] القانون المدني صادر بموجب الأمر رقم المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني
[3] رمزي حوحو، " مجلة دورية تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة "، العدد السابع ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، بسكرة : 2010، ص 333

بطلان مطلق ، ويعاد المتعاقدان إلى الحالة التـي كان عليها قبل العقد[1] حسب المادة 103 من القانون المدني أنه: " يعاد المتعاقدان إلـى الحالة التـي كان عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله ...".[2]

تبعا للأثر المترتب علـى الإبطال بإعـادة الطرفين لما كانا عليه قبل التعـاقد فهنا يتبين أن حق المالك الجديد مهدد بالزوال بأثر رجعي و من ثم يفقد الملكية ، و بذلك وجب شهر دعـوى الإبطال لإعلام الغير خاصة المالك الجديد بأن حقه مهدد بالزوال، وتجدر الإشارة أن المطالبة بالإبطال تتقادم بمدة 5 سنوات ما لم يتمسك به صاحبه ، ويبدأ سريان المدة فـي حالة نقص الأهلية من اليوم الذي تزول فيه ، وحالة الغلط والتدليـس من اليـوم الذي يكتشف فيه ، وحـالة الإكراه من يوم انقطاعه حسب المادة 101 من القانون المدني[3].

ج- دعوى النقض :

ويقصد بمصطلح النقض أي الرجوع فـي العقد ، مثل دعـوى الرجوع في الهبة ، كما أن القانون المدنـي الجزائري استعمل هذا المصطلح بمناسبة دعوى المطالبة بنقض القسمة الوديـة إعمالا لنص المـادة 732 من القانون المدني التـي تنص : " يجـوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضـي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس ، على أن تكون العبرة فـي التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة . و يجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التـالية للقسمة وللمدعي عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعى نقدا أو عينا ما نقص من حصته".[4]

د- دعوى الإلغاء:

قد تنصب المطالبة القضائية علـى إلغاء عقد إداري نـاقل للملكية العقارية ، باعتبار أن العقد الإداري يشكل فـي التشريع العقاري الجزائري وسيلة من وسائل نقل الملكية العقارية، مثل طلبات إلغاء عقـود التنازل التي تمت في إطار القانون رقم 01/81المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي.

---

[1] رمزي حوحو، المرجع نفسه، ص 333.
[2] القانون المدني، المرجع السابق.
[3] رمزي حوحو، المرجع السابق، ص333.
[4] القانون المدني ، المرجع السابق.

هـ- دعوى تعديل العقد :

هناك حـالات تضطر رافع الدعوى أن يلتمس تعديـل العقد فقط عوض أن يطـالب إلغــائه برمته. ومثال ذلك دعوى تعديل الدفتر العقاري وذلك بإلغاء بيـــان من البيانات غير الصحيحة فيه . كأن يقيد العقار في أحد خانات الدفتر العقاري بأنه فـــي حالة رهن . فـي حين أن المالك يحوز شهادة رفع الرهن . فهنا تنصب المطالبة القضائية على تعديل الدفتر العقاري وذلك بحذف أحد البيانات فقط.[1]

ويتضح موقف القضاء فـــي شأن شهر هذه الدعـاوى علـى موقفين أحدهما يرى أن شهر الدعـاوى القضـائية العقـارية بالمحافظة العقـارية لا يعد قيدا علـى رفع الدعوى وهو مـا جاء فـي نص المادة 85 من المرســـوم 63/76 إذ نجدها تتعـارض مع القواعد العـــامة المتعلقة برفع الدعوى المنصوص عليها فـي المادة 13 من قـانـــون الإجراءات المدنية والتـــي تشترط الأهلية والمصلحة والصفة فقط فـي رافع الدعوى.

فشهر الدعوى إجراء شرع لحمـاية رافعها فهـــي ليست مفروضة عليه ، وبـالتـالي عـدم حصول شهر العريضة الافتتاحية للدعوى لا يصح أن يعـــود بضرر عليه و لا ينفع المدعى عليه. ومثـال ذلك مـا جاء فـــي القرار رقم 190765 المؤرخ فـي 2000/02/29 فيما يخص شهر عريضة افتتـاحية حيث أنه من الثابت قـانونا أن دعـاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقـوق نـاتجة عـن وثائق تـم إشهارها لا يمكن قبـولها إلا إذا تـم إشهارها.

لكن نجده ليس شرطا حيث الإشهـار طبقا للمـادة 27 من الأمر 75-74 المؤرخ فـــي 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيـس السجل العقـــاري والمـادة 113 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 وعليه لما قضى قضاة الموضـوع برفض الدفع المتعلق بإشهار العريضة الافتتاحية يكونـون لم يحرقوا المادة 85 من المرسوم 63/76.[2]

[1] ليلى زروقي ، عمر حمدي باشا،" منازعات عقارية "، المرجع السابق، ص 257.
[2] جمال سايس،" الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري" ، ج2 ، منشورات كليك، الجزائر: 2013، ص 1143.

والآخر يرى أن شهر الدعاوى القضائية العقارية بالمحافظة العقارية يعد قيدا على رفع الدعوى حسب نص المادة 85 من المرسوم 63/76 أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أم إبطال أو إبطال أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا.

وقد ذهبت المحكمة العليا لإجبارية شهر الدعاوى العقارية وهو ما يستشف من القرار رقم 108200 المؤرخ في 1994/03/16.[1]

الفرع الثاني: شروط قبول الدعوى

نميز في شروط قبول الدعوى لإمكانية رفعها بين نوعين أحدهما يتعلق بأطراف الدعوى والآخر يتعلق بشروط موضوعها.

أولا: المتعلقة بأطراف الدعوى :

من أجل قبول الدعوى ينبغي على القاضي أن يراعى الشروط التالية:

- المصلحة التي ينبغي أن تكون قانونية ، شرعية موجودة حالية مباشرة وشخصية.
- الصفة أو السند القانوني الذي يؤهل الشخص للجوء إلى القضاء .
- الأهلية لكي تقبل دعواه يجب أن يكون أهلا للجوء إلى القضاء.

Pour recevoir une action, le juge doit examiner condition:

- I 'intérêt qui doit être juridique, légitime, né, actuel, direct et personnel.

- La qualité qui est le titre juridique en vertu duquel une personne a le pouvoir d'ester en justice.

- La capacité: pour être recevable le plaideur doit avoir la capacité d'ester en justice[2] .

أما ما جاء في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون يثير القاضي

[1] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 114-115.
[2] إبتسام الفرام ، المرجع السابق، ص12.

تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون [1] ودون الخوض أكثر فـي الجدل الفقهي فإن شروط قبول الدعوى هي الصفة والمصلحة والإذن وهي :

أ -الصفة:

تنسب الدعوى إيجـابا لصاحب الحق فـيها وسلبا لمن يوجد الحق فـي الدعوى في مواجهته فالصفة هي تمييز للجانب الشخصي للحق فـي الدعوى على أنه فـي الغالب وبمجرد إثبـات الحق أو المركز القانوني و حوادث الاعتداء على حق معين تكـــون لصاحب هذا الحق فـي مواجهة المعتدي .

كما تعتبر الصفة الأهلية التـي يملكها كـل شخص لـه مصلحة مبـاشرة و شخصية فـي التقاضي أمام العدالة.

Faculté d'ester en justice appartenant à toute personne ayant un intérêt direct et personnel.[2]

وإذا تخلفت الصفة فـي المدعي أو المدعى عليه ، كانت الدعوى غير مقبـولة وتـولد علـى ذلك دفعا بعدم قبـول الدعوى علـى أن هذا الدفع لا يتعلق بالنظـــام العام إذ هو مقرر لمصلحة من وضع لحمـــايته فإذا ما تنـــازل عنه فإن تنـازله يسقط حقه فـــي التمسك به.

وبالتـالي فإن بطلان المترتب على فقدان أحد الخصوم صفة فـي الدعوى وانعدامها هو بطلان نسبي .

والأصل في الدعوى إنفراد المدعى في مقاضاته ضمان لمصلحة العدالة لكن إذا أقيمت الدعوى بعريضة جماعية تكون مقبـولة كلما احتوت على ارتباط كافي ناتج عن وحدة المسـائل المثارة حمـــاية لمصلحة جماعية، أمـــا إذا رفعت الدعوى من مجموعة أشخـاص فـــي شكل دعوى مشتركة وكانت الدوافع والأسباب مختلفة أيضا وجب قبولها.[3]

[1] قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[2] إبتسام الفرام ،المرجع السابق، ص 231.
[3] عبد الرحمان بربارة، " كتاب شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية " ، ط2، منشورات بغدادي ، الجزائر:2011 ، ص

ومن خلال توضيح معنى هذا الشرط يمكن أن نبين أنواعه إذ ينقسم إلـى نوعين نذكرها في الآتي:

1- الصفة في الدعوى دفاعا عن مصلحة خاصة:

إن الصفة فـي الدعوى تثبت للأشخـاص الدفـاع عـن مصالحهم الخـاصة و ذلك بالمطـالبة بالحق أو المركز لأنفسهم و ليس للغير إلا استثناء بنص القـانون ، وعلى هذا تنقسم الصفة في الدعوى إلى الصفة العادية و الصفة غير العادية .

1-1- الصفة العادية في الدعوى:

الصفة العادية في الدعوى هي الصفة التي تثبت لصاحب الحق أو المركز علـى فرض صحته، المعتدى عليه أو المهدد بـالاعتداء فـي مواجهة المعتدي ، كـون أن المدعـى عليه مسؤول عن تجهيـله بمركز المدعـي القـانوني ، و يقـوم القـاضي بفحص توافـر هذا الشرط بأن يفترض مبدئيا صحة إدعـاء المدعي ، و يبحث هل يعتبر المدعي هو صـاحب الحق أو المستفيـد منه وأن المدعى عليه الملـوم به و المسؤول عنه و يتم من خلال معرفة حـالة الأطراف من خلال عريضة افتتـاح الدعوى.

1-2- الصفة غير العادية في الدعوى:

يقر القانون في بعض الحالات حق للشخص نظرا لارتبـاط نفاذ مركزه بالمركز القـانوني المدعـي كالدائن فـي الدعوى غير المبـاشرة متـى توافرت شروط معينة و التـي حدده المشرع الجزائري فـي المادة 189 من القـانون المدني التي نصت على : لكل دائن ولو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدينه جميـع حقـوق هذا المدين إلا مـا كـان منها خـاصا بشخص.[1] وهو ما تضمنت فـي مجـال الدراسة أن الدائن يرفع دعوى باسم مديـنة و هنا المدعي هو صاحب الصفة العادية.

لذا فالصفة غير العادية تتميز عن الصفة العـادية فـي أن المدعـي لا يطالب بنـاء عليها بحق لنفسه و إنما يبـاشرها باسمه هو لمـا له من صفة فـي الدعوى ، لكن هذه الصفة غير العادية لا تنزع ممن يدعي أنه صاحب الحق أو المركز صفته العـادية فـي الدعوى.

[1] القانون المدني ، المرجع السابق .

2- الصفة في الدعوى دفاعا عن مصلحة جماعية أو عامة:

قد يعترف القانون استثناءا لتنظيمات أو هيئات معينة أو لأشخاص بالصفة في الدعوى دفاعا عن جماعة معينة أو مصلحة عامة ما ومنه:

2-1- الصفة في الدعوى دفاعا عن مصلحة جماعية:

يقصد بالمصلحة الجماعية هي تلك التي تكون مشتركة لجماعة أو طائفة معينة تجمعهما مهنة أو حرفة واحدة مثل النقابات المحامين الأطباء الخبراء أو تهدف لغاية واحدة مثل جمعيات حماية البيئة و الرفق بالحيوان ... الخ .

2-2- الصفة في الدعوى دفاعا عن مصلحة عامة:

و يقصد بالمصلحة العامة ، تلك التي تهم المجتمع و تمس المصالح العليا للبلاد و القيم و الأخلاق المجتمع ، والهيئة التي لها الصفة في ذلك هي النيابة العامة. [1]

ب- المصلحة:

يعرف الفقه الغالب المصلحة أنها الفائدة التي تعود للمدعي من الحكم له بما طلبه[2]، أو المنفعة التي يجنيها المدعي من الالتجاء إلى القضاء ، فالأصل أن الشخص إذا اعتدي على حقه تحققت له مصلحة في الالتجاء إلى القضاء وهو أيضا يبتغي منفعة من هذا الالتجاء وهي الباعث على رفع الدعوى ومن جهة أخرى الغاية المقصودة منه .

وبالتالي المصلحة ليست شرطا لقبول الدعوى فحسب، وإنما هي شرط لقبول أي طلب أو دفع أو طعن في حكم.[3]

وعدم توفر شرط المصلحة لدى المدعي يؤدي إلى رفض قبول الدعوى من طرف القاضي أو الدفع بعدم قبولها من طرف الخصم المدعي عليه.

Principe juridique selon lequel l'action en justice ne peut être recevable qu'au profit d'une personne (demandeur) ayant un intérêt à agir.[4]

[1] حميدي محمد أمين ، " شروط رفع الدعوى وآجالها وتقديم المستندات " ، مداخلة في إيطار شرح أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجزائر: 2009.
[2] حميدي أمين ، المرجع نفسه.
[3] ليلى البيض، المرجع السابق، ص 238.
[4] إبتسام الفرام ،المرجع السابق، ص 161.

واشترط المشرع الجزائري في رافع الدعوى أن تكون المصلحة قـانونية كذلك المصلحة قائمة ومحتملة ونوضحهما فيما يلي:

1- المصلحة قانونية:

هي المصلحة التي يقرها القانون ويتحقق ذلك إذا كانت الدعوى تستند إلى حق أو مركز قانوني ، فيكون الغرض من الدعوى المطالبة بحق أو مركز قـانـوني أو رد الاعتداء عليه أو المطـالبة بتعويض عن القرار الذي أصـاب الحق و المصلحة القانـونية قد تكون مصلحة مادية أو أدبية .

2- المصلحة شخصية ومباشرة

وهو مـا يعبر عنه فقه الإجراءات المدنية بـالصفة فـي رفع الدعوى ، ويذهب بعض الشراح إلـى أن الصفة تعتبر شرطا قـائما بذاته من شروط قبـول الدعـوى مستقلا عن شرط المصلحة وهذا هو الأصل العام . وإن كان المشرع قد استثنـى حـالات معينة من عمـوم هذا النص عليها صراحة فـي بعض القوانيـن مثل مـا ورد فـي المـادتين 189-190 من القـانون المدني التـي تجيـز لدائن المدين أن يرفع دعوى مبـاشرة للمطالبة بحقـوق مدينه مع أنه ليست له صفة النيابة عن المدين.[1]

3- المصلحة قائمة

يشترط لقبول الدعوى أن تكـون المصلحة قائمة ، ويكـون ذلك كقاعدة عامة عندما يكون الضرر قد وقع فعلا ، وتكون الدعوى علاجية .

ولكن قد يحتمل وقوع الضرر في المستقبل ، فيجوز أن ترفع دعوى وقائية لتفادي وقوعه لأن الضرر المحتمل يثير قلق المدعي وعدم طمأنينته واستقراره، فتـوجد مصلحة قـائمة وحالة في إزالة هذا الخوف ، وهو ما يعبر عنه بالمصلحة الحالة فـي الوقاية من ضرر محتمل .

[1] نبيل صقر، المرجع السابق، ص48-49.

أمـا المصلحة المحتملة فلا يخـول صـاحبها حق رفع الدعوى ، ولذلك لا يقبل طلب الدائن الذي يكون محله الوفاء بدين لم يحل أجله بعد. [1]

ج -**الإذن:**

أشـار المشرع الجزائري فـي المادة 13 فقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية إلـى شرط ثـالث ، وهو شرط " الإذن" ، بنصها " كما يثير (القاضي) تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القـانـون "[2] ، و بالتـالي علـى رافع الدعوى أن يتحقق قبل رفع دعواه أنه قـام باستيفاء هذا الشرط علـى اعتبار أن للقـاضي سلطة إثارته من تلقاء نفسه.

ولقد أقر المشرع هذا الشرط قصد محـاولة الفصل فـي النزاع قبل ذلك بالطرق أخرى غير القضـاء فكأن هذا الشرط امتداد لشرط السـابق المتعلق بالمصلحة، بحيث أن مصلحة الخصم رافع الدعوى تكمن في محاولة حل النزاع بطريق ودي قبل اللجوء للقضاء ، فعدم وجود محضر عدم الصلح ضمن ملف الدعوى ينطوي علـى وجود فرصة لفض النزاع المطروح على القضاء بطريق ودي.

فهدف هذا الشرط هو التقليـل من النزاعـات المطروحة علـى القضـاء[3] .

د -**الأهلية:**

تعرف الأهلية اكتسـاب المركز القانـوني للخصم ومباشرة إجراءات الخصومة ، و تتخذ نوعين أهلية الاختصام التـي تعني أهلية الوجـوب وهي صلاحية الشخص لاكتسـاب المركز القانوني للخصم بما يتضمن من حقوق وواجبـات إجرائية. وأهلية التقـاضي التـي تعتبر أهلية الأداء فـي المجال الإجرائي التـي تعني صلاحية الخصم لمباشرة الإجراءات أمام القضاء أي بلوغه سن الرشد.

[1] بوبشير محند أمقران ،" قانون الإجراءات المدنية : نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية "، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر : 2001 ، ص 48.
[2] قانون رقم 08-09 ، المرجع السابق.
[3] حميدي محمد أمين ، المرجع السابق .

كما يجب أن تتوفر الأهلية في الخصم الموجه إليه الإجراء إذ يستدعي أن يكون في وضع يمكنه من الدفاع عن حقه والرد على ما يتخذ ضده من إجراءات م.ا لم يعد الإجراء نافعا نفعا محضا لمن يوجه إليه هذا الأجراء ، حيث يعد ناقص الأهلية أهلا لتلقيه.[1]

ثانيا: الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى :

من القرار رقم 196021 المؤرخ في 2000/09/27 المتعلق بشهر عريضة الدعوى حيث عدم شهرها من النظام العام ، وبما أن أحكام المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 التي تنص على شهر عريضة رفع الدعوى في حالات محددة منها دعوى بطلان العقود المشهورة وردت لحماية مصالح خاصة وبالتالي فإن إثارتها تلقائيا من طرف قضاة المجلس يعد تجاوز للسلطة ويعرض القرار المطعون فيه النقض.[2]

فالمدعي عادة ليفصح عن إرادته في الالتجاء إلى القضاء لحماية مركز قانوني له ضد اعتداء وقع عليه ويكون هذا الإفصاح عن الإرادة في الصورة المنشأة ، فيعمل مدير الحفظ العقاري على تبليغ الملتمس بإجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي أما في حالة التحقيق العقاري الجماعي فإنه يتم تبليغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

في حالة عدم إشهار الدعوى في الآجال المحددة يعلم مدير الحفظ العقاري الملتمس بمواصلة إجراءات التحقيق الإداري[3] ومنه الشروط الواجب توفرها في العريضة ندرجها كالتالي:

أ- تحرير عريضة الدعوى وبياناتها :

وفقا للمادتين 14-15 من قانون إجراءات المدنية والإدارية تظهر أهمية ذكر هذه البيانات في عريضة رفع الدعوى فيما يلي:

1 -تاريخ رفع الدعوى:

حيث تعتبر الدعوى مرفوعة وتنتج آثارها القانونية كما يمكن معرفة م.ا إذا كانت الدعوى رفعت في الميعاد أم بعد فواته.

---

[1] بوبشير محند أمقران ،" قانون الإجراءات المدنية : نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية "، المرجع السابق ، ص 77.
[2] جمال سايس ، " الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري" ، ج1، منشورات كليك، الجزائر: 2013، ص ص316
[3] طلحة محمد غليسي ، " الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري" ، الجزائر، 2014، ص 113.

2- توقيع عريضة رفع الدعوى من قبل المدعي أو وكيله :

وجوب التوقيع للعريضة من المدعي أو وكيله أو محاميه علما بأن توكيل المحامي أمام درجة الاستئناف أصبح وجوبي بموجب نص المادة 10 قانون الإجراءات الإدارية تحت طائلة عدم القبول.

3- الجهة القضائية:

إلقاء الخصمان أمام محكمة واحدة ولا يتحقق هذا الغرض إلا إذا حدد المدعي للمدعى عليه المحكمة المطلوب حضوره أمامها تحديدا دقيقا فلا يكفي أن يطلب منه الحضور أمام المحكمة المختصة فقد تختص بالدعوى أكثر من محكمة.

4 -أطراف الخصومة وموطنهم :

يجب أن تشمل عريضة رفع الدعوى على أسماء أطراف الخصومة وموطنهم و الغرض من ذلك هو إعلان الأطراف في هذا الموطن بغرض إعلان المدعي بالأوراق المتعلقة بالدعوى في هذا الموطن.

5- عرض وقائع الدعوى:

يجب أن تشمل عريضة رفع الدعوى على عرض موجز لأهم الوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى ، وذلك حتى يقف المدعى عليه على المطلوب منه وأساس ذلك حتى يتهيأ للدفاع قبل حضوره أمام المحكمة كما يسمح للعارض أن يكون فكرة عن الدعوى المطلوب منه الفصل فيها وما إذا كان مختصا بها أم غير مختص فضلا عما يحققه هذا البيان من جدية الدعوى.[1]

[1] ليلى البيض، المرجع السابق، ص244-245

ب- قيد الدعوى ودفع الرسوم

لقد بين نص المادة16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أهمية إجراء قيد الدعوى بنصها على كيفية القيد ونوضح ذلك فيما يلي : " تقيد العريضة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها ، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة" .

يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية ، يسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم .

يجب احترام أجل عشرين يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور ، والتاريخ المحدد لأول جلسة، ما لم ينص القانون على خلاف دلك.

يمدد هذا الآجال أمام جميع الجهات القضائية إلى ثلاث أشهر إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما في الخارج.

وبالنسبة لإجراء دفع الرسوم نصت عليه المادة 17من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " لا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا" ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.[1]

ج- وجوب شهر عريضة الدعوى

يستوجب شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للمادة 17من قانون إجراءات المدنية والإدارية. و تحدد الدعوى الواجبة الشهر في المادة 85 من المرسوم رقم 63- 76 التي تنص على " أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا " طبقا للمادة 14 من الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

[1] قانون رقم 08-09 المرجع السابق.

السجل التجاري ، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار.[1]

د- وجوب التبليغ

لكل خصم الحق في معرفة إجراءات الخصومة التـــي يكـــون طرفا فيها لتحقيـــق مبدأ المواجهة بين الخصوم ، ويتمثل حق الدفاع فـــي حق الاستعداد ، الحق فـــي الحضور ، الحق فـــي الدفاع الشخصي أو الاستعانة بمحامي والحق فـــي العلم بالإجراءات الذي يعتبر أهم تلك الحقوق على الإطلاق.

والتبليغ لا يكون إلا بواسطة المحضر القضـائي بموجب محضر تكليف بالحضور حددت المادة 18 من قـانون الإجراءات المدنية والإدارية الشكل والبيـانات التـــي يجب أن يتضمنها وكيفيـة تسليمه وحددت المادة 19 من نفس القانـــون إجراءات تسليـمه ، وبذلك يتم التبليـغ بمـــوجب محضر تكليف بالحضور إضافة إلى محضر تسليم بالحضور. [2]

المطلب الثاني

الجهات القضائية الفاصلة

يقصد بالجهة القضائية الفاصلة صلاحية هيئة قضائية للفصل في نزاع أو دعوى يكون الاختصاص نوعيا أو محليا.

Aptitude d'une juridiction à connaitre d'un litige ou d'un procès, la compétence est d'attribution ou tèrritoriale.[3]

والوصول إلـــى الجهة المختصة فـــي الفصل بعد مراحل التحقيق العقاري الذي يقوم بـه المحقق العقاريو بعد تحريـر محضر الترقيم المؤقت الذي يلصق بمقر البلدية 30 يومـا إبتداءا من الثمانية أيام الموالية من يوم لصق محضر الترقيم المؤقت لتقديم الاعتراضات .

فـي حـالة وجود أي اعتراض يقـــوم العون المحقق بإجراء محاولة الصلح بين الطرفين ففـي حالة نجاح هذه المحاولة يحرر محضر للصلح الذي تؤخذ النتيـــجة بعين الاعتبـار عند

[1] مرسوم رقم 76 / 63 المرجع السابق.
[2] ليلى لبيض، المرجع السابق، ص 246.
[3] إبتسام الفرام ،المرجع السابق،ص 56.

تحرير المقرر النهائي أما في حالة عدم الوصول اتفاق بين الطرفين يحرر محضر عدم الصلح ويبلغ الطرفين بذلك وتمنح للمدعي مدة شهرين لجوء إلى القضاء.

فـي هده الحالة يرفع المدعي دعوى قضائية فـي القسم العقاري فـي المحكمة الابتدائية التي تشهر بالمحافظة العقارية ويؤشر المحافظ العقاري على هامش البطاقة العقارية المؤقتة[1].

الفرع الأول: الاختصاص النوعي

يعتبر الاختصاص النوعي **صلاحية** محكمة أو مجلس قضائي الفصل في نزاع أو دعوى قضائية مطروحة أمامه بناء على موضوعها أو قيمتها النقدية .

Aptitude d'un tribunal ou d'une cour à connaitre d'un litige en fonction de son objet et de sa valeur pécuniaire[2].

لما نظم المشرع درجـات التقاضي خص كل درجة بجزء مـن هذه الولاية حسب نوع القضية المعروضة للفصل فيها ونعطي مثال لنزاع عقاري متعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة حيث أن الشركة الوطنية للكهربـاء والغاز سونلغاز مدعى عليها فـي الطعن بالنقض تلتمس بواسطة وكيلها الأستاذ محند اسعد رفض الطعن بالنقض. حيث أن السيد المحامي العام يلتمس رفض الطعن بالنقض .

حيث أن المدعيين في الطعن بالنقض يثيرون وجها وحيدا .

الوجه المأخوذ من عدم الاختصـاص أنه من حيث أن قطعة الأرض المتنـازع عليها التي تشغلها شركة سونلغاز مدعى عليها م.ع. ذات طـابع صناعي وتجاري وبهذا ، فإن النزاع من اختصاص الغرفة المدنية لمجلس قضاء تيزو وزو.

من حيث أن شركة سونلغاز لم تقدم أية وثيقة تشهد علـى نزع الملكية لقطعة الأرض المتنازع عليها من أجل المنفعة العامة.

وأن المحضرين المقدميـن يومي : 1973/03/05 و1973/04/03 من طرف شركة سونلغاز يتعلقان بوعد بالبيع .

---

[1] نبيل صقر، المرجع السابق، ص

[2] إبتسام الفرام ،المرجع السابق، ص 56.

حيث أنه بمـــــوجب القانون رقم 48/76 المؤرخ في: 1976/05/25 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ولا سيما المادتين 03 و 17 من هذا القـــانون ، فإن دعوى المنازعة في نزع الملكية من أجل المنفعة العـــامة يفصل فيها من طرف المجلس فـــي إطار الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

حيث أنه وفي قضية الحال فإنه يستخلص من القرار المطعـــون فيه لأنه تم التصريح بالمنفعة العامة من طرف وزير الصناعة ممثل الدولة.

و بالنتيجة و بمقتضى المادة 7 الفقرة 1 من قـانون الإجراءات المدنية و الإداريـة فـإن النزاع يدخل فـي اختصاص الجهة القضائية الإدارية .[1]

ويمكن تلخيص اختصاص القضـاء العادي ؛ حيث المحاكم، المجـالس، المحكمة العليا فـــي القانون الجزائري كما يلي:

أولا: اختصاص المحاكم:

تعتبر قـاعدة الهرم فـــــي النظام القضائي العادي في الجزائر ، وتمثل الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وهي تفصل فـــــي جميع القضايا المعروضة عليها ، ولا يخرج من دائرة اختصاصها نوعيا سوى ما استثناه القـــــانون وجعل الفصل فيه إلـــى جهات قضائية أخرى كالمنازعات الإدارية التي تختص بالنظر فيها المحـاكم الإدارية وهو ما نصته المادة 800 من قـانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ورغم أن المحكمة تضم أقساما مختلفة فإن هذا لا يعتبر تقسيما نوعيا للاختصاص.[2]

[1] جمال سايس، ج1 ، المرجع السابق، ص 170.
[2] مراد كاملي، " حجية الحكم القضائي "، دار الهدى، الجزائر: 2012 ، ص 233

ورغم كون المحاكم الابتدائية تقضي بأحكام قابلة للاستئناف وفق ما تنص عليه المادة 3/33 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنها تختص ابتدائيا ونهائيا بالفصل في بعض القضايا المحددة على سبيل الحصر المادة 1/33 منه . حيث ما نصت عليه:

" تفصل المحكمة بحكم في أول وأخر درجة في الدعاوى التي لا تتجاوز قيمتها مائتي ألف دينار 200.00 دج " . [1]

ثانيا: اختصاص المجالس القضائية

تختص المجالس القضائية بنظر استئناف الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية، كما تختص بالفصل في الدرجة الأخيرة بالطلبات المتعلقة بتنازع الاختصاص بين القضاة إذا كان النزاع متعلقا بجهتين قضائيتين واقعتين في دائرة اختصاص المجلس القضائي نفسه، كما يختص بنظر طلبات الرد المرفوعة ضد المحاكم التابعة لدائرة اختصاصها المادة 35 قانون الإجراءات المدنية وإدارية .

ثالثا: اختصاص المحكمة العليا

تتلخص الوظيفة الحقيقية للمحكمة العليا في مراقبة تطبيق القانون في المحاكم والمجالس القضائية ، ولهذا فهي حين تتصدى للحكم تبين موافقته أو مخالفته للقانون، وإذا نقضته تكشف عن وجه الخلل ومخالفة القانون ، ثم تعيده إلى نفس الجهة التي أصدرت الحكم بتشكيله جديدة أو هيئة أخرى تعادلها في الرتبة ، وهي بذلك لا تعيد نظر موضوع النزاع من جديد وإنما تبحث فقط مدى مطابقة هذا الحكم للقانون.[2]

[1] قانون رقم المرجع السابق.
[2] مراد كاملي، المرجع السابق، ص 234.

الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي

هو اختصاص جهة قضائية بـالنظر لمكـــان النزاع أو موقعه الجغرافي موطن المدعى عليه مكان افتتاح التركة المركز الرئيسي للشركة...

Compétence d'une juridiction en fonction du lion ou de la situation géographique du litige (lieu du domicile du défendeur, lieu de l'ouverture de la succession, lieu du siège social d'une société etc···).[1]

الأصل أن تختص المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه بالدعاوى الخاصة بالأموال المنقـولة ودعاوى الحقوق الشخصية العقارية ، وجميع الدعاوى التـــي لم ينص فيها علـى اختصاص محلي خاص ، وإن لم يكن للمدعي عليه موطن معروف يعـــود الاختصاص للمحكمة التي يقع فـي دائرتها محل إقـــامته وإن لم يكن له محل إقـــامة معروف ، فيكـــون الاختصـــاص للمحكمة الواقع بدائرتها آخر موطن له ما نصت عليه المـــادة 1/8 قانـــون الإجراءات المدنية والإدارية .[2]

وقد اعتمد المشرع فكرة موطن المدعى عليه كأساس لتحديد الاختصاص الإقليمي للأسباب التالية :

1. الأصل براءة ذمة المدعى عليه حتى يثبت عكس ذلك وعلى المدعى إثبات ذلك فـي موطن المدعى عليه .
2. الأصل أن الدين مطلوب وليس محمـول فعلى المدعى أن يبادر بالمطالبة بدينه فـي موطن المدعى عليه.
3. إيجاد نوع من التوازن بين مراكز الخصـوم فكما أن المدعي من حقه أن يرفع الدعوى فـــي اللحظة التي يختارها فعليه إذا أن يذهب إلى حيث يقوم المدعي عليه لرفع الدعوى .

4- في موطن المدعى عليه تتركز فـي الغـــالب أدلة الإثبات ومن جهة أخرى يقصد بموطن المدعى عليه أما موطنه الأصلـي أو العـــام أو الموطن المختـار أو الموطن القانونـي أو موطن الأعمال كما يجب الإشارة باختصار إلـى موطن الأشخاص الاعتبارية.

[1] إبتسام الفرام ،المرجع السابق،ص56.
[2] بوشير محند امقرن، " النظام القضائي الجزائري" ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر: 2003، ص 286.

هذا ونجد فيما يخص الاختصاص المحلي قواعد خاصة تختص بها المحاكم الجزائرية تتمثل في الحالات التي خرج فيها المشرع عن القاعدة العامة في تحديد المحكمة المختصة محليا استنادا على موطن المدعى عليه، ومقتضى الخروج على القاعدة هو استناد الاختصاص محليا إلى محكمة أخرى بناء على ضابط اختصاص آخر ومن أمثلة دلك:

حالات تعدد المدعى عليه:

يرغب المدعى في رفع الدعوى على عدة مدعى عليهم يقع موطن كل منهم في دائرة اختصاص محلي يختلف عن الآخر فهل يرفع دعاوى تتعدد بتعدد المدعى عليهم كل أمام محكمة موطن المدعى عليهم أم يرفع دعوى واحدة أمام محكمة أحدهم ويختصهم الباقين أم ام المحكمة التي رفعت إليها الدعوى.

وفيما يخص القسم العقاري فإنه: **1**- ينظر على الخصوص في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية:

- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية في الحيازة والتقادم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن .
- في نشاط الترقية العقارية.
- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع .
- في إثبات الملكية العقارية .
- في الشفعة .
- في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات .
- في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع .
- في القسمة وتحديد المعالم.
- في إيجار السكنات والمحلات المهنية.
- في الإيجارات الفلاحية.

2 ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها .

3 يختص القسم العقـاري فـــي الدعـــاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجمـــوعة بسبب خرق الالتزامـــات القانونية والاتفاقية

4 يختص القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت فـي السجل العقاري القائمة من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص .

5 يختص القسم العقاري فـــي المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخـــاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص. [1]

الفرع الثالث: استثناءات الاختصاص

استثنى المشرع بعض المنازعات التي تتعلق بمجالات تتصرف فيها الإدارة كأي شخص عادي ليخضعها للقـــاضي العادي، كون امتيـــاز الجهة القضائية فـي مفهوم القضاء المزدوج معترف به للإدارة عندما تتصرف كسلطة عـــامة وتستعمل صلاحيـــات هذه السلطة لتحقيق الصالح العام ولتسيير المرافق العامة. غير أنه وإلـى جانب هذه الصلاحيات قد تتصرف الإدارة أيضا كشخص عادي وتتعامل مع الأفراد بالعديد من التصرفات التـــي تطبق فيها عليها أحكام القانون الخاص وتخضع لاختصاص القـــاضي العادي مع ورود بعض الأحكام الخاصة التي تلزم القاضي العادي ويتعين عليه إخضـــاع النزاع لها . وتتلخص الاستثناءات في شأن العقار فيما يلي:

أولا: مخالفات الطرق:

كانت قبل صدور قانون إجراءات المدنية والإدارية القديم من اختصاص القاضي الإداري الذي كـــان يتمتع بصلاحيات توقيع عقوبات جزائية على المخالف ، أما الآن القاضي الإداري ليس له اختصاص جزائي . ومجلس الدولة يؤكد ذلك في القرار رقم 003927 المؤرخ في 15 جويلية 2002 على أن النزاع المتعلق بالاعتداء علـــى الطريق يدخل ضمن مخالفات الطرق المستثناة بأحكام المادة 801 من قانـــون الإجراءات المدنية والإدارية من اختصاص القضـــاء الإداري. [2]

[1] نبيل صقر، المرجع السابق ، ص72-73.
[2] ليلى زروقي ، حمدي باشا، ، المرجع السابق، ص 31.

ثانيا: المنازعات المتعلقة بتبـــادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص:

حسب المـــــادة قانــون الإجراءات المدنية والإدارية أنه ينظر القسم العقـــاري فـــي المنـازعات المتعلقة بمقــايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص.[1]

[1] قانون رقم 08-09 المرجع السابق.

المبحث الثاني

دعاوى الواردة على العقار الخـــاضعة للقضاء الإداري

لما كـــانت دعوى الإلغاء دعوى مميزة من حيث سلطة القـاضي ومن حيث نتائجها إذ ينجم عن اختفاء القرار الإداري المطعون فيه، بات من الضروري إخضاعها لإجراءات خاصة.

ورجوعا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده قد خص دعوى الإلغاء سواء المرفـوعة أمـام المحـاكم الإدارية أو مجلس الدولة بكم هائل من النصـوص والأحكـام . وهو ما لم يفعله بالنسبة لبـاقي الدعاوى كدعوى التعويض أو دعوى التفسيـر أو دعوى فحص المشروعية .

ولعل السبب الرئيسي يعود لخطورة هذه الدعوى وتميزها من حيث الموضوع عـن بـاقي الدعاوى الأخرى من جهة ، و مـــن جهة ثانية نظرا لسعة انتشـــارها . فكأنما سعة انتشار هذه الدعوى في الوسط القضائي دفعت المشرع الجزائري لأن يخصها بالكثير من الأحكام الإجرائية.[1]

ونظرا لمـا تتميز به الدعوى من إجراءات أمـام القضـــاء الإداري بالأصـــــالة والاستقلال حيث طبيعة الدعوى ، فإنه يكـــــون اتصـال القـاضي الإداري بمثل هذه المنـازعات بمـوجب إحدى الدعوى الإدارية وهي دعوى الإلغـــاء ومنه نوضح من خلال مطلبين؛ الأول: مفهـــوم دعوى الإلغـاء، و الثـاني: شروط قبـول دعوى الإلغاء.

المطلب الأول

مفهوم دعوى الإلغاء

تنصب دعوى الإلغـاء علـى إلغـــاء عقد إداري نـاقل للملكية العقـارية باعتبار أن العقد الإداري يشكل إحدى وسـائل نقل الملكية العقارية في التشريع[2]، إذ تقتضي دعوى الإلغاء إلغـاء قرار إداري عـــــالق بين طرفين ، والأهم هو الطرف الإداري فما هو التعريف المنـــاسب لهذه الدعوى و ما هي الشروط القـانونية لقيـامها...نوضحها فيما يلي:

---

[1] عمار بوضياف، " المرجع في المنازعات الإدارية " ، دار جسور، الجزائر: 2013 ، ص 16.

[2] كريمة فردي ، " الشهر العقاري في التشريع الجزائري" ، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص فرع القانون العقاري ، الجزائر : 2008، ص 133.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

يمكن تعريف الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة ، حيث تتحرك وتنحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها أو عدم شرعيتها والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكيد من عدم شرعيتها ، وذلك بحكم قضائي ذي حجية عامة ومطلقة.

كما يمكن تعريفها على أنها تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء بطلب إلغاء قرار إداري مخالف للقانون.[1] ففي قضية ب. ص ضد الوزير المحافظ لمحافظة الجزائر ففي شأن الدفع المتعلق بأجل رفع الدعوى ما تؤدي إلى القرار المستأنف بأنه علم بالعقد من الطعن الحالي بتاريخ 1996/07/06 إذ أنه تحصل على نسخة منه في هذا التاريخ.

حيث أن تاريخ العلم بهذا العقد هو 06/ 1996/07.

حيث يستخلص من القرار الصادر بتاريخ 1997/09/09عن مجلس قضاء الجزائر بأن المستأنف ومن معه قد رافعونا كلا من ح.م وديوان الترقية بسيدي أمحمد أمام الغرفة الإدارية لمجلس الجزائر من أجل التماس إلغاء عقد التنازل لفائدة ح.م المؤرخ بتاريخ 1990/04/2.[2]

وعليه ومما تقدم من التعريف نوضح إجراءات وأوجه الإلغاء فيما يلي:

أولا: إجراءات إلغاء القرارات الإدارية

إن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القضاء الإداري خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار بالرفض باعتبار قرارات المحافظ العقاري إدارية.

يتجسد الطعن في قرارات المحافظ العقاري عمليات بواسطة عريضة مؤسسة وموقعة من قبله أو من طرف محام هذا بعد أن يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة لحفظ حقه في حالة صدور الحكم لصالحه وبعد ذلك إيداعها أمام كتابة الضبط المحكمة الإدارية.

[1] بريك الطاهر، " المركز القانوني للمحافظ العقاري " ، دار الهدى، الجزائر: 2013، ص 168-169

[2] جمال سايس ، ج1، المرجع السابق، ص 908.

ومنه حفظ حق المدعي يجب ضرورة شهر الدعاوى في حالة صدور الحكم لصالحه إلا أن هذا الشهر لا يحول دون وقف إجراء الشهر اللاحق على عكس الأوامر الإستعجالية التي توقفه لمدة معينة بشرط أن تكون هذه المدة محددة في الأمر الإستعجالي .

يلاحظ أن الدعوى يتم رفعها ضد المدير الولائي للحفظ العقاري على المستوى المركزي أمام مجلس الدولة.

يترتب على فصل المحكمة الإدارية في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضين:

- أن يؤدي مطالب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وفي هذه الحالة يجب أن يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر.
- أما إذا كان القرار القضائي مؤيدا القرار الرفض في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر.[1]

ثانيا: أوجه الإلغاء

تعرف أوجه الإلغاء على أنها جملة الأسباب التي بإمكان المدعي أن يستند عليها للحصول على إلغاء القرار الإداري المطعون فيه . وهي بهذا المعنى لا تخرج عن كونها عيوبا تشوب القرار الإداري ، وتؤدي بالتالي إلى إلغائه. ونوضح الأوجه في النقاط التالية:

أ -عيب الاختصاص :

يتصل عيب الاختصاص بركن الاختصاص في القرار الإداري ويتحقق كلما صدر القرار عن سلطة لا تملك صلاحية إصداره .

ويتصل عيب الاختصاص بالنظام العام، وهذا معناه أنه بإمكان المدعي أن يثيره في أي وقت حتى بعد فوات ميعاد الطعن في القرارات الإدارية. كما بإمكانه أن يثيره أمام مجلس الدولة

[1] زادي سيد علي ، " اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية " ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، تيزو وزو : 2014. ص98 .

كمحكمة استئناف إن لم يسبق أن أثـاره أمام المحكمة الإدارية . كما بإمكان القـاضي أن يثيـره من تلقـاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.[1]

ب-عيب الشكل والإجراءات :

لكي يكـون القرار مشروعا لا بد من مراعاة الشكليات والإجراءات المقررة قانونا، لذا المشرع يرتب الإلغـاء كجزاء للقرار المخـالف لقواعد الشكل والإجراءات التي قررها.

وعليه عندما يشترط القـانون شكلية معينة أو إجراء معين يجب على المحافظ العقاري القيام به قبل أو بعد إصداره للقرار وخلافا لذلك يؤدي إلـى رفض القرار الصادر عنه.

ج-عيب الانحراف في استعمال السلطة:

كأثـر لاكتفاء المشرع بإيـراد عيب الانحراف بـالسلطة ضمن أوجـه الطعن بإلغـاء القرار الإداري، ولقد اتجه الفقه الجزائري بأنه من أجل تحقيـق غـــاية مشروعة سواء استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيـــق غـاية بعيـدة عن المصلحة العـــامة أو بابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده لها القانون والذي منحه من أجله هذه السلطات.[2]

د -عيب مخالفة القانون :

في حالة مخالفة القرار لهذا المحل يجعل منه مشوبا بعيب مخالفة القانون ومن أهم صوره :

1- المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية :

وهي الحالة الأكثر تميزا للعدم وهذا ما نسميه أحيـــانا بعدم المشروعية بالنظر إلى محل التصرف أو القرار الإداري ، وقد تتمثل أيضا فـــي غش للقانون أو مخـــالفة إيجـابية أو سلبية لقاعدة قـــانونية أو المساس بمقتضيات معاهدة أو مخالفة حجية الشئ المقضي به وكذا فـــي مخالفة مقتضيات دستورية من طرف نص تنظيمي أو قانوني.

[1] عبد القادر عدو ،" منازعات إدارية" ، دار هومة ، الجزائر: 2012، ص 142
[2] براهيمي سهام،" التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية" ، دار الهدى ، الجزائر: 2012 ، ص 259،

2- الخطأ في تفسير القاعدة القانونية:

وتقع الإدارة في هذا الخطأ عندما تفسر القاعدة القانونية تفسيرا غير الذي قصده المشرع سواء كان لحسن النية أو سوء النية [1] .

ومثال ذلك إغفال المحافظ العقاري نصوص قانونية موجودة ونافذة وعدم تطبيقها عند اتخاذه لقرار إداري كان من المفروض أن يبني على هاته النصوص التي تم إغفالها.[2]

هـ- عيب السبب:

يشترط لمشروعية القرار الإداري ، فضلا عن اختصاص مصدر القرار بإصداره ، وضرورة مراعاة الشكلية الجوهرية وغير ذلك ، أن يقوم على سبب موجودا فعلا وصحيح . ومن صور هذا العيب :

1- الخطأ في القانون:

وهو أن تستند الإدارة على سبب خاطئ من الناحية القانونية .

2- عدم الصحة المادية للوقائع:

حيث يكون القرار الإداري مشوبا بعيب السبب إذا استندت الإدارة في إصداره إلى وقائع غير صحيحة ماديا ، وعمل القاضي في مثل هذه الفرضية هو التأكد من أن الواقعة التي استندت عليها الإدارة موجودة فعلا.

3- الخطأ في التكييف القانوني للواقعة:

إن قرارا ما يستند على واقعة معينة لا يمكن أن يكون مشروعا إلا إذا كانت هذه الواقعة من شأنها تبرير القرار من الناحية القانونية. وعمل القاضي في هذه الفرضية هو التأكد من أن الواقعة الموجودة فعلا تتضمن الوصف القانوني الذي من شأنه تسويغ القرار.[3]

---

[1] براهيمي سهام،المرجع نفسه، ص258

[2] بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 177.

[3] عبد القادر عدو ،المرجع السابق، ص 167-168.

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء

على غض النظر للشروط العامة التي يجب أن تتوفر حال قيام أي دعوى فإن قيام دعوى الإلغاء لها مجموعة من الشروط الدعوى الشكلية تحت طائلة عدم قبول شكلا كما نصت على ذلك المادة 819 من القانون 09/08، وتتمحور في الشروط المتعلقة بقبول الدعوى وأخرى متعلقة بعريضة الدعوى وعليه:

أولا: الشروط المتعلقة بقبول الدعوى:

يمكن أن نستشفها في شرطين حيث التي تتعلق بمحل الطعن بالإلغاء، والتي تتعلق بمعاد الطعن ...

أ -محل الطعن بالإلغاء:

يجب أن يكون الطعن المقدم إلى القضاء موجها ضد تصرفات أشخاص القانون العام والتي تتوفر على خصائص القرار الإداري الذي يعرف بأنه عمل إنفرادي ، ذو صيغة قانونية يتمتع بالطبيعة الإدارية الهدف من ورائه التأثير في النظام القانوني أو في حقوق والتزامات الغير دون رضاهم ومن مميزات محل الطعن بالإلغاء أنه عمل إداري وتصرف قانوني أي ذا طابع تنفيذي من شأنه إحداث أثرا أو إنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم.[1]

وحتى نكون أمام قرار إداري يجب أن تظهر الإدارة ما تبطنه وتخرجه إلى حيز الوجود. وعليه ينبغي أن تعلن الإدارة عن إرادتها فإذا التزمت الإدارة الصمت فلا يمكن من حيث الأصل أن يترتب على إرادتها أثر ما . ولأن القرارات الإدارية المختلفة تصدر بقصد التزام الأفراد بعمل أو امتناع عن عمل لتحقق بالنسبة إليهم أثرا قانونيا فيجب أن تتخذ تلك القرارات مظهرا خارجيا ليعلم بها الأفراد .[2]

[1] عادل بوراس، " دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري" ، مجلة الفقه والقانون ، الجزائر : 2013.
[2] عمار بوضياف. المرجع السابق، ص 21 .

ب – **شرط ميعاد الطعن:**

بالرجوع لقضية الحال في شأن الدفع الأول والمتعلق بصفة التقاضي للمستأنف .

حيث أن هذا الأخير مالك لجزء من العمارة التي يوجد فيها مشكل الأجزاء المشتركة .

حيث وأنه ونظرا لذلك وكون أن المستأنف مالك للشقة و لمستودع في الطابق السفلي فهذه العناصر تعطي له صفة التقاضي وبالتالي يصبح الدفع غير جدي وينبغي أن لا يؤخذ بعين الاعتبار .

حيث أن هذه الدعوى التي انتهت بالرفض لسوء توجيهها ، إذ أنه علم بوجود العقد في 1996/07/06 وطعن فيه أمام القضاء الإداري في 1996/11/05 أي أجل أربعة أشهر.

حيث أنه وبعد صدور القرار الناتج عن هذه الدعوى الذي لم يبلغ الأطراف النزاع رفع المستأنف الحالي دعوى أخرى أمام الغرفة الإدارية لمجلس الجزائر تصحيحا لتوجيه الدعوى وذلك في 1997/12/29 فالأجل الذي يؤخذ بعين الاعتبار أجل الدعوى التي أدت إلى القرار الصادر في 1997/09/09 . فكان الأخذ بالثانية حيث أجل الطعن القضائي أمام الجهات القضائية الإدارية قائم طوال المدة التي تستغرقها الدعوى الموجهة أمام الجهة القضائية غير المختصة خلال أجل الطعن القضائي المعمول به. بالتالي في قضية الحال قضاة مجلس الجزائر لما قرروا عدم قبول لوقوعها خارج الأجل القانوني قد أخطأ في تقدير الوقائع وفي تطبيق القانون وبالتالي ينبغي إلغاء القرار المستأنف وفصلا من جديد .[1]

ومما سبق ما يؤكد احترام آجال الطعن ما جاءت به المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على" أن يحدد ميعاد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي ". كما نصت المادة 907 من نفس القانون على سريان هذه المادة على دعاوى الإلغاء المرفوعة أمام مجلس الدولة.[2]

[1] جمال سايس، ج2 ،للمرجع السابق، ص 908.
[2] قانون رقم 08-09 المرجع السابق.

وبـالنظر إلـــى قصر ميعاد المدة تحسبا لسهو المتضرر مـن قرار الطعن ضمن هذا الأجـل فيجب علـى الإدارة التذكيـر بالميعاد حين قيامها بتبليـغ صاحب الشأن بالقرار وإلا عد بـاطلا ومن ثم عدم جواز الاحتجـاج علـى الطاعن بفوات ميعاد الطعن.

ويخضع حساب الميعاد للقواعد التالية:

- أنه ميعـاد كـامل تحسب الأشهر من يوم كذا من الشهر إلـــى مثله .
- ينطلق الميعاد من اليوم الموالي لتبليغ القرار أو نشره حتى ولو صادف هذا اليوم عطلة رسمية ، وينقضـي فـي اليوم الموالي لليوم الذي اكتملت فيـه مدة أربعة أشهر.
- إذا صادف اليوم الأخير فـي الميعاد يوم عطلة فيمتد الميعاد إلـى أول يوم عمل يليه.

وفـي حال تقديم تظلم إداري الذي يعتبر شكوى موجه إلـــى الإدارة المعنية مـن أجل إعادة النظر في قرار يعتقد المعنـي عدم مشروعيته أو عدم ملائمته يكـــون حساب ميعـاد الطعن بالكيفية التالية:

في الأول يجب أن يرفع التظلم الإداري إلى مصدر القرار خلال آجال الطعن أمام المحكمة الإدارية المقدر بأربع أشهر حيث يبدأ ميعاد رفع الدعوى الإدارية في حالة رفع التظلم في خلال مهلة شهرين تبدأ من تـاريخ الرفض إذا كان صريحا ويعد سكوت الجهة الإدارية عن الرد خلال أجل شهرين مـن تـاريخ رفع التظلم بمثـابة قرار بالرفض يخول لصـاحبه رفع الدعوى الإدارية فـي خلال مهلة شهرين تبدأ من تاريخ انتهاء المدة الأولى.[1]

وتتمثل حالات وأسباب انقطاع الميعاد فـي ما أشارت إليه المادة 832 من قانون إجراءات المدنية والإدارية وهي كم يلي :

- الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة .
- طلب المساعدة القضائية.
- وفاة المدعي أو تغير أهليته.
- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.[2]

[1] عبد القادر عدو ، المرجع السابق، ص127.
[2] قانون رقم 08-09 المرجع السابق.

ثانيا: الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى

يتم رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية بموجب عريضة مكتوبة من المعني، أو من طرف محام في حالة توكيله ويشترط أن تكـــون هذه العريضة مؤرخة وموقعة وتشتمل علـــى جميع البيانات الخاصة بطرفـي النزاع من حيث الاسم واللقب والمهنة والعنوان ، وكذاك عرض موجز عن موضوع النزاع وفي الأخير تحديد الطلبات التي يرغب المدعي الحصول عليها.

وما أقره المشرع الجزائري فيما يتعلق بالدعوى العقارية من شروط تتعلق بالعريضة المقدمة لرفعها نوضحها في النقاط التالية:

أ -وجوب توقيعها من طرف محامي :

يجب أن تقدم العرائض والطعون ومذكرات الخصـوم تحت طائلة عدم القبـول من طرف محـام معتمد لدى مجلس الدولة باستثناء الأشخـــاص المذكورة فـي المادة 800 من قانـون الإجراءات المدنية والإدارية وهم الدولـة والولايـة والبلديـة والمؤسسـات العمـومية ذات الصبغة الإدارية فهم معفون من التمثيل الو جوبي بمحام فـــي الإدعاء أو الدفاع أو التدخل طبقا لنص المـادة 827 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1]

ب- جواز التظلم المسبق:

إذا كان هذا الشرط في المرحلة قبل تعديل قـانون الإجراءات المدنية الجزائري يعتبر شرط ضروري لابـد مـن توافره فإنه بعد سنة 1990 حدثت تغيرت حيث أبقـى عليه فـي الدعوى المرفوعة ضد الهيئات اللامركزية وعوض بنظام الصلح.[2]

كما لا يرفع التظلم المسبق أمام القضاء باعتباره سلطة مستقلة وإنما أام السلطة التنفيذية ممثلة فـــي الجهة الإدارية مصدرة القرار إن كـــان التظلم ولائـي أو جهة إدارية تعلو الجهة مصدرة القرار إذا كان التظلم رئـاسيا[3].

[1] بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 505.
[2] بريك الطاهر ، المرجع السابق، ص 147.
[3] عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 15.

ولقد أجاز المشرع بموجب المادة 830 قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة للقرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

وهذا التظلم يعتبر تظلم جوازي يمكن اللجوء إليه كما يمكن مباشرة الدعوى أمام القضاء دونه.

ج- وجوب إيداع عريضة الدعوى بالقرار المطعون فيه:

يجب إيداع العريضة الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية بأمانة الضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي ثم تقيد بسجل خاص ترقم حسب ترتيب ورودها ، يقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة.

وعلى المستندات المرفقة قبل تبليغها عن طريق المحضر القضائي بينما تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر وفقا لنص المادة 2/838.[1]

المطلب الثاني

الجهات القضائية الفاصلة

يقصد بالجهات القضائية الفاصلة في هذا المطلب أنه الصلاحية القانونية لسلطة إدارية في التدخل في ميدان معين أو للقيام بعمل أو تصرف.

Aptitude légale d'une autorité administrative à intervenir dans un domaine déterminé, ou à accomplir un acte.[2]

ومنه ندرس الاتجاه الذي من المفروض أن يتقدم المدعي بعريضة الدعوى نحوه حتى يحسم الأمر في الفصل في النزاع المطروح أمامه ويدرس القسم العقاري الذي نحن بصدد الدراسة حوله في جميع النزاعات المطروحة أمامه وفق أو تحسبا للاختصاص النوعي والاختصاص المحلي وهو ما سنوضحه في الفرعين التاليين:

[1] قانون رقم 08-09 المرجع السابق.
[2] إبتسام الفرام ،المرجع السابق، ص 56.

الفرع الأول: الاختصاص النوعي

المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة فـــي المنازعات الإدارية تختص بالفصل فـي أول درجة بحكم قـابل للاستئناف فـي جميع القضايا التـي تكـون الدولة أو الولايـة أو البلديـة أو إحدى المؤسسـات العمـومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

- دعاوى إلغـــاء القرارات الإدارية ودعـــاوى التفسيرية ودعـــاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصـالح غير الممركزة للدولـة على مستوى الولاية.البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.
- دعاوى القضاء الكامل .
- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة .

مع الأخذ فـي الاعتبار المادة 802 التي تنص على :" خلافا لأحكام المادتين: 800- 801- يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات الآتية:

- مخالفات الطرق.
- المنازعات المتعلقة بكل دعوى خـــاصة بالمسؤولية الراميـــة إلـــى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية" .[1]

[1] نبيل صقر ، المرجع السابق، ص58.

الفرع الثاني: الاختصاص المحلي

يخضع اختصاص المحلي للأحكام الإداريـــة لتحديد يتكفل به التنظيم و قد تضمن المرسوم 98-356 في الملحق المتعلق بالاختصاص الإقليمي رسم المعالم الجغرافيا والإقليمية لكل محكمة إدارية.

وتمثل كل من المحكمة العليـا ومجلس الدولـــة هرم السلطة القضـائيـــة ، ولهذا فـــإن اختصاصها الإقليمـي يمتد إلى كل التراب الوطني، وقد نصت المادة 152 من دستور 1996 على أنه تضمن المحكمة العليا ومجلس الدولة توحيد الاجتهاد القضائي في جميع أنحاء البلاد.

ولا يرتبط الاختصاص المحلي للمحكمة العليا بالدولة بمكان معين لارتباطه بأشخـــاص محددين وهما رئيس الجمهورية ورئيس الحكومة ، كما يمتد اختصـــاص محكمة التنازع على كل إقليم الدولة نظرا لطبيـــعة عملها حيث تتولى الفصل فـي حـــالات تنـــازع الاختصاص بين المحكمة العليـا ومجلس الدولة وفقـا لنص م 4/152 من دستـــور 1996 و بما أن اختصـاص هـــاتين الأخيـــرتين يشمل كل التراب الوطنـــي فإن اختصـــاص محكمة التنازع يكون كذلك بشكل تلقائي [1].

الفرع الثالث: استثناءات الاختصاص

إلـى جانب الاستثناءات التـــي أوردها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، نجد في أحكام المواد المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية أنه إذا تعلق الأمر بمنازعات تخص مؤسسات اقتصادية مخول لها قانـــونا استعمـال صلاحيات السلطة العـــامة أو اتخاذ قرارات ذات طابع تنظيمي بحكم شغلها لجزء من الأملاك الوطنية العمومية أو تسييرها لمرافق عامة فإن أحكام القانون الإداري .

[1] مراد كاملي ، المرجع السابق، ص 232.

أخضع المشرع بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخـاصة صراحة للقـــاضي العادي أو لتطبيق أحكــام القانون المدني . فترفع الدعوى أمام القاضي العقاري ، وذلك باعتبار أن هذه ملكية خاصة الحامي الطبيعــي لها هو القاضي العادي[1]. ومثال ذلك ما جاء في المادة من قانــون الأملاك الوطنية التي تنص علــى أنه : إذا وقع التخلــي عن الحقــوق العينية فـي الملكية الموروثة ، بعد فتح التركة ، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص فــي الدعـاوي المدنية ، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيــق الإجراءات الخـاصة بالحراسة القضائية ...[2]. وما جاء في القانون المدني المادة تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميــع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخــاص الذيــن يموتــون عن غير وارث أو الدين تهمل تركتهم.[3]

[1] ليلى زروقي حمدي باشا، ، المرجع السابق، ص 35.
[2] قانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية معدل ومتمم بالقانون رقم08- 14
[3] القانون المدني ، المرجع السابق.

الفصل الثاني

الأحكام والقرارات الفاصلة في الدعاوى الواردة على العقار

لقد ألزم المشرع بقارئون الشهر الموثقين و الموظفين وكتاب أمناء الضبط كل في حدود اختصاصه بإشهار العقود والأحكام الإدارية الواجبة الشهر وذلك ضمن الآجال المحددة بالمادة 90 من المرسوم 63/76 المطبق لقانون الشهر وكذا أحكام القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مما تتضح ضرورة إجراء عملية الشهر بالنسبة للدعوى العقارية والتي مجال دراستنا ومنه شهر الأحكام و القرارات الصادرة في شأنها . وذلك حتى يتسنى لمن يدعي حق في النزاع القائم التوجه للجهات القضائية من وقت تاريخ القيد حيث ترتيب الآثار القانونية ومنه ممارسة صاحب المصلحة حقه بأحد الطرق الواردة في القانون المتعلقة بالطعن. ومنه نتعرض في:

المبحث الأول مفهوم الأحكام والقرارات الفاصلة في الدعاوى الواردة على العقار وطرق الطعن فيها.

المبحث الثاني الشهر العقاري للأحكام والقرارات الفاصلة في الدعاوى الواردة على العقار

المبحث الأول

مفهوم الأحكام والقرارات الفاصلة فـي الدعاوى الواردة على العقار وطرق الطعن فيـــــــــــها

من المبادئ الأساسية فـي العمل القضائي أنه بعد أن يفرغ الخصوم من تقديم مرافعاتهم تقوم المحكمة بإصدار حكم في الدعوى المنظـــورة لديها ومهما كان شكل ذلك الحكم حتى لو لم تكن مختصة بنظرها، إذ يكون القرار في هذه الحالة بعد الاختصاص أو الحالة إلى المحكمة المختصة أو حتى دون هذه الحالة ، المهم أن يصدر حكم بهذا الخصوص.[1]

يعتبر الحكم القضـائي النهـاية الطبيعية التي تختم بها الخصومة القضائية ، ولكن قـد ينسـاب الشعـور بـالشك وبعدم الثقة لدى مـن ردت دعواه أو مـن حكم عليه ، لذلك فـإن مقتضيات العدالة توجب السماع لكل من صدر عليه حكم قضائي يراه مشوبا بعيب ، أن يطرح النزاع على القضاء من جديد لعله يصل إلى ما يراه الحق والصواب .[2]

وحتـى نستشف معالم الحكم القضائي مرت صدوره نتناول في المطلب الأول مفهومه إذ من خلاله نتعرف علـى الخطوات التي يفترض ضرورة إتباعها للوصـول إلـى صدور حكم قضائـي و فيما بعد الأجزاء حيث مـا هي مكـونات الحكم القضائي ، ثم ما هـي القواعد التـي يبنى عليها الحكم ، وأخيرا التقسيـمات التـي تراعى داخل الهرم القضائي فيما يخص الأحكـام القضائية ثم الآثار القانونية التي تترتب عن صدور الأحكام القضائية . و في المطلب الثانـي طرق الطعن فيه

المطلب الأول

مفهوم الحكم القضائي

الحكم القضائي قرار يصدر عن هيئة قضائية من الدرجة الأولى .

Décision rendue par une autorité judiciaire du premier degré.[3]

---

[1] حسين أحمد المشاقي، " الوجيز في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني" ، دار الثقافة، عمان:
[2] عوض أحمد الزعبي، " الوجيز في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني" ، دار إثراء ، الأردن: 2013 ، ص 399.
[3] إبتسام فرام، " المصلحات القانونية في التشريع الجزائري" ، قصر الكتاب، البليدة، ص 167.

كما يعرف على أنه كل ما يصدر في موضوع الخصومة أو في شق منه أو في مسألة متفرعة منه عن الحكم الذي يفصل في منازعة معينة أثناء سير الخصومة ، أو ينهي هذه الخصومة، أو يفصل في مسألة إجرائية أو موضوعية قبل إنهاء الخصومة فيعد حكما قضائيا[1] أما الحكم الإداري فإنه يتميز عن الحكم العادي بوجوب الإشارة إلى الوثائق المقدمة والنصوص القانونية المطابقة وكذا الإشارة فيه إلى أنه تم الاستماع إلى القاضي المقرر وإلى محافظ الدولة ، و عند الاقتضاء إلى الخصوم وممثليهم و إلى كل شخص تم سماعه بأمر من الرئيس عملا بنص المادة 889 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كما يجب سبق منطوق الحكم الإداري بكلمة يقرر المادة 890 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أما عن تبليغ الحكم الإداري فإنه يتم عن طريق محضر قضائي كقاعدة عامة و يجوز بصفة استثنائية لرئيس المحكمة الإدارية أن يأمر بتبليغ الحكم أو الأمر إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط عملا بنص المادة 894 – 895 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.[2] و عليه يمكن أن درج فروع للبسط أكثر لمعنى الحكم القضائي حيث خطوات إصداره ثم أجزاءه، أقسامه، قواعده.

الفرع الأول: خطوات إصدار الحكم القضائي

حتى ينهى إلى صدور حكم قضائي يستوجب المرور ببعض الخطوات حيث المداولة من طرف القاضي الناظر في الدعوى ثم النطق بالحكم في جلسة علنية وأخيرا تحرير الحكم وفق الشكل القانوني ومنه نوضح هذه النقاط فيما يلي:

أولا: المداولة:

المداولة مرحلة سرية لدعوى قضائية تفصل ما بين اختتام المرافعات والنطق بالحكم (بعد سماع النيابة العامة، مرافعات المحامين) وبعد دراسة الملفات والتي تتمثل في تباحث القضاة بينهم قبل اتخاذ قرارهم بالأغلبية الذي يتم التصريح به فيما بعد في جلسة علنية.

Phase secrète de l'instance séparant la clôture des débats du prononcé du jugement, (Après audition ministère public, les plaidoiries des avocats et au vu des dossiers)

[1] مراد كاملي، " حجية الحكم القضائي " ، دار الهدى، الجزائر: 2012 ، ص 25 .
[2] ليلى لبيض، " منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري " ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية بسكرة: 2012 ، ص 298.

et qui consiste en la concertation des magistrats avant de rendre leur décision a la majorité et qui sera lue, par la saite en audience publique.[1]

ويقصد بالمداولة المناقشة التي تتم بين أعضاء المحكمة إذا تعددوا للإنفاق على وجه الحكم في الدعوى وتدخل القضية مرحلة المداولة حينما تصبح مهيأة للحكم فيها بتمام تحقيقها وانتهاء المرافعة فيها وإبداء الخصوم طلباتهم الختامية.

وطبقا للمادة 269 تتم المداولات في سرية وتكون وجوبا بحضور كل قضاة التشكيلة دون حضور ممثل النيابة العامة والخصوم ومحاميهم وأمين الضبط .

وقد تتم المداولة همسا في الجلسة بعد انتهاء المرافعة ثم ينطق بالحكم فورا إذا كانت الدعوى بسيطة.[2]

ثانيا: النطق بالحكم:

النطق بالحكم قراءة منطوق حكم أو إعلان قرار في جلسة علنية .

Lecture du dispositif du jugement en audience publique.[3]

و يقتصر النطق بالحكم على تلاوة منطوقة في الجلسة من طرف الرئيس و بحضور قضاة التشكيلة الذين تداولوا في القضية وفق لنص المادة 273 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يجب أن يتم النطق بالحكم في الحال أو تاريخ لاحق ويبلغ الخصوم بهذا التاريخ خلال الجلسة وفي حالة التأجيل يجب أن يحدد تاريخ النطق بالحكم للجلسة الموالية.

لا يجوز تمديد المداولة إلا إذا اقتضت الضرورة الملحة ذلك . على أن لا تتجاوز جلستين متتاليتين. وهذا وفق لأحكام المادة 271 قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

يترتب على النطق بالحكم خروج النزاع من ولاية المحكمة و ينتهي دورها فيه إذ يعتبر الحكم كلمة القانون التي لا تقبل التبديل حتى من المحكمة التي أصدرته وهو أثر يتعلق

[1] إبتسام الفرام ،المرجع السابق، ص 87.
[2] نبيل صقر، " الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية" ، دار الهدى ، الجزائر: 2008، ص250.
[3] إبتسام الفرام ،المرجع السابق، ص 228.

بالنظام العام فيمتنع على القاضي إعادة النظر فيما قضى به ولو باتفاق الخصوم كما يترتب على النطق بالحكم أنه إذا توفي القاضي قبل النطق به سقط ذلك الحكم بقوة القانون ووجب الرجوع للمرافعة من جديد لأن الحكم لا يعتبر موجودا إلا بالنطق به.[1]

ثالثا: تحرير الحكم :

يجب أن يكون الحكم مكتوبا باللغة العربية تحت طائلة البطلان وفق لنص المادة 08 فقرة الرابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتعتبر الكتابة عنصرا شكليا في الحكم وذلك فور انتهاء المداولة يقوم رئيس المحكمة أو من يعهد له ذلك من قضاة الهيئة التي اشتركت في المداولة بتحرير الحكم.[2]

الفرع الثاني: أجزاء الحكم القضائي

أولا: الديباجة :

يقصد بالديباجة مقدمة الحكم التي تتناول صدوره باسم الشعب طبقا للمادة 275 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على:" يجب أن يشمل الحكم تحت طائلة البطلان العبارة الآتية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية باسم الشعب الجزائري والمادة 276 من نفس القانون تؤكد على ضرورة وجود البيانات الآتية في الحكم:

الجهة القضائية التي أصدرت الحكم ومقرها تاريخ صدوره وموضوعه.

أسماء القضاة الذين أصدروا الحكم وكاتب الضبط وممثل النيابة العامة إن اقتضى الأمر وكذا أسماء الخصوم وألقابهم وصفاتهم أو محل إقامتهم وأسماء وكلائهم إن وجدو . كما يجب الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية.[3]

[1] ليلى لبيض ، المرجع السابق، ص 261.
[2] قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[3] قانون رقم 08-09، المرجع نفسه.

ثانيا: الوقائع:

يحتوي هذا الجزء من الحكم على عرض موجز لوقائع الدعوى وخلاصة ما استندوا إليه من الأدلة الواقعية والحجج القانونية وبيان للمسائل المعروضة للفصل.

وذلك وفق ما جـــاء به الخصوم دون تعديل أو تحريف ، كما يتضمن بيانا للمسائل المعروضة للفصل فيـــها وتذكر فيـه كذلك مختلف الإجراءات المتخذة والمراحل التـي مرت بها القضية وخلاصة ما انتهت إليه من غير أن يثبت القضاة موقفهم منها . [1]

ثالثا: **أسباب الحكم:**

الأسباب أثناء سير الدعـوى هي الحجج والعلل التـــي يقدمها الأطراف فـــي عرائضهم أو القضاة في أحكامهم أو قراراتهم والمعبر عنها شكل الحيثيات .

يكـــون تعليل الأحكـــام دوما سابقا لمنطوق الحكم ويشكل انعدام أو تناقض الأسبـاب أحد أوجه الطعن بالنقض.

Lors d'une instance, arguments développés par les parties dans leurs conclusion ou par les magistrats dans leurs jugements ou arrêts .S'énonçant sous forme d'attendus, les motifs précédent le dispositif.

Le défaut des motifs ou leur contradiction constitue une cause de pourvoi en cassation.[2]

و يقصد بها بيان الحجج والأسانيد التي بني عليها القاضي حكمه. وقد استوجب المشرع تسبيب الأحكام بقصد حمل القضاة على ألا يحكمـــوا على أســـاس فكرة مبهمة لم تتبين معـالمها . وأن يكون الحكم نتيجة أسبـاب معينة محددة فـــي مفاهيمها ، وجرى على أساس المداولـة بين القضاة قبل النطق به . و ذلك لا يدل عليه سوى توقيـع أعضـاء الهيئة التـدي أصدرت الحكم علـى مسودته المشتملة علـــى أسبابه ضمن هذا التوقيـع يبين أنهم طـالعوا الأسباب وتناقشوا فيها وأقروها علـى الوضع الذي أثبت فيه المسودة. [3]

[1] ليلى البيض، المرجع السابق، ص 258.
[2] إبتسام الفرام ،المرجع السابق.ص 193.
[3] أمزيان كريمة، "دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه المخصص "، مدكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة باتنة : 2010-2011 ، ص 92.

رابعا: المنطوق :

منطوق الحكم الجزء النهائي لحكم أو قرار والذي يحتوي على القرار الذي أصدرته المحكمة.

Partie finale d'un jugement ou arrêt, qui contient la décision rendue par le tribunal.[1]

ويجب أن يكون منطوق الحكم فـي جلسة علنية وإلا كان الحكم باطلا لتعلق ذلك بذات الوظيفة القضائية لمرفق القضـاء ومـا تقتضيـــه لحسن أداءها . ولا يمكن للمحكمة أن تنطبق بـــالحكم إلا بعد إعلانها صراحة وفـــي هذا ضمـان لجديـــة الحكم وعدالته نظرا لصدوره بعد دراسة القضيـــة واستنفاذ كل جوانب البحث فيها.[2]

الفرع الثالث: أقسام الأحكام القضائية

تصدر فـي شأن الدعاوى العقارية أحكام قضائية وحين إصدارها يجب احترام تقسيماتها وفق التنظيم القضائي المخول لذلك وندرج هذه التقسيمات فيما يلي:

أولا: من حيث محلها :

تنقسم إلى أحكام تقريرية كاشفة إذ يكتفي بالقضاء بوجـود أو عدم وجود الحق أو المركز القانوني المدعى مثل براءة الذمة ، الحكم بالبطلان .

أحكام منشأة وهو الذي ينشئ أو يعدل أو ينهـي حقا أو مركزا قانونيا موضـوعيا مثل الحكم بفسخ العقد الملزم للجانبين في غياب كل شرط فاسخ ، والحكم بشهر الإفلاس.

حكم الإلزام هو الحكم الذي يقضـي بإلزام المحكوم عليه بأداء معين قابل للتنفيذ الجبري مثل إلزام مسبب الضرر بدفع التعويض ولإلزام البائع بتسليم الشيء المبيع.

[1] إبتسام الفرام ،المرجع السابق.ص 102.
[2] عوض أحمد الزعبي،المرجع السابق، ص 373.

ثانيا: من حيث علنية الجلسة التي تصدر فيها:

القاعدة العامة أن تصدر الأحكام فـي جلسات علانية ، ولكن قد ينص المشرع علـى أن تفصل هيئة حكم معينة فـي النزاع المعروض عليها فـي غرفة المشورة و حينئذ تعقد جلساتها سريا فـي المكان المعتاد للمداولات، ويكون فـي الغـالب فـي إطار القضاء الولائي واستثناء فـي القضاء الموضوعي ومثال ذلك حالة دعوى الخـاصة والملاحظة أن المشرع لم يضمن فـي قـانـون الإجراءات المدنية والإدارية أي حكم يعرف به غرفة المشورة أو ينظم الإجراءات التي تتبع في هذه الحالات. [1]

ثالثا: من حيث صدورها في موضوع الدعوى أو في مسألة إجرائية :

الأحكام الصادرة فـي الموضوع هي التي تفصل فـي الطلبـات و الدفوع الموضوعية . ومثالها الأحكام التي تقرر مركزا موضوعيا أو تلزم المحكوم عليه بالأداء المطلوب في الدعوى أو تحدث تغييرا في المراكز الموضوعية للخصوم.

أما الأحكام الإجرائية فهي التي تفصل في مسألة الشكل والإجراء التي تثير أثنـاء سير الخصومة ، ومثالها الحكم في مسألة الاختصاص والحكم ببطلان الإجراءات والأحكام المنظمة لسير الخصومة . أو فـي مسائل الإثبات وترمي إلى إعداد القضية للفصل فيها. وللتمييز بين الأحكام الفاصلة فـي الموضوع والأحكام الإجرائية أهمية تظهر فـي أن الأولى تعتبر قضاءا موضوعيا وترتب حجية الأمر المقضي فيه، ويبدو أثرها فـي أيـة إجراءات جديدة يثار فيـها الموضـوع الذي سبق الفصل فيه. أما الأحكام الإجرائية فينحصر أثرها داخل الإجراءات التـي صدرت خلالها.[2]

رابع: من حيث استفادة المحكمة سلطتها في المسألة التي فصلت فيها:

تعد كل الأحكام الفاصلة في الموضوع أحكاما قطعية ، فإن الأحكام الإجرائية نوعان : قطعية وغير قطعية ولكن قد يكون الحكم مختلطا فيشتمل على قرارين أحدهما قطعـي والآخر غير قطعي أي قابل الفصل فـي الموضوع مثل الحكم الذي قرر أن القطعة الأرضية المتنازع

[1] بوبشير محند أمقران،" قانون الإجراءات المدنية : نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الإستثنائية " ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر : 2001 ، ص 280.
[2] عوض أحمد الزعبي، المرجع السابق،ص 363.

عليها ملكية خالصة للمطعون ضده ، واستولت عليه البلدية دون وجه حق ، مما يخول لمالكها حق الحصول على تعويض ، وعين خبيرا لتحديد قيمة القطعة الأرضية ومع ذلك لا نجد نص يتعلق بالحكم المختلط وأدخله القضاء ضمن الحكم التمهيدي وطبق عليه أحكامه.[1]

خامسا: من حيث وضوح اتجاه المحكمة في موضوع النزاع :

تنقسم الأحكام غير قطعية إلى تمهيدية وتحضيرية . وتظهر صعوبة التمييز في أن الحكم الواحد في دعوى مماثلة، يمكن أن يكون تحضيريا أو تمهيديا. ومثال ذلك الحكم بتعيين خبير في دعوى التعويض الذي يكون تمهيديا حين يكون الغرض منه مجرد تقدير الأضرار التي لحقت المدعي ، ويكون تحضيريا حين يكون غرضه التأكد من وقوع الخطأ من المدعي عليه .

وحسب أحكام المحكمة العليا نستخلص أن الحكم يكون تمهيديا في الحالات التالية:

- فصل في جانب من جوانب النزاع.
- مس بحقوق الطرفين.
- أبدى القاضي رأيه في النزاع.
- يمكن أن نستشف من خلاله اتجاه المحكمة في موضوع النزاع ، وينبأ لصالح أي من الخصمين سيصدر.

ويكون تحضيريا حين صدور حكما محله إجراء تحقيقات تسمح للقاضي بالإلمام أكثر بموضوع النزاع والفصل فيه على ضوء نتائجها .

أما عن أهمية التفرقة بين الحكمين تبدوا فيما يلي:

- جواز استئناف الحكم التمهيدي ما لم ينص على خلاف دلك غير الحكم التحضيري جواز استئنافه إلا مع الحكم القطعي .
- جواز الحكم التمهيدي الذي يفصل في جزء من الموضوع حجية الشيء المقضي فيه ، خلافا للحكم التحضيري.[1]

[1] بوبشير محند أمقران ،" قانون الإجراءات المدنية : نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الإستثنائية " ، المرجع السابق، ص 281

سابعا: من حيث قابلية الأحكام للطعن :

تتعدد أنواع الأحكام وتختلف بقدر قابليتها للطعن نعرضها فيما يلي:

- الأحكام الابتدائية وهي الأحكـام الصادرة عن محـاكم الدرجة الأولى وتقبل الطعن فيها بالاستئناف، وتشمل الأحكام الصادرة عن محاكم الصلح في حدود نصابها الابتدائي .
- الأحكام الإنتهائية وهي الأحكام التي لا تقبل الطعن فيها بالاستئناف.
- الأحكام النهائية هي الأحكام التي لا يجوز الطعن فيهابطريق من طرق الطعن العـادية؛ ولو كانت قـابلة للطعن فيـها بطريق مـن طرق الطعن غير العادية . وقد تكون هـاته الأحكام صادرة عن محكمة الدرجة الأولى وقد تكون صادرة عن محاكم الدرجة الثانية.
- الأحكام الباتة وهي التـي لا تعقيب عليها ولا يمكن الرجوع فيها أو تعديلها ، أو هي التي لا تقبل الطعن فيها أبدا بأي طريـق من طرق الطعن العادية منها وغير العادية. فالحكم البات هو أقوى أنواع الأحكام . وتتولد الصفة الباتة للأحكام القضائية ؛ إما من عناصر خارجية عن القرار القضائي كسقـوط حق الطعن فيه لانقضاء ميعاده، وإما أن تتولد من صفة لصرفه بالقرار نفسه نظرا لصدوره من محكمة يكون لأحكامها هذه الصفة .[2]
- الحكم الحضوري والحكم الغيـابي ويكون الحكم حضوريا بحضور المدعى عليه أو وكيله وبالتـالي غير قـابل للمعارضة وغـيابيا عند عدم حضوره في اليوم المحدد رغم صحة التبليغ. وتستثنى حالتين يعتبر الحكم حضوريا:
- تسليم التكليف بالحضور إلـى المدعـى عليه بالذات بشرط صدور الحكم غيـابيا رغم صحة التبليغ .
- تجديد التكليف بالحضور وذلك فـي حـالة تعدد المدعـى عليهم ، ولم يحضر أحدهم أو وكيله وأجل القاضي الدعوى مع تكليف المتغيب بالحضور إلى الجلسة التي يحددها.

كما يكون حضوريا بتقديم العرائض أو مذكرات مكتوبة فـي الجلسة سواء تضمنت طلبـات أو دفوعا.

---

[1] بوبشير محند أمقران، " قانون الإجراءات المدنية : نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الإستثنائية " ،المرجع السابق ، ص 282.
[2] عوض أحمد الزعبي ، المرجع السابق، ص 396.

وتعد أيضا حضوريا الأحكام التي فصلت في موضوع الدعوى بعد رفض دفع شكلي أو دفع بعدم القبول وكان المدعى عليه قد أمسك عن الدفاع في موضوع الدعوى احتياطيا بالرغم من دعوة الرئيس له للقيام بذلك . أما جميع الأحكام الأخرى فتصدر غيابيا.[1]

الفرع الرابع: قواعد إصدار الحكم القضائي

إذا كان القاضي مصدر الحكم القضائي لا بد أن يسبب حكمه تسببا قانونيا كافيا قبل النطق بالحكم كما لا يجوز النطق بالحكم إلا في حال جلسة علنية وبعد النطق بالحكم الذي يكون مسببا مسبقا يقوم القاضي مصدر الحكم وأمين الضبط الذي يشكل معه الجلسة بالتوقيع على أصل الحكم ليحفظ هذا الأخير في أرشيف الجهة القضائية وإذا تعذر التوقيع على أصل الحكم من طرف القاضي الذي أصدره أو أمين الضبط يعين رئيس الجهة القضائية المعينة بموجب أمر قاضيا آخر أو أمين ضبط آخر ليقوم بذلك بدله وبعد تسجيل الحكم يسلم أمين الضبط نسخة تنفيذية أو نسخة عادية حسب الحالة بمجرد طلبها[2].

الفرع الخامس: آثار المترتبة عن الأحكام القضائية

يترتب على صدور الحكم أن تخرج القضية من تحت يد المحكمة التي أصدرته وما حكم به يعتبر حقا للمحكوم له، وأن الحكم يعتبر عنوان الحقيقة، فلا يجوز نظر النزاع المحكوم به أمام القضاء من جديد، ويترتب على صدور الحكم القضائي تنفيذ ما حكم به ذلك أن الأحكام واجبة الاحترام ولا سبيل للمساس بها مهما كان فيها من العيوب إلا بالطعن فيها بالطرق المنصوصة عليها قانونا هذا إذا كان أمر الطعن لازال ممكن وبذلك يتقرر الحق المتنازع عليه لصاحبه وتنقطع مدة مرور الزمن ويحوز الحكم حجية الأمر المقضي فيه ، وكذلك ترتفع يد المحكمة عن القضية ليصبح للحكم قوة السند التنفيذي .

---

[1] بوبشير محند أمقرن، ،" قانون الإجراءات المدنية : نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الإستثنائية " ، ص 290.

[2] رحايمية عماد الدين ، "الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، جامعة تيزو وزو : 2014 ، ص 92.

وهكذا فإن آثار الحكم القضائي يترتب بمناسبته صدوره تعديل فـي المراكز القـانونية للخصوم وخروج القضية من يد المحكمة بما يجعل الحكم يحـوز حجية القضية المقضية[1] وهو ما نناقشه في الفروع التالية:

أولا: استفـــــاء الولاية

قد يأتي الحكم مقررا لحق موجـود من قبل على أساس أن هذا الحكم لا يخلق حقا جديدا لأحد أطراف الدعوى ، إنما يقرر هذا الحق الذي كـان موجودا قبل صدوره ، ومثـاله أن الحكم الذي يقضـي بحق المدعـي بملكية العقـار الذي كـان موضوع النزاع مع مدعى عليه لا يخلق مركزا قانونيا جديدا ، وإنما يقرر ويثبت حقا موجودا مـن قبل ، بمـا يعنـي أن هذا الحكم أيد هذا الحق ودعمه وجعل مركز قانوني للمدعي في مواجهة المدعى عليه أقوى من ذي قبل .

وقد يكون منشئا له علـى أساس أن الحكم ينشأ حالة قانـونية جديدة لم تكن موجودة قبل صدور الحكم بما يغير في المراكز القانونية لأطراف الدعوى أو لأحدهم.

وهكذا فإن من أهم آثار الحكم هو خروج النزاع من ولاية المحكمة بأنها تكـون استنفذت هذه الولاية بالنسبة للنزاع ولا يجوز لها العدول عما قضت به ، ولا يجـوز لها التعديـل بالحكم أو إحداث أية إضافة إليه، إلا ما تعلق بتصحيح الحكم عندما يقع فيه أخطاء مادية بحته سواء أكانت كتابيا أم حسابيا، والمحكمة تقـوم بهذا التصحيح من تلقاء نفسها أو بناء علـى طلب أحد أطراف الدعوى، ويقوم الكاتب الجلسة بالتصحيح المطلوب ويوقعه مع رئيس الجلسة.[2]

ثانيا: تقرير الحقوق وتقويتها أو إنشائها :

فـي الأصل الحكم مقررا للحق محل النزاع و لا يخلق للخصـوم حقوقا جديدة مثل حق المديونية وحق الملكية .

وتظهر تقوية الحكم في بعض مزايا للخصم عند صدوره لصالحه وأهمها:

- قطع النزاع في الحق المتنازع فيه ومنع المحكوم عليه من تجديده في المستقبل.
- نشوء سند رسمي هو نسخة الحكم القضائي، يحل محل السند الذي كان أساسا للإدعاء.

[1] محمود محمد الكيلاني ، " موسوعة القضاء المدني: أصول المحاكمات والمرافعات المدنية" ، دار الثقافة ،الأردن : ص 312.
[2] محمود محمد الكيلاني، المرجع نفسه، ص 322.

- تصبح المدة المسقطة للحق ثلاثين سنة.
- يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيـذ صادر فـي أصل الدعـوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين والمصاريف.[1]

ثالثا: صحة الشيء المقضي فيه:

وهي قرينة قاطعة على أن ما قضى به هو الحقيقة ، وقرينة حجية الحكم تبقـى قائمة م.ا لم يطعن فيه بطريق من طرف الطاعن مع الإشارة أنه لا يجوز تنفيذ الحكم المدني بالمفهوم العام إلا بعد استنفاد طرق الطعن العادية من معارضة واستئنـاف أو فوات المواعيد المقررة لها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك مثل حالات الأوامر الإستعجالية والأحكام المشمولة بالنفاد المعجل ما لم يطعن فيها بالاعتراض على النفاد المعجل.

ومنه متى أصبح الحكم القضائي نهائيا أصبح بإمكان المستفيدين استخراج الصيغة التنفيذية وبالتالي مباشرة إجراءات التنفيذ عن طريق المحضر القضائي وفقا للمواد 600 إلـى 799 قانون الإجراءات المدنية والإدارية. [2]

بالتالي للقاضي أن يرجع عما قضى به و أن يعدل فيه ، و إن كان للقضاء حق تفسير القرار القضائي ويصحح م.ا قد وقع فيه من خطأ مـادي هذا من ناحية الشكل. أمـا من الناحية الموضوعية فإن الحكم الصادر يعتبر عنوانا للحقيقة والعدالة ، وبالتـالي لا يجوز عرض النزاع على محكمة أخرى.[3]

[1] بوبشير محند أمقرن، المرجع السابق ، ص 302 .
[2] رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 92.
[3] أمزيان كريمة ، المرجع السابق ، ص 170.

المطلب الثاني

طرق الطعن في الأحكام القضائية

تعتبر طرق الطعن وسائل وضعت تحت تصرف المتقاضين لتمكينهم من الحصول على إعادة النظر في نزاعاتهم أو لتصحيح الأخطاء المرتكبة أثناء سير الإجراءات.

Ce sont des moyens mis à la disposition des justiciables afin de leur permettre d'obtenir un autre examen de leur procès ou de corriger les irrégularités commises pendant le déroulement de la procédure.[1]

وبالتالي يؤول النزاع المتعلق بموضوع أحد أطرافه شخص إداري من أجل الفصل فيه إلى الجهات القضائية المختصة ، وأوجب المشرع التظلم المسبق من أجل التقليل من القضايا على الجهات القضائية فيحق للمكلف الذي تقدم بتظلم ورفض كليا أو جزئيا رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا كدرجة أولى للتقاضي ، ويستأنف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية. [2]

الفرع الأول: طرق الطعن العادية

يخطئ القاضي كغيره من البشر، و يجانبه الصواب في تقدير الأدلة أو استخلاص الوقائع أو استنباط أحكام القانون ، فيبتعد بحكمه عن الحقيقة عندما يقضي على غيرها ، إما لأن الخصوم قصروا في إقامة الدليل أو الدفاع ، وإما لأن القاضي نفسه أخطأ في تقدير هذا الدليل، مما حدا به لإصدار حكم خاطئ فإذا صدر مثل هذا الحكم فإنه لابد من وسيلة يتسنى بها تدارك الخطأ ورد الحق إلى أصحابه.

وهذه الوسيلة هي الطعن بالحكم إلى محكمة أخرى تكون أعلى درجة من درجة المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه ، ليعاد النظر في القضية على نحو يكون الحكم الصادر عن هذه المحكمة أدعى إلى الثقة .

[1] إبتسام الفرام ،المرجع السابق، ص275.
[2] دوة آسيا ، المرجع السابق، ص112

والأحكام بشكل عام واجبة الاحترام ولا سبيل للمساس بها أو تجريحها مهما شابها من العيوب إلا بالطعن فيها بالطرق التي نص عليها القانون إذا كان الحكم يقبل الطعن. [1]

وتكون طرق الطعن العادية وفق للتقسيم الوارد في التشريع وهو ما نتناوله في فرعين؛ الفرع الأول المعرضة الفرع الثاني الاستئناف.

أولا : الطعن بالمعارضة

المعارضة طريق طعن يفتح أمام الطرف المتخلف عن الحضور أثناء سير الدعوى من أجل التماس إعادة النظر في حكم صدر غيابيا من طرف نفس الجهة القضائية وذلك في النقاط التي فصلت فيها حتى تبت فيها من جديد من حيث الوقائع والقانون.

Voie de recours ouverte au défaillant dans un procès, pour faire rétracter un jugement par défaut en remettant en question devant la même juridiction les points tranchés par le tribunal afin qu'il soit statué à nouveau en fait et en droit.[2]

كما يعتبر طريق طعن عادي أجازه المشرع ضد الأحكام والقرارات الغيابية وبمجرد تسجيل المعارضة يفصل في القضية من جديد من حيث الوقائع والقانون ويصبح الحكم و القرار المعارض فيه كأن لم يكن ما لم يكن هذا الحكم مشمولا بالنفاذ المعجل، المادة 327 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وذلك أن الخصم المعارض كان غائبا عند صدور الحكم الغيابي وبالتالي فإنه لم يقدم أي دفوع أو طلبات وبالتالي فإنه عند قيامه بإجراءات المعارضة يجوز له طرح ما شاء من مناقشات ولا يتقيد القاضي بالحكم الغيابي الذي أصدره ويمكن له أن يصدر حكما مناقضا للحكم السابق وذلك لأن نص المادة 327 ينص على أنه " بمجرد القيام بالمعارضة يعتبر الحكم الغيابي كأن لم يكن. " [3]

ولا تكون المعارضة إلا عن الأحكام الجزائية المختلفة ، إن الأساس الذي يقوم عليه الطعن بالمعارضة هو مبدأ حضور الخصوم لإجراءات التحقيق النهائي ومبدأ شفوية المرافعة وقد حرص القانون على احترام هذين المبدأين وتمكين الخصم الذي حوكم غيابيا من محاكمته في حضوره حتى يتمكن من إبداء دفاعه ، وإتاحة الفرصة للمحكمة في سماع أقواله .[4]

---

[1] محمود محمد الكيلاني، المرجع السابق، ص 337.
[2] إبتسام الفرام ،المرجع السابق،ص 204.
[3] قانون رقم 08-09 المرجع السابق.
[4] زبدة مسعود ، " القرائن القضائية" ، دار الأمل، الجزائر :2011، ص 180

ومن خلال التعريف المقدم نوضح إجراءات اللجـوء إلى طريق الطعن بالمعارضة ثم تبيان جوازيه الحكم بالمعارضة.

أ : الإجراءات المتعلقة بالمعارضة :

1 -من حيث الاختصاص :

تتم المعارضة فـي الحكم أو القرار الغيابي أمام نفس الجهة القضائية التـي أصدرته ما لم ينص القانون على خلاف ذلك . وقولنا باختصاص نفس الجهة القضائية لا يعنـي بالضرورة أمـــام نفس التشكيلة التي فصلت في الحكم أو القرار الغيابي .

2- من حيث أجل رفع المعارضة:

حددت المادة 329 أجل شهر واحد لرفع المعارضة يسري ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيـابي ، ولم تميز المـادة بين حـالتي التبليـغ للشخص المعني أو فـي الموطن الحقيـقي أو المختـار.

3- من حيث رفع المعارضة :

ترفع المعـارضة حسب الأشكـال المقررة بعريضة افتتاح الدعوى المنصوص عليها فـي المادة 14 و ما يليها من القـانون الجديد علـى أن يتم التبليـغ الرسمـي للعريضة إلـى كل أطراف الخصومة وإن ترفق العريضة المقدمة أمـام الجهة القضـائية تحت طـائلة عدم القبـول شكلا نسخة من الحكم المطعون فيه .[1]

[1] عبد الرحمان بربارة، "كتاب شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية " ، ط2 منشورات بغدادي ، الجزائر:2011 ، ص 246.

ب- أحكام الطعن بالمعارضة: وتكون على وجهين:

1- أحكام يجوز فيها الطعن بالمعارضة:

حسب نص المادة 327 حيث م ا حدده المشرع هو توافر في الحكم المطعون فيه بالمعارضة لا يخرج على شرطين الأول أن يكون حكم غيابيا والثاني أن لا يكون مشمولا بالنفاد المعجل.[1]

2- أحكام لا يجوز الطعن فيها بالمعارضة لكونها حضوريا أصلا أو اعتباريا حيث لا تجوز المعارضة في:

2-1- الأحكام الحضورية بصفة مطلقة :

ومناط اعتبار الحكم حضوريا هو حضور المدعي عليه أو وكيله الجلسات التي تمت فيها المرافعة بالنسبة له سواء صدر الحكم فيها أو صدر في جلسة أخرى.

2-2- الأحكام الحضورية اعتباريا:

حسب المادة 293 إذ يترتب على اعتبار الحكم الغيابي حضوريا أنه لا يقبل الطعن فيه بالمعارضة وهو ما أكدته المادة 295 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولقد قضت المحكمة العليا من المقرر قانونا أنه إذا لم يحضر المدعى عليه أو محاميه أو وكيله في اليوم المحدد رغم صحة التبليغ يقضي في غيبته ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون.

ثانيا: الطعن بالاستئناف

طريق طعن عادي ضد أحكام محاكم الدرجة الأولى بهدف إلغائها من قبل المجلس أو تعديلها.

ويمكن أن يكون أصليا أو فرعيا : الأصلي هو الذي يرفع من قبل الطرف الذي رفع الأول أمام المجلس القضائي الناظر في الاستئناف .

[1] قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

أما الفرعي هو الذي يرفع من قبل المستأنف عليه ، علـى إثر الاستئناف الأصلي وذلك في أية حالة كانت عليها الدعوى .

Voie de recours ordinaire contre les jugements des juridictions du premier degré tendant à les faire réformer ou annuler par la cour.

L'appel peut être principal ou incident:

-Principal: celui qui a été interjeté par la partie qui a saisi la première la cour statuant en appel.

-Incident: celui qui est formé ensuit par un intimé sur l'appel principal en tout état de cause.[1]

ويترتب علـى اعتبار الاستئناف الفرعـي تـابعا للاستئناف الأصلي أنـه إذا تنـازل المستأنف الأصلي عن استئنافه فإن تنازله يؤدي إلى زوال استئنافه وزوال الاستئناف الفرعي تبعا له.

كما يمكن أن يكون مقـابل أو انضمـامي ؛ المقـابل الذي يتقدم به المستأنف عليه خلال مـدة الطعن وليس محصورا بأسباب الاستئناف الأصلي ولا يسقط بسقوطه .

أما الانضمامي هو الذي يتقدم به الشخص لينضم إلـى أحد الخصـوم شرط أن يكون له صفة ومصلحة . وهو علـى نوعين : انضمـام إجبـاري وهو الذي تقرره المحكمة بحيث تقرر انضمـام شخص فـي الدعوى المستأنفة، وانضمام اختيـاري وهو الذي يتم بطلب من شخص مـا يجيز القانون له أن يتدخل للانضمام إلى أحد الخصوم. دخل للانضمام إلى أحد الخصوم.[2]

وحسب المادة 950 من قانـون الإجراءات المدنية والإدارية " أن أجـل استئنـاف الأحكام شهرين ويخفض هذا الأجل إلى 15 يوما بالنسبة للأوامر الإستعجالية ، ما لم توجد نصوص خاصة .

تسري هذه الآجال من يوم التبليغ الرسمي للأمر أو الحكم إلى المعني ،..." [3]

[1] إبتسام الفرام ،المرجع السابق،ص 24.
[2] حسين أحمد المشاقي، المرجع السابق، ص 242.
[3] قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

أ- آثار الاستئناف :

يترتب عن الاستئناف الآثار التالية:

1- استمرار وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه :

يكون الحكم المستأنف فيه غير قـابل للتنفيـذ خلال فترة الطعن بالاستئناف وأثناء مرحلة نظر الخصومة من المجلس طبقا للمادة 323 قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يوقف تنفيذ الحكم خلال أجل الطعن العادي كما يوقف بسبب ممارسته " وهذا باستثناء الحالات التـي يكون الحكم فيها مشمولا بالنفاذ.

2- نقل النزاع إلى قاضي الدرجة الثانية :

ينقل الاستئنـاف الخصومة إلـى محكمة الدرجة الثانية (المجلس القضـائي) ليفصل فيها من جديد من حيث الوقائع والقانـون وتبعا لذلك فإن الخصوم لا بد أن يتمسكـوا بنفس الطلبات التـي سبق طرحها أمـــام قاضـــي الدرجة الأولى، وفقـا لنص المادة 341 قانـون الإجراءات المدنية والإداريةِ، فإنه لا يقبل الطلبـات الجديدة فـــي الاستئناف ما عدا الدفع ... وطلبـات استبعاد الادعاءات المقابلة أو الفصل في المسائل الناتجة عن تدخل الغير أو ..... واقعة كما يجوز للخصم أيضا وفقـا لنص المادة 342 قـانـون الإجراءات المدنية والإدارية طلب الفـوائد القـانونية وما تأخر من الديـون وبدل الإيجار والملحقات الأخـرى المستحقة بعد صدور الحكم المستأنف ، و كـذا التعويضات الناتجة عن الأضرار اللاحقة به مند صدور الحكم و لا تعتبر طلبات جديدة الطلبات المرتبطة مباشرة بالطلب الأصلـي والتي ترمـي إلـى نفس الغرض حتى ولو كـــان أسـاسها القانوني مغايرا ، كما يجوز للخصوم التمسك بوسائل قانونية جديدة وتقديم مستندات و أدلة جديدة تأييدا لطلباتهم ، كما يجـــوز تقديم الطلبات المقابلة خلال النظر في الاستئناف وهو ما جاءت به المواد 343 – 344 – 345 قانـون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

[1] قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صف عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

الفرع الثاني : طرق الطعن غير العادية

وسميت طرق غير عـادية لأن الأصل فيها لا يجـوز سلوكها إلا في الأحوال التي نص عليها القانون على سبيل الحصر ولأسباب محددة . ومـن ثم يجب علـى الطاعن أن يقيم الدليل على جواز حقه في الطعن، فالطعن بإحدى الطرق غير العـادية يهدف إلى إصلاح عيب محدد في الحكم . لدى تقتصر سلطة المحكمة التـي تنتظر الطعن علـى النظر في العيب الذي بني عليه الطعن .[1]

أولا: الطعن عن طريق التماس إعادة النظر

التماس إعادة النظر طريق طعن غير عادي يباشر ضد حكم أو قرار غير قابل للطعن فيه بالمعارضة أو الاستئناف وذلك فـي حالة خرق الإشكال الجوهرية السهو عـن الفصل في إحدى الطلبات ، وقوع غش ، احتجاز الخصم لوثائق قاطعة في الدعوى...الخ.

Voie de recours extraordinaire exercée sur un jugement ou un arrêt qui ne sont pas susceptibles d'opposition ou d'appel et ce, en cas de violation des formes substantielles de procéder, omission de statuer sur un chef de demande, dol, non communication de pièces lors de l'instance...[2]

وهو الطعن الذي يرفع إلـــى ذات الجهة القضـائية التـــي أصدرت الحكم بقصد إعـادة الفصل الدعوى من جديد من حيث الوقائع والقانون ، فـــي ضوء معلومات معينة لم تكن متوفرة لديها وقت صدور الحكم . وهذا بسبب تزوير فـي وثائق مقدمة إلى الجهة القضائية لأول مرة ، أو بسبب احتجاز مثل هذه الوثائق بصفة قـاطعة عند أحد الخصـوم. والأمر يتعلق بالإدارة فـي غالبية الأحيان. إذ هي التي بحكم طبيعتها تحوز على الوثائق الضرورية .[3]

و يهدف التماس إعادة النظر إلى مراجعة الأمر الإستعجالي أو الحكم أو القرار الفاصل في الموضوع الحـائز لقوة الشيء المقضي به والفصل فيه من جديد من حيث الوقائع والقانون ومنح اختصـاص النظر فـي الطعن بالالتمـاس لنفس الجهة التـي أصدر السند المطعـون فيه يرجع إلى الفكرة الأساسية التي يقوم عليها هذا الطعن. فهو لا يهدف إلى إصلاح تقدير خاطئ إنما إلـى إعادة النظر لأجل تقديـر جديد في ضـوء ظروف جديـدة إذ لا شك فـي أن الجهة

[1] نبيل صقر ، المرجع السابق ، ص 319.
[2] إبتسام الفرام ،المرجع السابق،ص 243.
[3] عبد القادر عدو ، منازعات إدارية ، دار هومة ، الجزائر: 2012، ص 325.

التي أصدرت السند المطعون هي أعلم من غيرها بقيمة العناصر المثارة لأول مرة بعداكتشافها. ومنه نتطرق إلـى النقاط التالية:

أ- شروط الالتماس : يجب توفر العناصر التالية :

1- يتعلق الالتمـاس بمراجعة أمر استعجـالي أو حكم أو قرار فـاصل فـي الموضوع إذ لا يجوز التماس إعــادة النظر فيه، لا يتصف بالطـابع القطعـي كالأحكـام الصـادرة قبل الفصل فـي الموضوع والأوامر الولائية .

1-1-أن يكون الأمر الإستعجالي أو الحكم أو القرار المطعون فيه حائز لقوة الشيء المقضي به وبالتـالي فإن الحكم القـابل للاستئناف والمعــارضة لا يمكن إن يكـون موضـوع التمـاس بإعـادة النظر مادامت الآجال لم تنتهي وطرق الطعن العادية لم تستغرق .

1-2- أن يكـون المتقدم بالطعن طرفا فـــي الحكم أو القرار أو الأمر المطعـون فيـه أو تم استدعاؤه قانـونا فمـن لم يكن حـائزا لصفة الطرق كما هو مبين في المادة 391 لا يجـوز لـه الطعن بالالتماس إنما له أن يسلك طريـق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة.

ب- حالات التماس إعادة النظر :

لقد اختصرت المادة 392 من القانون الجديد الحـالات الواردة في المادة 194 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحيث لم يبقـي المـادة 392 أدناه إلا علـى سببين وألغت البـاقـي منها و نذكر السببين على النحو التالي :

- إذا بنى الحكم أو القرار أو الأمر على شهادة شهود ، أو على وثائق اعترف بتزويرها ، أو ثبت قضائيا تزويـرها بعد صدورها ذلك الحكم أو القرار أو الأمر وحيـازته قوة الشيء المقضي فيه.

- إذا اكتشفت بعد صدور الحكم أو القرار أو الأمر الحـــائز لقوة الشيء المقضي به ، أوراق حاسمة في الدعوى ، كانت محتجزة عمدا لدى أحد خصوم .[1]

[1] قانون رقم 08-09 ، المرجع السابق.

ج- إجراءات الطعن بالالتماس:

المحكمة المختصة بالنظر في الطعن بالالتماس هي ذات المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه ، سواء كانت ابتدائية ، إستئنافية . والسبب في ذلك هو أن الطاعن يلتمس من هذه المحكمة إعادة النظر في النزاع بناء على وقائع جديدة أو ظروف وملابسات نشأت بعد صدور الحكم و هي تنظر وتجيز المادة 394 أن يكون تشكيل المحكمة و هي تنظر في الالتماس من نفس القضاة الذين أصدروا الحكم المطعون فيه.[1]

ويرفع الطعن بالتماس إعادة النظر خلال مهلة شهرين تسري من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار بواسطة محضر قضائي ، أو من تاريخ اكتشاف التزوير، أو من تاريخ استرداد الوثيقة المحتجزة من طرف الخصم المادة 968 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وأخيرا فيما يخص الحكم بالطعن بالتماس إعادة النظر فإن المحكمة التي أصدرت القرار تختص بالفصل في النزاع من جديد و من الممكن أن يقتصر عملها على مراجعة بعض أجزاء القرار دون الأخرى ، ما لم يوجد ارتباط بينها جميعا.

ويحظر على أي خصم أن يتقدم بطلبات جديدة . كما يحظر عليه أن يتقدم بالتماس إعادة النظر جديد في نفس القرار المادة 969 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.[2]

ثالثا: الطعن عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة

طريق طعن غير عادية يباشرها جميع الأشخاص الخارجين عن الخصومة و الذين لحق بهم ضررا أو هددوا بضرر من جراء حكم قصر في حقهم .

Voie de recours extraordinaire ouverte à tous les tiers qui ont été lésés ou seulement menacés d'un préjudice par l'effet d'un jugement qui leur fait grief.[3]

[1] نبيل صقر، المرجع السابق، ص 398.
2 عبد القادر عدو، المرجع السابق، ص325-327
[3] إبتسام الفرام ،المرجع السابق، ص 260.

اعتراض الغير طريق غير عادي للطعن ، فتحه القانون لكل شخص لم يكن طرفا و لا مماثلا فـي الخصـومة ، يستطيع بمقتضاه دفع أثر الحكم الصـادر فيها لمساسها بحقوقه ومصالحه . وقد قيل أن هذا الطريـق لا يعتبر طعنا فـي الحكم مـن المحكـوم عليه ؛ حيث يراه البعض من قبيل التدخل في الخصومة وإن كان يقع بعد صدور الحكم . بينما يراه البعض الآخر تظلما من نوع خاص ؛ أي وسيلة لرفع الضرر الذي يصيب المعترض من حكم لا يمتد أثره إليه فـي الأصل . ولذا يكفي لقبوله منه إثبات الضرر ولو كان محتملا.

والواقع أن لصاحب الحق فـي الاعتراض أن يقف موقفا سلبيا فيكتفي بإنكـار حجية الحكم عملا بمبدأ الأثر النسبـي للأحكـام ؛ كما لو صدر حكم بأحقية زيد لعين معينة فـي مواجهة بكر وكانت هذه العين فـي حيازة عمرو ؛ إذ يستطيع هذا الأخير دفع أثر هذا الحكم فـي مواجهته متمسكا بمبدأ الأثر النسبي للأحكـام . غير أن هذا الدفع يكون عديم الجدوى أحيانا ، كما لو كـانت تلك العين العـائدة ملكيتها لعمرو فـي حيازة أحد طرفـي الخصومة التي صدر فيها الحكم . وهنا بالذات تظهر أهمية اعتراض الغير . كما يجوز للغير تجاهل الحكم الذي مس بحقوقه ولم يكن طرفا في الخصومة التي صدر فيها ، وأن يطالب بتقرير حقه بدعوى أصلية. [1]

أ- الأحكام التي يجوز الحكم فيها بطريق الاعتراض :

القاعدة العامة أن جميع الأحكام قابلة للاعتراض و هذا ما أكدته المادة380 التي جاء فيها بهدف اعتراض الغير الخـارج عـن الخصومة إلـى مراجعة أو إلغـاء الحكم أو القرار أو الأمر الإستعجالي الذي فصل في أصل النزاع يفصل فـي القضية من جديد من حيث الوقـائع والقانون.[2]

[1] عوض أحمد الزعبي ، المرجع السابق،ص 459.
[2] قانون رقم 08-09 ، المرجع السابق.

ب- ممن يرفع الاعتراض :

يجوز ممارسة الطعن بطريقة اعتراض الغير الخارج عن الخصومة لكل شخص شريطة أن:

- تكـون له مصلحة فيما قضى به الحكم أو القرار أو الأمـر المطعون فيه، ولم يكن طرفـا في الدعوى سواء بصفته مدعيا أو مدعى عليه أو متدخلا.
- لا يكون ممثلا في الحكم أو القرار أو الأمـر المطعـون فيه كالأشخاص ناقصي الأهليـة الذين تكتمل أهليتهم لاحقا باستثناء دائنـي أحد الخصـوم أو خلفهم الذين مست حقـوقهم بسبب الغش .
- لا يكون اعتراض الغير الخارج عن الخصومة مقبولا بالنسبة لحكم أو قرار أو أمر صادر في موضوع غير قابل للتجزئة ، ما لم يتم استدعاء جميع أطراف الخصومة. [1]

ج- ميعاد اعتراض الغير الخارج عن الخصومة :

يرفع الاعتراض خلال أجل حددته المادة 384قانون الإجراءات المدنية والإدارية بخمسة عشرة سنة تسري من تاريخ صدوره مـا لـم ينص القانون علـى خلاف ذلك . غير أن هذا الأجل يحدد بشهرين عندما يتم التبليغ الرسمـي للحكم أو القرار أو الأمر إلـى الغير، ويسري هذا الأجل من تاريخ التبليغ الرسمي الذي يجب أن يشار فيه إلى ذلك الأجل وإلـى الحق فـي ممارسة اعتراض الغير الخارج عن الخصومة.[2]

د- إجراءات رفع الاعتراض :

يرفع الاعتراض وفقا للإشكـال المقررة لرفع الدعوى و يقدم أمـام الجهة القضائية التـي أصدرت الحكم أو القرار أو الأمر المطعون فيه . و يجب أن يكون مرفـوقا بوصل يثبت إيداع مبلغ لدى أمـانة الضبط يساوي أحد الأقصـى مـن الغرامة المنصوص عليها فـي المادة 388 قـانـون الإجراءات المدنية والإداريـة أي عشرون ألف دينـار وفقا لنص المـادة 385 نفس القانون.

[1] عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 284.
[2] محمد الصغير بعلي ،" الوسيط قي المنازعات الإدارية" ، دار العلوم ، الجزائر: 2009 ، ص 375 .

أما عـن الحكم الصـادر فـي الاعتراض فإذا قبله القاضي اقتصر حكمه على إلغاء أو تعديل مقتضيات الحكم أو القرار أو الأمر المعترض فيه بآثاره إزاء الخصوم الأصليين حتى فيما يتعلق بمقتضياته المبطلة. ماعدا في حالة عدم قابلية الموضوع للتجزئة . وإذا قضي الحكم علـى المعترض بغرامة مدنيـة مـن عشـرة آلاف إلـى عشـرون ألـف دينـار دون الإخـلال بالتعويضات المدنية التـي قد يطالب بها الخصوم كما يقضـي بعدم استيـراد مبلغ الكفـالـة المدفـوعة وهذا وفقا لنص المادة 386-387 قـانون الإجراءات المدنية و الإدارية. [1]

ثالثا: تصحيح الخطأ المادي

حسب المعيار المادي والموضوعي يتحدد الخطأ المـادي فـي المادة 287 مـن قـانون الإجراءات المدنية والإدارية.

و التصحيح أي قيام المجلس القضائي الناظر بالاستئناف بالإلغاء الجزئي أو بتصحيح حكم صادر عن جهة قضائية من الدرجة الأولى.

Fait de corriger ou d'infirmer partiellement un jugement par la cour statuant en appel.[2]

أ- شروط قبوله:

1- من حيث المحل :

خلافا للقانون السابق الذي كان يشترط اقتصار هذا الطعن على قرار قضـائي حضـوري عن مجلس الدولـة أو المحكمة العليا قـانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد يكون قد سد هذه الثغرة حينما جعل كل القرارات الصـادرة عـن الهيئات القضائية الإدارية صالحة لأن تكون محلا لهذا الطعن مادامت تعتريها أخطاء مـادية سواء كانت صادرة عـن المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة.[3]

[1] ليلى لبيض ، المرجع السابق، ص 276- 278.
[2] إبتسام الفرام ،المرجع السابق، ص 236.
[3] محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص378.

لقد أجازت المادة 963 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إقامة دعوى تصحيح الأخطاء المادية و التي تهدف إلى تصحيح الخطأ أو الإغفال الذي يشوب الأحكام المراد تصحيحها في مادتها عن تحريرها أو طبعها .[1]

2 -من حيث السبب:

من المقرر قانون إنه إذا أصدرت المحكمة العليا حكما حضوريا مشوبا بخطأ مادي من شأنه التأثير على الحكم الصدر في الدعوى ، جاز للخصم المعني أن يرفعا طعنا أمامها لتصحيح هذا الخطأ، أن دعوى تصحيح الخطأ المادي هي دعوى تنصب بطبيعتها على تصحيح الأخطاء التي قد تود في قرارات المحكمة العليا من غير قصد في مادتها عند تحريرها أو طبعها ، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تناقش الخطأ في تطبيق القانون .

ولقد وسع القاضي الإداري من مفهوم الخطأ المادي ليشمل الخطأ الفكري القانوني الذي وقع فيه القاضي متناسبا باجتهاد مجلس الدولة الفرنسي ، وهذا ما يمكن القاضي من إعادة النظر في الخطأ الذي وقع فيه فنجد مثلا مجلس الدولة يعتبر أن السهو عن الفصل في أحد الطلبات خطأ ماديا يفتح المجال للطعن في القرار عن طريق تصحيح الخطأ المادي.[2]

3 -من حيث الميعاد:

كما أن الحال في القانون السابق طبقا للمادة 295 فقرة أخيرة فإن الطعن بتصحيح الأخطاء المادية بقي يرفع أمام الهيئات القضائية الإدارية خلال مدة شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار المشوب بالخطأ المادي.[3]

[1] قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صف عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
[2] براهيمي سهام، " التصريح بالمنفعة العامة في نزع الملكية" . دار الهدى، الجزائر: 2012، ص236
[3] محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق، ص378

المبحث الثاني

الشهر العقاري للأحكام والقرارات الفاصلة في الدعاوى الواردة على العقار

تعد الأحكام والقرارات الصادرة عن مختلف الجهات القضائية ، في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية ، وهـي التي تتناول الحق العيني العقاري سواء أكان حقا عينيا أصليا أو تبعيا ، وسواء تناولته إنشـاءا أو نقلا أو تعديلا ، ففي كل هذه الحالات يتعين شهر الحكم أو القرار القضائي ، حتى تكـون له حجية في مواجهة الغير ،[1] ولقد أوجب المشرع شهر الأحكام القضائية ضمن المـادة 38 من المرسوم 63/76 ، حيث جاء فيها " كل إشهار لعقود أو قرارات قضـائية تتضمن قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكـون موضوع تأشير على بطاقة عقـار " ، كما أشارت المادة 62 من نفس المرسوم للأحكام القضائية بقولها : " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية ، يجب أن يشتمل على...".[2]

المطلب الأول

الأحكام والقرارات القضائية الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية

تعرف الحقـوق العينية الأصلية بأنها لم تكن موجودة من قبل وأنشأها التصرف القانوني وهذه الحقوق هي حق الانتفاع ، الاستعمال ، الارتفاق ، السكـن والاستعمـال وهـي حقـوق متفرعة عن حق الملكية.[3] وتتمثل الأحكام والقرارات القضـائية الناقلة لها في كل مـن حكم رسو المزاد العلني في بيع العقارات والحقـوق العينية العقـارية ، و حكم قضائي الصادر بتثبيت حق الشفعة . وهو ما نتناوله في الفرعين التاليين:

---

[1] كريمة فردي ، "علم القانون الخاص فرع القانون العقاري : الشهر العقاري في التشريع الجزائري" بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير ، الجزائر : 2008.ص80.

[2] مرسوم رقم 76 / 63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93- 123..

[3] خديجة حميداتو، " منازعات الدفتر العقاري "، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، ورقلة ، 2013 ، ص17.

الفرع الأول: حكم رسو المزاد العلني في بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية

حسب نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن:
" تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات ، أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلنـــي ، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزاد سند للملكية .

يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره".[1]

يفهم من النص أن حكم رسو المزاد يعد مـــن الأحكـــام القضائية التي تصدر من طرف رئيس المحكمة أو القاضي الذي عينه هذا الأخير بما له من سلطة ولاية على أساس أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن طبقا للمادة 765 من نفس القانون. ولكـــي نكـــون أمـــام سند ملكية صحيح من الناحية الشكلية وجب أن يتضمن حكم رسو المزاد فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف ما يأتي :

1 -السند التنفيذي الذي بمـــوجبه تم الحجز والإجراءات التـــي تلته، لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.
2 -تعيين العقار أو الحق العينـــي العقاري المباع و مشتملاتـه و الارتفاقات العالقة به إن وجدت ، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
3 -تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع.
4 -إجراءات البيع بالمزاد العلني .
5 -الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصيا طبيعيا أو معنويا .
6 -الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.
7 -إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس ، حسب الأحوال ، بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسى عليه المزاد .[2]

[1] القانون 09/08 ، المرجع السابق.
[2] القانون المدني، المرجع السابق.

وبعد أن يكون حكم رسو المزاد متضمنا كافة البيانات السالفة ذكرها ومن أجل ترتيب الحق العيني وانتقال ملكية العقار المباع إلى الشخص الراسي عليه وجب على المحضر القضائي قيد ذلك الحكم بالمحافظة العقارية المختصة في أجل شهرين من تاريخ صدوره ولعل المغزى من تكليف المحضر القضائي بشهر ذلك الحكم هو كونه المكلف والمشرف على إجراءات الحجز من بداية تسليم التكليف بالوفاء للمدين إلى غاية تاريخ تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني.

وهذا ولا يفوتنا الإشارة إلى إشكال قانوني يطرح في بعض الحالات أين تكون الحالة الفعلية والحقيقة للعقار المراد بيعه في المزاد العلني لا تطبق مع الوضعية القانونية كأن يتعلق الأمر ببناية مشيدة فعليا ولكن الأوراق الثبوتية للملكية تشير فقط إلى وجود أرضية بدون نيابة ، والمشكل المطروح هنا ، هل تقوم المحكمة بنقل ملكية العقار للراسي العقار عليه المزاد بناءا على الوثائق الرسمية للملكية أو بناءا على ما هو موجود على أرض الواقع؟

نعتقد وبعد استقراء الأحكام القانونية المتعلقة بالشهر العقاري والقوانين المكملة لها أن المحكمة لا يمكنها أن تنقل ملكية العقار للراسي عليه المزاد إلا طبقا للوثائق القانونية الموجودة في حوزتها على أساس عدم إمكانية القاضي وهو المكلف باحترام وتطبيق القانون بطريقة سليمة أن يطهر ويمحي ما ارتكبه المحجوز عليه من مخالفات عمرانية تجاه مختلف المصالح المعنية ، وبالنتيجة فإن انتقال الملكية العقارية للراسي عليه المزاد لا يمكن أن تكون إلا وفقا لما تم إثباته وتقريره في سند ملكية العقار المحجوز عليه. [1]

الفرع الثاني : الحكم القضائي الصادر بتثبيت حق الشفعة

تعرف الشفعة طبقا للمادة 794 إلى 807 من القانون المدني بأنها:" رخصة تجيز لشخص يسمى الشفيع الحلول محل المشتري في عقد بيع عقار في حالات معينة في القانون .

ولكي يمكن للشفيع الحلول محل المشتري فإنه يجب عليه إعلان رغبته في استعمال حقه في الحلول محل المشتري ، ذلك أن هذا الحلول لا يتم تلقائيا ، وإعلان الشفيع عن رغبته هذه لا تلقى دائما استجابة إيجابية من طرف المشتري بالسماح له بالحلول محله اتجاه البائع، فإذا استجاب المشتري لرغبة الشفيع ولم يكن العقد بين البائع والمشتري قد تم شهره ، فإنه يتم إبرام

[1] رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 100-101.

عقد حلول بين البائع والمشتري والشفيع ويشهر فـي المحافظة العقـارية، وتنتقل الملكية بموجب عقد مشهر إلى الشفيع، أما إذا كـان العقد قد تم شهره فـإنه يتم إبرام عقد بيـع جديد بين الشفيع والمشتري ثم يشهر ويصبح بذلك مصدر نقل للملكية بين المشتري والشفيع.

لكن قـد يحدث أن يرفض المشتري حلول الشفيـع محله ، وفـي هذه الحالة يرفع الشفيع دعوى قضائية ضد كل مـن البـائع والمشتري مـن جديـد استصدار حكم قضـائي يمكنه مـن الحلول محل المشتري بعد أن يتم شهـره ، وهذا تطبيقا لنص المادة 803 مـن القانـون المدني: " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سند لملكية الشفيع دون الإخلال بقواعد متعلقة بالإشهار العقاري ".[1]

وبذلك يعتبر الحكم القضائي النهـائي بثبوت الشفعة ناقل لملكية العقار من المشتري إلى الشفيع يستوجب قانونا إتمام إجراءات شهره بالمحافظة العقارية.

و يأخذ نفس الحكم نقل الحقوق العينية العقارية الحكم القضائي بتثبيت الوعد ببيع العقار تطبيقا لنص المادة 72 من القانـون المدنـي . فـإذا امتنع الواعد عن أداء ذلك جاز للموعود له أن يستصدر حكما قضائيا من جهة القضـاء المختصة يقـوم مقام عقد البيع متى تبين للقاضي صحة الوعد بالبيع وثبوت ملكية الواعد للعقـار الذي يرد عليه عقد الوعـد بالبيع طبقا للقـانون، ويجب التأشير بهذا الحكم بمجموعة البطاقات العقـارية حتى يـولد حق عينيا لفائدة الموعـود له الصادر لفائدته الحكم القضائي، ويكون حجة على الطرفين المتعاقدين وعلى كافة المتعاملين في العقارات وذلك بإخراج ملكية العقار من الواعد ونقلها إليه "الموعود له" بالشهر .[2]

المطلب الثاني

الأحكام و القرارات القضائية المصرحة بالحقوق العينية العقارية

يقصد بالتصرفات المصرحة لأحد الحقوق العينية العقارية الأصلية تلك التصرفات التي تكشف عن الحق العيني وتؤكده ، بمعنى أن هذا الحق موجود ، فهي لا تنشئه ولا تنقله .[3] وتتمثل الأحكام و القرارات القضائية المصرحة بها فـي : الحكم القضائي النهائـي بقسمة العقار

[1] جمال بوشنافة، جمال بوشنافة، " شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري " ، دار الخلدونية ، الجزائر: 2006،ص 86-87.
[2] رمزي حوحو ، " مجلة المنتدى القانوني "، العدد السابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، بسكرة: 2010، ص 340.
[3] خديجة حميداتو، المرجع السابق، ص 19.

المشاع، و الحكم القضائي النهائي الصادر بالصلح ، والحكم القضائي النهائـــي المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب. وهو ما نتناوله في ثلاث فروع على التوالي:

الفرع الأول : الحكم القضائي النهائي بقسمة العقار المشاع

إذا تعذرت القسمة الرضائية بين الأطراف لعقار مملوك على الشيوع بينهم يتم اللجوء إلى القضاء ليفصل في الأمر ، ويكـون الحكم الصادر فـي هذا الشأن حكما مصرحـا وكاشفا عـن حقوق المتقاسمين ، ومـن ثمة يجب شهره باعتبـاره حكما مصرحا [1] وقد نصت المادة 727من القانون المدني على القسمة القضائية فيما يلـي:" تجري القسمة بطريـق الاقتراع وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكمها بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز".[2]

وعملية القسمة القضـائية تمر وجـوبا بمرحلة تعيين خبيـر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا، ولتبيـان الإجراءات العملية والتطبيقية للحصـول على الحكم القاضي بقسمة المـال الشائع فإننا سنقسم العملية على مرحلتين ؛ المرحلة الأولى تعييـن خبير عقـاري لتقييم العقـار وقسمته عينا، والثانية قسمة العقار المملوك ملكية شائعة.

المرحلة الأولى: تعيين خبير عقاري لتقييم العقار وقسمته عينا

بعد وجـوب احترام الإجراءات الشكلية المنصـوص عليها فـي قانـون الإجراءات المدنيـة والإدارية وبعد تأكد القاضي مصدر الحكم مـن توافر المصلحة والصفة لدى المدعي والمدعـى عليه يقوم بناءا على طلب رافع الدعوى بإصدار حكم قبل الفصل فـي الموضوع على أن يكون علنيا يقرر فيه ما يلي:

1 -استدعاء أطراف الدعوى مع إرفـاق الاستدعاءات بتقريـر الخبرة والإطلاع على وثائقهم.
2 -انتقال الخبير إلـــى العقـــار محل القسمة الذي يجب أن يعينه فـــي الحكم تعينا نـــافيا للجهالة.
3 -التأكد من مدى خضـوع العقـار لإجراءات المسح العـام المحدثة بمـوجب الأمـر رقم 75-74 والتأكد باسم مـن قيد العقار أو سلم الدفتر العقاري حسب الحال وإذا كان محل لذلك مع التبرير.

[1] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 87.
[2] القانون المدني، المرجع السابق.

4 -التأكد من عدم تصرف الأطراف في نصيبهم في العقار محل القسمة من خلال إرفاق التقرير بكشف المعاملات العقارية الصادر من المحافظة العقارية.

5 -تحديد الطبيعة القانونية للعقار محل القسمة من خلال الإطلاع على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي .

6 -إرفاق رخصة البناء وشهادة المطابقة في حالة إذا كان العقار محل القسمة مبنيا.

7 -تقسيم العقار وقسمته إذا كان يقبل القسمة عينا وتكون حصص على أساس أصفر نصيب مع تقسيم كل حصة مع إعداد مشروع بتحديد كل حصة وتحديد حدودها لإسنادها عن طريق القرعة و في إحالة استحالة القسمة العينية تحديد سعر مرجعي للعقار ليكون منطلقا لبيعه في المزاد العلني .

وفي الأخير يجب على المحكمة أن تحدد مهلة زمنية معينة لتسليم الخبرة لدى أمانة ضبط المحكمة مع تعيين أحد الأطراف لدفع تسبيق في أمانة ضبط المحكمة لإجراء الخبرة في زمنا معينا وإلا اعتبر الإجراء لاغيا طبقا للمادتين 129و130 من القانون المدني.

المرحلة الثانية: قسمة العقار المملوك ملكية شائعة.

بعد إيداع الخبير المعين من قبل المحكمة تقرير خبرته لدى أمانة الضبط ، يقوم أحد أطراف الدعوى الأولى ممن لهم مصلحة في قسمة العقار برفع دعوى الرجوع بعد الخبرة ليطالب من خلالها المصادقة على تقرير الخبرة وبالنتيجة قسمة العقار ، وإذا تبين للمحكمة المعروض عليها النزاع أن الدعوى مقبولة شكلا وأن الخبير قد أدى مهامه على أحسن وجه وأن العقار موضوع النزاع قابلا للقسمة العينية يصدر حكمه متناولا الشكليات التالية:

1 تعيين الشرط الشخصي.

2 -تعيين العقار محل القسمة.

3 -تعيين أصل ملكية العقار محل القسمة.

4 -تعيين القيمة النقدية للعقار محل القسمة .

5 -تقسيم المصاريف القضائية على جميع أطراف الدعوى القضائية.

وفي الأخير وبعد أن يصبح الحكم القاضي بقسمة العقار المشاع نهائيا قابلا للتنفيذ، يقوم أمين الضبط بطلب مـن أصحاب المصلحة بإشهـار الحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية على مستوى المحافظة العقارية المختصة وذلك قصد حصول كل مالك على سند للملكية خاص به حسب ما تم تقريره في القرعة وتجسيده في الحكم القضائي الفاصل في النزاع.[1]

الفرع الثاني : الحكم القضائي النهائي الصادر بالصلح

يكون الصلح إمـا قضائيا ، و إمـا صلحا غير قضائي . أمـا القضائي يكـون إذا حسم بـه المتعاقدين نزاعا قائما ، والنزاع القائم هو الذي يكون قد رفعت به دعوى أمام القضاء .

و هو عقد يتفق عليه الخصـوم بأنفسهم و يطرحونه علـى المحكمة التـي تنظر النزاع للتصديق عليه ، وذلك بإلحاقه بمحضر الجلسة لتكون له قوة التنفيذ.[2]

بالتالي قد يحدث ألا يتمكن الأطراف من إبرام عقد الصلح حـول حقوق عينية عقـاريـة أصلية بطرق ودية فيلجئون إلـى القضـاء ليستصدروا حكما قضائيا يفصل بينهم فـي النزاع ، فيكون هذا الحكم حكما كاشفا ومصرحا بحقوق عينية عقارية أصلية، لذلك وجب شهره علـى هذا الاعتبار لكي ينتج أثره.[3]

وقد حدد قانون 09/08 إجراءات الصلح بالتالي للأطراف المتنازعة حول الحقوق العينية العقارية أن تتوصل إلـى صلح يثبت بمـوجب محضر يـوقع عليه الخصـوم والقاضي وأميـن الضبط ويـودع بأمـانة الضبط الجهة القضـائية، ويحل محضر الصلح محل الحكم القضـائي ويكون للمحضر قوة السند التنفيـذي تطبيقا لنص المـادة 600/ف 8 من القانون 09/08 .

و الأثر العيني النـاقل للملكية العقـاريـة يستوجب إشهار هذا المحضر القضائـي بالصلح بالمحافظة العقارية حتى يمكن الاحتجاج به بين طرفيه وفـي مواجهة الغير. [4]

---

[1] رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 94-98.
[2] السندات الخاضعة للشهر. http://www.startimes.com/?t=16750823
[3] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 88.
[4] رمزي حوحو، المرجع السابق، ص 341

أثـر شهـر الصلـح :

للصلح أثر كاشف أي مقرر للحق الذي يرد عليه، ويقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع عليها دون غيرها، وهذا ما نصت عليه المادة 463 من القانون المدني، ونص المادة 16 من الأمر 74/75، توجب شهر التصرفات المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية ورتبت على عدم شهرها أن هذه الحقوق لا وجود لها بالنسبة للغير إلا من تاريخ نشرها.

فإذا تصالح شخصان على حق من الحقوق العينية الأصلية، فإن من اختص هذا الحق منهما يعتبر أنه كان صاحب هذا الحق قبل نشوء النزاع، وان الطرف الآخر ما كان له أي حق فيه، وهذا هو مفهوم الأثر الكاشف للصلح، ولولا الصلح لقرر القضاء نفس الشيء بحكم يكون له نفس أثر عقد الصلح من حيث الاحتجاج.

إن عقد الصلح يسري في حق المتعاقدين من تاريخ إبرامه نظرا لكونه عقدا كاشفا، وأوجب المشرع تسجيله للاحتجاج به على الغير، فالذي صدر الصلح لصالحه يعتبر وحده المستحق للحق منذ نشوء سبب استحقاقه، ولكن قد تتوفر للطرف الآخر مظاهر المالك على الحق المتنازع عليه، فإذا تصرف فيه إلى الغير حسن النية انتقلت ملكية الحق إلى الغير إعمالا لأحكام الوضع الظاهر، لذلك أوجب المشرع تسجيل الصلح أو الحكم الصادر به حتى يتمكن الاحتجاج به على الغير.[1]

الفرع الثالث : الحكم القضائي النهائي المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب

تعتبر الأحكام الصادرة في دعوى تثبيت الملكية أحكاما مصرحة وكاشفة للحقوق لأن ملكية الحق العيني العقاري فيها قد انتقلت إلى مالكها بوضع اليد واكتسابها بالتقادم المكسب الطويل شريطة أن تكون العقارات موضوع تلك الأحكام غير مملوكة للدولة و أن تكون مدة الحيازة عليها لا تقل عن 15 سنة وأن تكون تلك الحيازة علنية و هادئة ولا لبس فيها وأن لا تكون مبنية على عمل من أعمال التسامح كالوديعة مثلا وأن تتوفر في الحائز نية التملك وهكذا ما أكدته أحكام المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني .

وبالتالي متى توافرت شروط العقار محل الحيازة والمدة المقررة لاكتسابه أمكن للقاضي المعروض عليه النزاع القضاء باكتساب العقار المتنازع عليه بالتقادم سواء جاء ذلك في صورة دعوى قضائية مستقلة أو دفع أثاره الحائز للعقار لمدة لا تقل عن 15 سنة ، شريطة أن يسبق ذلك الحكم وجوب القيام بتحقيق قضائي و ذلك بالاستماع إلى الشهود الذين يمكنهم أن يفيدوا

[1] السندات الخاضعة للشهر. http://www.startimes.com/?t=16750823

مجرى التحقيق عملا بالمواد 150 إلى 163 من قانــون الإجراءات المدنية والإدارية ، علـى أن يتم في الأخير وبعد صيرورة الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية عن طريق التقـادم إشهـاره من طرف أمين ضبط المحكمة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا [1]عملا بـأحكام المادة 90 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على :" ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"[2].

[1] رحايمية عماد الدين، المرجع السابق. ص 98.
[2] المرسوم 63/76 . المرجع السابق.

الخـــــــــــاتمة

إذا بناءا على ما تقدم من دراسة موضوع نظام الدعوى العقارية التي تستند إلى حق عيني على عقار و البحث عن مدى تجسيـد القضاء العقــاري وفق التشريع الجزائـري تتبين الأهمية القانونية للعقار التي تقتضي ضرورة شهر جميع التصرفات في المعاملات العقارية حتى يضمن صاحب الملكية حماية الحق العيني إذا ما شاب الحق ضرر قد يؤدي محاولة حرمانه منه، مما يجعل توجه المتضرر أو صاحب هذا الحق إلــى المطالبة القضائية أمــام الجهات المختصة ما يسمى الدعوى القضائية و التــي تختلف باختلاف أطرافها؛ فتخضع للقضاء العادي إذا ما كـان أطرافها أشخاص عاديين، وللقضاء الإداري إذا ما كان أطرافها أو أحدهم شخص إداري .

و لقد اختلف البعض من حيث إلزامية شهر الدعوى العقارية إلا أنه يبدوا الرأي الراجح وهو الصائب حسب رأيي ضرورة شهرها إذ تظهر أهمية ذلك بـالهدف الأساسي الذي يرمي إليه المشرع الجزائري بنص المادة 85 من المرسوم 63/76 ، و تأكد بنص المادة 519 مــن خلال السعي للحفاظ علــى الحقوق الثابتة بـالشهر تفاديا للفوضى و عـدم الاستقرار فــي المعاملات العقارية بحيث يجعل المتعامل بالعقار عالما بحالته علما يقينا .

و طبعا بعد الخوض في إجراءات الدعوى سوف تكون النتيجة بالفصل فيها أمام القضاء ، مما تتيح الفرصة لكل مــن له مصلحة اتجــاه الحكم أو القرار المفصول فيه بممارسة حقه بأحد طرق الطعن العادية أو غير العادية حسب الحالة القانونية و تحسبا للآجــال المتفق عليها فــي النصوص الواردة في التشريع. ومنه صدور الأحكام والقرارات القضائية النهائية الناقلة والكاشفة أو المصرحة بـالحقوق العينية العقاريــة التــي تقتضي شهرها بــالمحافظة العقـاريــة للموثقيـن و المحضرين و كتاب الضبط للجهات القضائية كـل بحسب اختصاصه القانـونــي، حتى يمكن الاحتجاج بها فيما بين أطرافها وبالنسبة الغير.

قـــــــــــائمة المراجـــــــع

أولا: المراجع باللغة العربية

أ ـ المراجع المتخصصة:

1- حميدي أمين " شروط رفع الدعوى وآجالها وتقديم المستندات " ، مداخلة في إيطار شرح أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجزائر 2009.

4 رحايمية عماد الدين " إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري " ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية الوسائل القانونية ، جامعة تيزو وزو 2014.

5 زادي سيد علي " المنازعات الملكية العقارية" ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في اختصاص القاضي الإداري ، ، تيزو وزو 2014.

6 عادل بوراس " مجلة الفقه والقانون دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري" ، الجزائر 2013.

7 طلحة محمد غليسي " الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري" ، الجزائر 2014.

8 كريمة فردي "علم القانون الخاص فرع القانون العقاري : الشهر العقاري في التشريع الجزائري" بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير ، الجزائر 2008.

9 ليلى لبيض" منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري " ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، بسكرة 2012.

1 -المراجع العامة

1- ابتسام فرام " المصلحات القانونية في التشريع الجزائري" ، قصر الكتاب، البليدة.

2- براهيمي سهام " التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية " ، دار الهدى ، الجزائر 2012.

3- بريك الطاهر " المركز القانوني للمحافظ العقاري" ، دار الهدى، الجزائر 2013.

4- بوبشير محند امقرن" النظام القضائي الجزائري " ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003.

5- بوبشير محند أمقران " قانون الإجراءات المدنية : نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الإستثنائية " ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2001.

6- جمال بوشنافة" شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري "، دار الخلدونية، الجزائري2006 .

7- جمال سايس" الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري" ، ج1 ، منشورات كليك، الجزائر 2013.

8- جمال سايس " الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري " ، ج2 ، منشورات كليك، الجزائر 2013 .

9- حسين أحمد المشاقي" الوجيز في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني" ، دار الثقافة، عمان.

10- زبده مسعود " القرائن القضائية " ، دار الأمل، الجزائر 2011.

11- عبد الرحمان بربارة " كتاب شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية " ، ط2 ، منشورات بغدادي ، الجزائر 2011.

12- عبد القادر عدو " منازعات إدارية " ، دار هومة ، الجزائر 2012 .

13- عمار بوضياف" المرجع في المنازعات الادارية" ، دار جسور، الجزائر 2013.

14- محمد الصغير بعلي " الوسيط قي المنازعات الإدارية" ، دار العلوم ، الجزائر: 2009.

15- محمود محمد الكيلاني ،" موسوعة القضاء المدني: أصول المحاكمات والمرافعات المدنية" ، دار الثقافة ،الأردن.

16- نبيل صقر" الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية " ، دار الهدى ، الجزائر2008.

النصوص التشريعية :

قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
القانون المدني صادر بموجب الأمر رقم المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر1975 والمتضمن القانون المدني.

المراسيم التنفيذية:

مرسوم رقم 76 / 63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123.

قائمة المحتويات

مقدمـــــــــــــة أ

الشكر والتقديـــــر

الفصل الأول أنواع الدعاوى الواردة على العقار

المبحث الأول: الدعاوى الواردة على العقار الخاضعة للقضاء العادي 2

المطلب الأول: مفهـــــوم الدعاوى الواردة على العقار 2

الفرع الأول: تعريف الدعوى العقارية..... 2

الفرع الثاني: شروط قبول الدعوى 8

المطلب الثاني: الجهات القضائية الفاصلة 17

الفرع الأول: الاختصاص النوعي 18

الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي 21

الفرع الثالث: استثناءات الاختصاص..... 23

المبحث الثاني: دعاوى الواردة على العقار الخـــاضعة للقضاء الإداري 25

المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء 25

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء..... 26

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء..... 30

المطلب الثاني: الجهات القضائية الفاصلة 34

الفرع الأول: الاختصاص النوعي : 35

الفرع الثاني: الاختصاص المحلي 36

الفرع الثالث: استثناءات الاختصاص..... 36

الفصل الثاني الأحكام القانونية للأحكام والقرارات الفاصلة في الدعاوى الواردة على العقار

المبحث الأول: مفهوم الأحكام والقرارات الفاصلة في الدعاوى الواردة على العقار وطرق الطعن فيها39
المطلب الأول: مفهوم الحكم القضائي 39
الفرع الأول: خطوات إصدار الحكم القضائي 40
الفرع الثاني: أجزاء الحكم القضائي 42
الفرع الثالث: أقسام الأحكام القضائية 44
الفرع الرابع: كيفية إصدار الحكم القضائي 48
الفرع الخامس: آثار المترتبة عن الأحكام القضائية 48
المطلب الثاني: طرق الطعن في الأحكام القضائية 51
الفرع الأول: طرق الطعن العادية 51
الفرع الثاني: طرق الطعن غير العادية 57
المبحث الثاني: الشهر العقاري للأحكام والقرارات الفاصلة في الدعاوى الواردة على العقار 64
المطلب الأول: الأحكام والقرارات القضائية الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية 64
الفرع الأول: حكم رسو المزاد العلني في بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية 65
الفرع الثاني: الحكم القضائي الصادر بتثبيت حق الشفعة 66
المطلب الثاني: الأحكام و القرارات القضائية المصرحة بالحقوق العينية العقارية الأصلية 67
الفرع الأول: الحكم القضائي النهائي بقسمة العقار المشاع 68
الفرع الثاني: الحكم القضائي النهائي الصادر بالصلح 70
الفرع الثالث: الحكم القضائي النهائي المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب 71
الخـــــــــــاتمة **ج**
قــائمة المراجـــع
قائمة المحتويـــات