



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

عنوان المذكرة



شهر الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف:

أ. سارة شيبات

من إعداد الطالبتين:

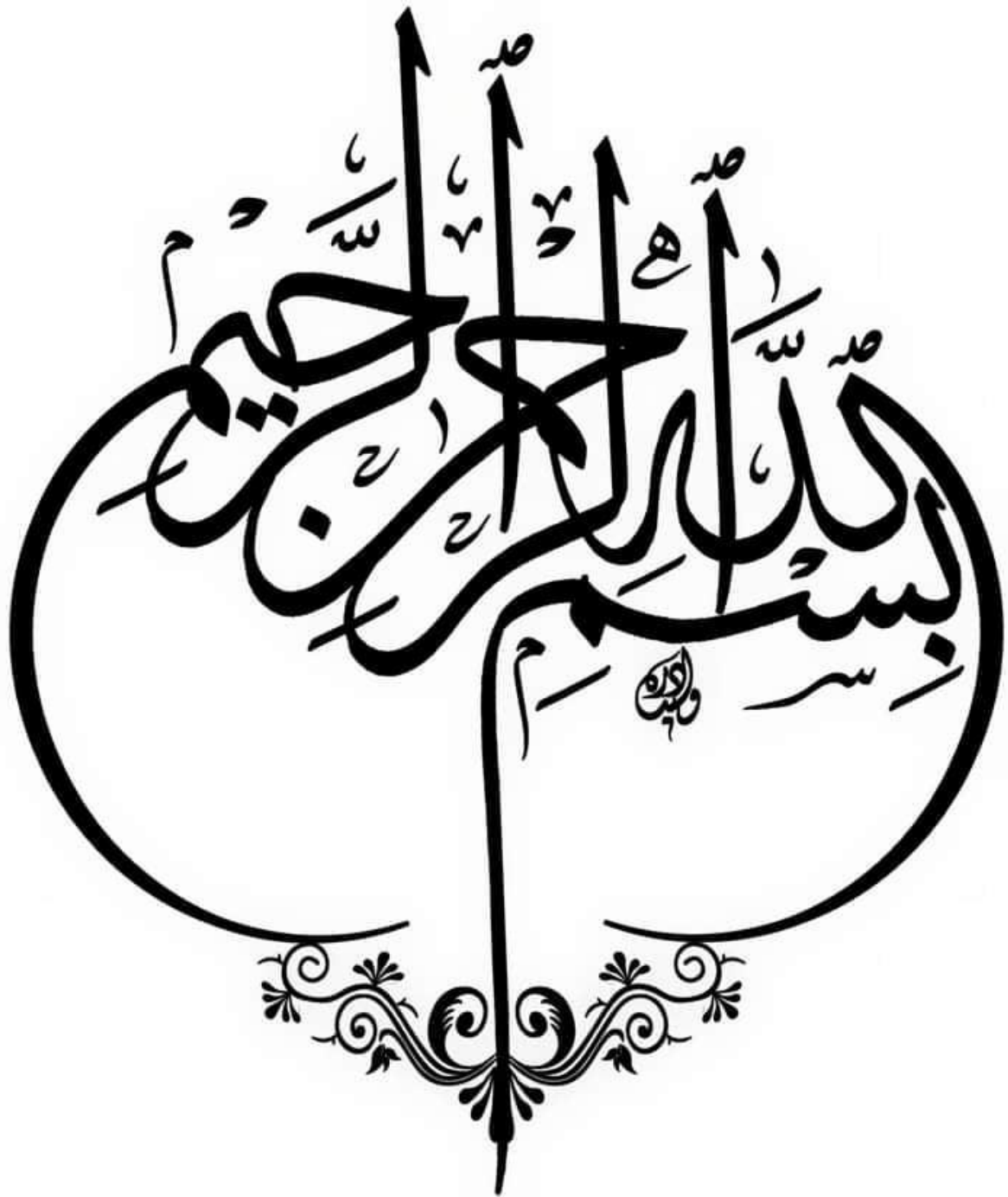
يمينة نصري

فريدة زهواني

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. نعرورة محمد	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. سمية لموشية	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا
أ. سارة شيبات	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفة

الموسم الجامعي: 2019-2020



فكر وعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات نحمده حمدا كثيرا عدد ما ذكره الذاكرون وغفل عن ذكره الغافلون. الحمد لله رجاء وطاعة و الحمد لله دائما وأبدا على توفيقه ويسره وإعانتته لنا على إتمام هذا العمل. بداية نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى أستاذتي الفاضلة: الأستاذة سارة شيبات التي تكرمه بقبول الإشراف على هذه المذكرة، وكانت عوننا لنا بتقديم إرشاداتها وتوجيهاتها أثناء إنجاز هذه المذكرة. كما نتقدم بالشكر إلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الوادي

الاهداء

إهداء إلى أعز وأغلى شيء فقدته في حياتي، إلى سبب قوتي.

إلى من وضع في مستقبلي الحجر الاساس.

إلى من تنتهي معه الكلمات إلى أبي الغالي رحمة الله عليه

إلى سندي ومن تستحق كل شهاداتي التي لولا وجودها ما كنت لأصل إلى

من تحت أقدامها الجنة، أُمي الحبيبة أطال الله في عمرك

إلى زوجي الذي يدعمني في كل خير

إلى الأم الثانية ورمز الوفاء والعطاء والصبر والحنان وكل الجمال أختي

إلى أختوتي الأعزاء

إلى فلذة كبدي ولداي محمد وأمين

إلى الدعم الروحي صديقاتي سارة و وفاء وخديجة وغيومة

إلى كل من هم في قلبي ولم يكتبهم قلمي .

يمينة

الاهداء

إلى ابي الغالي رحمة الله عليه، أفتقدك

إلى منبع الصبر والحنان أُمي الحنون أطال الله في عمرك إلى زوجي وأولادي
ربي يحفظكم جميعا.

إلى سندي في الدنيا أخوتي وأخواتي إلى كل من ساندني و رسم البسمة في
وجهي.

إلى كل أساتذتي أهدي هذا العمل المتواضع

فريدة

قائمة المختصرات

الرمز	المعنى
د.ط	دون طبعة
د.ت	دون تاريخ
ج	جزء
ط	طبعة
ص	صفحة

مقدمة

فضلا على أن إعتبار العقار يعد من ضمن سيادة الدولة على أرضها وشعبها وحماية لمصالحها عامة ولمصالح وحقوق الشعب خاصة، فإن العقار يعد من الثروات المهمة بالنسبة للشعب وتقاديا لحدوث مشاكل وخروقات ضد حقوق الافراد العينية على املاكهم العقارية دفع بالدول إلى إيجاد تقنيات وتنظيم قوانين رادعة في نفس الوقت على المعتدين لحقوق الاشخاص. وتم ادراج هذه القوانين والعمل بها.

وسعى المشرع الجزائري من وراء إجراء شهر الدعاوى العقارية إلى حماية حقوق المدعي إعلام الغير بأن العقار أو الحق العيني العقاري محل نزاع أمام القضاء، ولأن اللجوء إلى القضاء حق مشروع لمن يرى أنه متضرر أو له حق، وكان من الواجب أن يتحقق في رافع الدعوى شروط قانونية منصوص عليها قانونا والمتمثلة في الصفة، المصلحة، الأهلية وهناك شروط شكلية أخرى متمثلة في عريضة افتتاح الدعوى واحترام الآجال القانونية.

وتكمن أهمية شهر الدعاوى العقارية في تحقيق الثقة العامة وذلك في تأمين كل مالك ضد أية مضايقة وهو يستعمل حقه وتثبيت حق الملكية بإعتباره شرطا أساسيا لكل إستغلال مثمر للعقار الذي ينصب عليه، كما أنه من أجل تأمين الإستقرار القانوني والثقة في المعاملات، فإن تنظيم الشهر العقاري يجب أن يأخذ في الإعتبار الأوضاع الظاهرة و يسمح بالإعتداد بها فيما يتعلق بالغير.

كذلك من أهمية شهر الدعاوى العقارية تسهيل التداول في العقارات حيث يتطلب المجتمع تنظيما عقاريا يؤدي إلى أن تصل الملكية العقارية بأسرع ما يمكن إلى يد من يمكنهم الحصول منها على أقصى فائدة ممكنة.

على الرغم من أن إعتبار حق اللجوء إلى القضاء مكفول دستوريا، إلا أننا لم نجد أي تعريف للدعاوى القضائية من خلال التشريع الجزائري، غير أن هناك من عرف الدعوى القضائية بأنها إجراء مكتوب يقدم أمام الجهات القضائية المختصة ضمن أشكال وآجال

محددة. فمن جانب المدعي رافع الدعوى فهي تقديم ادعائه أمام القاضي ليدرس حقيقة إدعائه بعد أن يبت فيه، أما بالنسبة للمدعى عليه المرفوعة ضده الدعوى فهي ثبوت حقه في الدفاع عن نفسه ومناقشة صحة ادعاءات المدعي¹.

عملا بمفهوم الحق والمنفعة العامة وضعت الدولة قوانينا صارما لتنظيم الملكية العقارية، من أجل ضمان الأمن والإستقرار في المعاملات العقارية القائمة بين الأشخاص وحفاظاً على قوة حجيتها سواء بين الطرفين أو الغير.

ولحماية الثروة العقارية سعت الجزائر كغيرها من البلدان إلى إيجاد آليات تحفظ من خلالها هذه الثروة وتضمن استقرارها، فأصدرت أول قانون سنة 1975 ينظم الشهر العقاري متمثلاً في الأمر رقم 74_75 اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري².

بحيث نجد أن المشرع الجزائري كان يتطلب شهر بعض أنواع من الدعاوى، ضمن المرسوم رقم 76/63 المعدل بالمرسوم رقم 80/210 المعدل بالمرسوم رقم 93/123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهذا وفقاً لنص المادتين 85 و 15 فقرة الأخيرة³.

¹ العياشي سراتي، باديس سعودي، شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري (قراءة في نص المادة 35 من قانون 18 - 18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019)، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 2 السنة 2019، ص 05

² الأمر 74-75، المؤرخ في 12-12-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالقانون 14-10، المؤرخ في 30-12-2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78، سنة 2015.

³ المرسوم التنفيذي 80/210، المؤرخ في 13-09-1980، المعدل والمتمم بالمواد 15-18-89 من المرسوم التنفيذي رقم 76-78 المؤرخ في 25-03-1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 38، تاريخ 16-09-1980.

في حين كان قانون الاجراءات المدنية القديم لا يشير لهذا الاجراء، وتمخض عن ذلك خلاف بين معارض لشهر عريضة افتتاح الدعوى ومؤيد لشهرها¹.

ومن الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع وربما من أهمها هي أن التطرق لدراسات شهر الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري كان نادرا، ما كرس في رغبتنا توضيح الغموض الذي يكتنف التشريع العقاري وتأثيره على الغاية التي ترسمها السياسة العامة للدولة والتوسع في مجال دراسته وإعطائه القدر الكافي من الاهتمام.

وتدعيم الجانب المعرفي لدينا أكثر حول موضوع الشهر العقاري هي من أهم الأسباب الذاتية بالنسبة لنا. وحالنا كحال كل الطلبة الباحثين تواجهه صعوبات من أجل إخراج عمله بأفضل نحو مرجو قدر المستطاع. ومن أبرز الصعوبات التي واجهتنا هي ندرة المراجع وعدم استطاعتنا للتنقل والسفر بسبب هذه الجائحة التي ألمت بالعالم كافة. لنصل إلى طرح الإشكالية التالية: **إلى أي مدى تضمن إلزامية شهر الدعاوى العقارية المفروضة من طرف المشرع الجزائري استقرار الملكية العقارية؟**

ومنه نطرح التساؤلات الفرعية التالية

- 1- ما هو رأي المشرع والقضاء الجزائري في وجوب شهر الدعاوى العقارية؟
- 2- ماهي الدعاوى العقارية لواجبة الشهر؟
- 3- كيف يتم إجراء شهر العريضة الإفتتاحية؟
- 4- ماهي الآثار المترتبة عن شهر الدعاوى العقارية؟

والإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي والذي قمنا من خلاله بتحليل النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم عملية الشهر. معتمدين على خطة

1 حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العيني وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، ط 2015، ص 392.

ثنائية الفصول خصصنا الفصل الأول لبيان موقف كل من المشرع والقضاء ومن دعاوى
القضائية الواجب شهرها وتعرضنا في الفصل الثاني لإجراءات شهر الدعاوى العقارية والآثار
المترتبة عنها.

الفصل الأول

إلزامية شهر الدعاوى العقارية

تمهيد

تشكل مسألة إثبات الملكية العقارية وتنظيمها عائقاً رئيسياً وإشكالا عويصا ينهاك الجهات المسؤولة على تنظيم الملكية العقارية والفصل في النزاعات المثارة بشأنها . ويعتبر الحكم القضائي سند من سندات الملكية العقارية الخاصة، يخضع للتسجيل والشهر العقاري بعد أن يستوفي جملة من الإجراءات والشروط الخاصة تتعلق بالدعاوى العقارية، سواء ما تعلق منها بالجانب الشكلي أو الموضوعي⁽¹⁾

إن المادة 85 من المرسوم 76 - 63 عدت أنواع الدعاوى العقارية الواجبة الشهر على سبيل الحصر حيث نصت كالتالي " إن الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبق طبقاً للمادة 14 - 04 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"⁽²⁾.

كذلك صدور القانون رقم 18-18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني على 1440 الموافق لـ 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 والذي احتوى في مادته 35 إدراج مادة جديدة في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتمثلة في المادة 16 مكرر حيث تتعلق بمسألة إشهار الدعاوى العقارية وآثارها .

ولهذا تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كالتالي:

المبحث الأول: مدى الإزامية شهر الدعاوى العقارية

المبحث الثاني: نطاق الدعاوى العقارية الواجبة الشهر

¹ جميلة جبار، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، العدد 14، ص 11 .

² المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76_63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.

المبحث الأول

مدى إلزامية شهر الدعاوى العقارية.

تعد عملية شهر الدعاوى العقارية وسيلة لإعلام الجمهور بالملاك الحقيقيين للعقار أو الحق العيني وإحاطتهم علما بمختلف التصرفات والوقائع التي قد تنتج على هذا العقار، وذلك من أجل ضمان الإستقرار في المعاملات العقارية وهو ما يبرر ضرورة الإلزام بها. وفي هذا المبحث سنحاول التطرق لموقف القضاء من إلزامية شهر الدعاوى العقارية في المطلب الأول وموقف المشرع من إلزامية شهر الدعاوى العقارية في المطلب الثاني .

المطلب الأول

موقف القضاء من إلزامية شهر الدعاوى العقارية

عرف موقف القضاء الجزائري بعدم التوافق على رأي متحد، بحيث يشهد إختلافات في الآراء القضائية بين جهاته في تفسير نص المادة 85 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فهناك من رأى أنها ليست قيда على رفع الدعوى القضائية ومنهم من رأى وأكد على إلزامية التأشير على العريضة الافتتاحية للدعاوى وإعتبرها قيدا على رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا .

الفرع الأول

شهر الدعاوى العقارية إجراء إختياري

إعتبر أنصار هذا الإتجاه أن شهر الدعاوى القضائية العقارية بالمحافظة العقارية لا يعد قيدا على رفع الدعوى لأن المادة 85 من المرسوم 76-63 تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة برفع الدعوى الواردة في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية والتي يشترط الأهلية والمصلحة والصفة فقط في رافع الدعوى⁽¹⁾.

فضلا على أن شهر الدعوى إنما شرع لحماية رافعها، فهي حماية مقررة لصالحه وصونا لحقوقه، لكي يعلم الغير أن العقار محل نزاع أمام ساحة القضاء، ولكنها ليست

¹ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص114.

مفروضة عليه، وبالتالي فعدم حصوله (عدم شهر العريضة الافتتاحية) لا يصح أن يعود بضرر عليه ولا بنفع على المدعى عليه⁽¹⁾.

وعليه فحسب هذا الإتجاه يجوز للمدعي أن يرفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو فسخ عقد منسوب على عقار، دون حاجة إلى أن يشهر دعواه في المحافظة العقارية.² إن قبول قضاة الموضوع للدعوى من دون أن يسبق شهر عريضتها الافتتاحية في المحافظة العقارية لا يعد خرقاً لأحكام القانون وهو نفس ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 184451 "وأنه على اثر استئناف فإن مجلس الشلف وبموجب قراره ألغى الحكم المستأنف، وفصلاً من جديد صرح بعدم قبول الدعوى طبقاً للمادة 85 من المرسوم رقم 69/76 حيث أن قضاة الاستئناف قد اثأروا تلقائياً هذا الدفع وصرحوا بعدم القبول ولكن حيث أن للأطراف وحدهم الصفة لإثارة عدم القبول الناجم عن عدم الشهر المسبق المنصوص عليه بهدف حماية مصالح الخواص"³.

ولا يجوز للمدعي عليه أن يدفع بعدم شهر الدعاوى أو إثارة المحكمة لهذه المسألة من تلقاء نفسها، ومن بين القرارات المؤيدة لهذا الاتجاه قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 196021 "الذي جاء فيه لا يمكن إثارة شهر الدعوى العقارية تلقائياً من طرف القضاء لعدم تعلقها بالنظام العام" ويفهم من هذا القرار عدم القبول بعريضة الدعوى في حالة عدم التأشير عليهما وشهرها لا يعد من النظام العام ولا يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه لأنه متعلق بحماية مصالح خاصة أكثر منه حماية للمصلحة العامة⁽⁴⁾.

كذلك صدر قرار عن الغرفة العقارية في قسمها الثاني وأخذ هذا الأخير موقف غريب في القرار رقم 765 - 190، إذا فرقت بالنسبة لعملية شهر الدعاوى العقارية بين المناطق الممسوحة وغير الممسوحة حيث جاء فيها " ولما تبين من القرار المطعون فيه أن الأرض محل النزاع لم يتم فيها مسح الأراضي العام، وعليه فإن إشهار العريضة الافتتاحية ليس

¹ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2018، ص 218

² جمال بوشناقفة، مرجع سابق، ص 114-115.

³ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 260-261.

⁴ قرار رقم 196021، الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، بتاريخ 27-09-2000، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2000، الإجتهد القضائي الغرفة العقارية، الجزء الأول، ص 160، نقلا عن عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 260-261.

شرطا فيه والذي مازال الإشهار فيه شخصيا طبق للمادة 27 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/09/25 في 1...¹

وعليه لما قضى قضاة الموضوع برفض الدفع المتعلق بإشهار العريضة الافتتاحية يكونون لم يخرقوا المادة من المرسوم رقم 63/76.

الفرع الثاني

شهر الدعاوى العقارية إجراء إجباري

يذهب أنصار هذا الاتجاه إلى أن شهر الدعاوى القضائية العقارية على رفع الدعوى وذلك على أساس نص المادة 85 من المرسوم 63/76 والتي أكدت على ذلك تحت طائلة عدم القبول⁽²⁾.

وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة - الغرفة الأولى - في القرار رقم 03024 "قفي الدعاوى العقارية والإدارية المتعلقة بعقار والرامية إلى إبطال العقود المشهورة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم 1993/05/19 لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى"⁽³⁾.

المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل بالمرسوم 210-80 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المتعلق بالسجل العقاري. من المقرر قانونا أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، ولا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها⁽⁴⁾.

¹ قرار رقم 765-190، المؤرخ في 19-02-2000، غير منشور، نقلا عن عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 260-261.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 115.

³ قرار رقم 03024، المؤرخ في 12-06-2000، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، غير منشور، نقلا عن عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 218.

⁴ شهر الدعاوى العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2017، ص 82-83.

أيضا صدر قرار عن المحكمة العليا رقم 10800200 يلزم شهر الدعوى العقارية حيث جاء في مضمونه " لا يجوز فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة".¹

اتبعت نفس الإتجاه الغرفة الرابعة لمجلس الدولة في قرار لها رقم 184931 جاء فيها "حيث انه بالرجوع إلى العريضة الافتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 63176 وبما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية ثابتة بعقود مشهورة وعليه يتعين عدم قبول الدعوى المستأنفة شكلا"⁽²⁾.

من المقرر قانونا إن الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها .

ومن ثم فان قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة (ب، ي) مورثة المطعون ضدهم مع انه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع معارضة مقبولة ضده، فإنهم أساءوا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض"³ فكل هذه الآراء متناقضة ببعضها الأمر الذي يفهم أن القضاء لم يعرف الوقوف على رأي واحد إلا بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 الذي أكد على وجوبيتها ووضح ذلك في المادة 17 منه.

يستنتج من كل هذه القرارات إن موقف القضاء الجزائري بصدور المادة 85 من المرسوم 63/76 لم يعرف الثبات حيث تتعارض قرارات العدالة حول تطبيق محتوى هذه المادة فيأخذ رأي بوجوبيتها، ويأتي رأي الآخر يقضي بوجوبيتها غير أنه لا يعتبرها من النظام العام، ونجد آراء أخرى تعتبرها جوازيه، وآراء أخرى تقرها نسبية حيث أن مشروعة لإثارته من المدعي من تلقاء نفسه .

¹ قرار رقم 10800200، المؤرخ في 16/03/1994 ، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 2، سنة، 1995.

² قرار رقم 184931 ،المؤرخ في 27/03/2000، الغرفة الرابعة لمجلس الدولة، المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد الخاص. نقلا عن عمر حمدي باشا، مرجع سابق ، ص 259

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2014، ص44.

المطلب الثاني

موقف المشرع من إلزامية شهر الدعاوى العقارية

نصت المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-04 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1995 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظة العقارية أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"⁽¹⁾.

ويظهر موقف المشرع في إلزامية شهر الدعاوى العقارية من خلال تطرقه للمسألة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بصدور قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون قد وضع حد للتباين والإختلاف حول مسألة شهر الدعاوى العقارية إذ إعتبرها قيذا على رفع الدعوى في نص المادة 17 فقرتها الثالثة "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار"⁽²⁾.

وأمام وضوح عبارات وألفاظ المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المشرع يكون قد أخضع كل الدعاوى المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر لإلزامه الشهر، فعمومية النص تدفع للقول بوجود إشهار كل الدعاوى إذا كان النزاع دائر حول ملكية العقارية أو أي حق عيني عقاري آخر إذا كان مشهرا⁽³⁾.

¹ المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السالف ذكره.

² المادة 17 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 23 ابريل 2008.

³ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص621.

ونصت الفقرة الرابعة من المادة 14 من الأمر 74/75 " وبصفة عامة كل التعديلات للوضع القانونية للعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية" (1).

كذلك المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها²".

كما أضافت المادة 519 من نفس القانون " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو النقض في حقوق قائمة على عقود تم شهرها³ ".

وعند الرجوع إلى مجموعة النصوص القانونية نرى أن المشرع في نص المادة 17 المذكورة أعلاه بعبارة " يجب إشهار عريضة الدعوى⁴ ".

كما أضاف في نص المادة 85 المذكورة أعلاه بعبارة " ...لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقاً⁵ ".

وأضاف في المادة 515 من نفس القانون عبارة " ..الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها⁶ " وقوله في المادة 519 " ...مع مراعاة الأحكام الخاصة شهر دعاوى... " (7).

يفهم من مجموع هذه النصوص أنها أتت على صفة الإلزام والوجوب حيث انه يتبين أن المشرع قد قصر شهر الدعاوى القضائية العقارية على الدعاوى محدودة في المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 وهي الرامية إلى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو النقض.

على سبيل الحصر حدد المشرع مواضيع شهر الدعاوى العقارية الواجبة الشهر من خلال نص المادة 519 منه لكنه لم يتطرق الى تبعات هذا الاشهار سواء بالنسبة للتصرفات أو إلى آليات شهرها وشطبها من السجل العقاري إلى أن إستحدث المشرع المادة 16 مكرر

¹ المادة 14 من الأمر رقم 74-75 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد92، المعدل والمتمم بالقانون 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 1918، يتضمن قانون المالية في سنة 2019 الجريدة الرسمية العدد 79، الصادر في 30 ديسمبر 2019.

² المادة 515 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

³ المادة 519 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره

⁴ المادة 17 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره

⁵ المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السالف ذكره.

⁶ المادة 515 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

⁷ المادة 519 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

من الأمر 74_75 والمتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري بموجب المادة 35 من القانون 18_18 المتضمن قانون المالية الجديد لسنة 2019. بذلك يتضح أن المشرع قد وضع حدا للخلاف حول مسألة شهر الدعاوى العقارية إذ إعتبرها قيذا على رفع الدعوى، غير أنه يجب الإشارة إنه ليس كل الدعاوى العقارية يجب إخضاعها للشهر بالمحافظة العقارية، كما قد يفهم من سياق المادة 17 في فقرتها الأخيرة حيث أن الدعاوى العقارية المعنية بشهر العريضة الإفتتاحية هي تلك المذكورة في المادتين 85 و515 المذكورتان سابقا، فالمعنية هي فقط تلك المنصبة حول الطعن في صحة المحرر المشهر، وبالتالي فلا يعقل مطالبة المدعي بشهر العريضة المتعلقة بإخلاء العقار مثلا⁽¹⁾.

فمبادئ الشهر العقاري تقتضي شهر الدعاوى العقارية الرامية إلى فسخ أو تعديل أو إلغاء..الحق العيني العقاري تجعل المتعامل في العقار عالما بحالته القانونية⁽²⁾.

¹ عمر حمدي باشا، ليلي رزوقي، مرجع سابق، ص 261-262.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 41.

المبحث الثاني

نطاق الدعاوى العقارية الواجبة الشهر

تقضي مبادئ الشهر العقاري في شهر الدعاوى العقارية التي ترمي إلى فسخ أو تعديل أو إلغاء أو نقض الحق العيني العقاري حتى لا يكون المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية⁽¹⁾.

كما وضع شرط يتمثل في أن الدعاوى العقاري، ينبغي أن تكون منصبة على حقوق عينية عقارية مشهورة، إما إذا لم تكن هذه الحقوق كذلك فالأصل أن الدعوى العقارية لا تسمع أصلا من طرف الجهة القضائية ولا يتصور إخضاعها إلى إشهار بالمحافظة العقارية طالما أن الحق العيني الذي تتمحور عليه الخصوصية القضائية غير مشهورة⁽²⁾.

وهناك دعاوى أخرى لم ينص المشرع الجزائري عليها بشكل صريح واجبة الشهر وعليه سنحاول دراسة الدعاوى القضائية العقارية الخاضعة للقضاء العادي في المطلب الأول وفي المطلب الثاني دراسة للدعاوى القضائية العقارية الخاضعة للقضاء الإداري.

المطلب الأول

الدعاوى القضائية العقارية الخاضعة للقضاء العادي .

أشارت المادة 85 من المرسوم رقم 76/63 من حيث الترتيب الزمني لأربعة أنواع من الدعاوى الواجبة الشهر تحت طائلة عدم القبول، وهي الدعاوى الرامية للنطق بفسخ، أو إبطال، أو إلغاء، أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها⁽³⁾.

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 42 .

² المرجع نفسه، صفحة نفسها.

³ حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص 396 .

الفرع الأول

دعوى الفسخ

تقضي هذه الدعوى وجود محرر مشهر يراد فسخه⁽¹⁾، وترفع في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالإلتزاماته، كأن يمتنع المشتري عن تسديد ثمن العين المباعة المتبقي في ذمته إذا كانت عملية البيع قد تمت بالتقسيط⁽²⁾.

ولإمكان فسخ العقد يجب أن تتوفر الشروط المنصوصة عنها في المادة 119 من القانون المدني:

- أن يخل أحد المتعاقدين بالإلتزامه.
- أن يكون طالب الفسخ قد نفذ الإلتزامه أو مستعدا لتنفيذه .
- أن يكون طالب الفسخ قادرا على إعادة الحالة كما كانت عليه قبل التعاقد⁽³⁾.

وعليه إذا كان العقد موضوع الدعوى بيع عقار مثلا، فإن شهر دعوى الفسخ تمكن الغير من العلم بوجود نزاع بشأن هذا العقد ومنه وفي حالة محاولة احد الأطراف التصرف في العقار أثناء سير الدعوى، فلا يمكن للغير مشتري العقار الإحتجاج بأنه كان حسن النية عند شرائه للعقار، وإنه لا يمكن إنتزاع حيازته له، لأن هذه الواقعة أي حسن النية لا يمكن إثباتها لوجود تأشيرة على البطاقة العقارية للعقار موضوع دعوى الفسخ، تفيد أن أطراف العقد هم في نزاع قضائي⁴.

والفسخ أنواع :

1- الفسخ الإتفاقي:

يقصد بالفسخ الإتفاقي في مجال العقود الملزمة للجانبين، أن للطرفين المتعاقدين الحق في الإتفاق عند إبرام العقد على انه يجوز لأحدهما فسخ العقد إذا لم يقم الطرف الآخر بتنفيذ الإلتزاماته الناشئة من هذا العقد دون اللجوء إلى القاضي.

وتتمثل شروط الفسخ الاتفاقي في :

¹ حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص 398 .

² عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ، مرجع سابق، ص 215 .

³ بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 85 .

⁴ حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص 399

- يجب أن يكون هناك إتفاق على الفسخ .
 - يجب أن يكون المقصود من الإتفاق إستبعاد الفسخ القضائي .
 - يجب أن يكون سبب الإتفاق على إمكان فسخ العقد هو عدم تنفيذ أحد المتعاقدين للإلتزاماته¹.
- وحتى تنفذ آثار الدعاوى الإلزامية إلى فسخ عقد ناتج أو متعلق بحقوق مشهورة بالنسبة للغير، يجب شهر هذه الدعاوى².

2- الفسخ بقوة القانون (الإنفاساخ):

نصت المادة 121 من القانون المدني: "في العقود الملزمة لجانبين إذا انقضى الإلتزام بسبب إستحالة تنفيذه، إنقضت معه الإلتزامات المقابلة له ويفسخ العقد بحكم القانون"³.

يستخلص من هذه المادة أنه في حالة إنقضاء الإلتزام بسبب إستحالة التنفيذ كقوة قاهرة، كحال زلزال الذي يهدم العقار محل البيع فيفسخ العقد بقوة القانون.

ويتضح كذلك من نص المادة المذكورة بأنه بفسخ العقد من تلقاء نفسه إذا استحال تنفيذ إلتزام احد الطرفين كان يكون ملزما بتسليم شيء ثم هلك، وبناء على ذلك تتقضي إلتزامات الطرف الآخر دون حاجة إلى أعذرا أو حكم قضائي، ولكن ليس معنى ذلك أن القضاء يكون بمنأى عن العقد، بل قد يتراجع الطرفان أمام القاضي لإثبات إستحالة التنفيذ⁴.

3- الفسخ القضائي:

المقصود من فسخ العقد عن طريق القضاء، أن حل الرابطة التعاقدية لا يقع من تلقاء نفسه كقاعدة عامة، نظرا لما هذا الإجراء من خطورة بالغة، وهو الفسخ أمام القضاء دون أن يكون منصوص عليه في العقد⁽⁵⁾.

¹ ليلي لبيض، شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد التاسع، ص300.

² المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

³ المادة 121 من القانون المدني المعدل بالقانون رقم 05-10، المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية العدد44، ص 22.

⁴ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص317.

⁵ المرجع نفسه، ص 87 .

- وحتى يتسنى للدائن طلب الفسخ أمام القضاء لابد من توفر الشروط:
- أن يكون مجاله عقد ملزم لجانبين، التي تكون بين الإلتزامات المتقابلة.
 - أن يكون الإخلال من الطرف الثاني بالإلتزامه وهذا الأخير شرط جوهري للفسخ كونه جزاء مقرر لفائدة الدائن، وألزم القانونو زعم ذلك بإعتدار المدين.
 - يكون المدين قد نفذ الإلتزاماته أو مستعد لتنفيذها .
 - أن يكون الدائن قادرا على إعادة الحالة لما كانت عليه قبل التعاقد⁽¹⁾.
- وبذلك تتجلى أحكام الفسخ القضائي فيما يلي:
- الفسخ حق إختياري للمتعاقدين فله أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه وليس للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها .
 - الفسخ أمر تقديري للقاضي وله أن يمنح لأحد المتعاقدين أجلا إذا إقتضت الظروف ذلك.
 - إذا فسخ العقد تعاد الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، فإذا كان هناك بيع رد الثمن إلى المشتري والشيء المبيع إلى البائع، فإذا إستحال رد الحالة إلى ما كانت عليه قبل الحكم بالفسخ فإن تعمد المدين مثلا ألا يرد ما استلم من الدائن جاز الحكم بالتعويض².

الفرع الثاني

دعوى التعديل

دعوى التعديل هي تلك التي يضطر فيها رافع الدعوى إلتماس تعديل الحق العيني فقط، دون المطالبة بإلغائه كليا. مثال ذلك دعوى تعديل الدفتر العقاري المتضمن إلغاء بيان من البيانات غير الصحيحة فيه⁽³⁾ كأن يقيد في أحد خانات الدفتر العقاري أن العقار في حالة رهن، في حين المالك يحوز شهادة رفع الرهن، على أثر ذلك يقوم المالك برفع دعوى أمام القضاء للمطالبة بتعديل الدفتر العقاري وذلك يحذف إحدى البيانات التي تم الغلط فيها فحسب، كحذف قيد الرهن الوارد في الخانة على أساس أن المالك يملك شهادة رفع الرهن⁴

¹ خديجة راضية سيدان، ليدية صادو، مرجع سابق، ص 9 .

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 299.

³ حفصة درويش، وفاء شيعاوي، شهر عريضة الدعوى العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 195 .

⁴ المرجع نفسه، ص 195-196.

- هذه الدعوى ترمي إلى تعديل حقوق عقارية أصلية كانت أو تبعية ومن أهمها ما نصت عليه المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ بنصها .
- "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية :
- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية .
 - في الحيازة والتقدم وحق الإنتفاع وحق الإستعمال وحق السكن .
 - في نشاط الترقية .
 - في الملكية المشتركة في العقارات المبنية والملكية على الشيوع.
 - في إثبات الملكية العقارية .
 - في الشفعة .
 - في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات .
 - في التنازل على الملكية وحق ال'نتفاع .
 - في القسمة وتحديد المعالم .
 - في إيجار السكنات والمحلات المهنية .
 - في الإيجارات الفلاحية"⁽²⁾.

كذلك نصت المادة 4/14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد السمح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، على أنه لابد الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية أن يشير إلى محل تعديل للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية³، وتبين مما سبق أنه يجب شهر الدعوى القضائية للتعديل في وضعية القانونية للعقار ذلك أن التعديل فيه مساس بالوحدة العقارية مساحة، حدودا أو موقعا، ويظهر أثر ذلك بالنسبة لأطراف المتعاقدة وبالنسبة للغير لمعرفة الدقيق للعقار محل أي عقد رسمي⁴.

¹ بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 87 .

² المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

³ المادة 04/14، من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن مسح اعداد الراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المعدل والمتمم بالقانون 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، متضمن قانون المالية 2019، جريدة الرسمية عدد 79، الصادرة في 30 ديسمبر 2018.

⁴ حفصة درويش، وفاء شيعاوي، مرجع سابق، ص 196، ص 196

الفرع الثالث

دعوى الإبطال

تمارس في حالة ما إذا إعتري العقد نقصان شرط من شروط الصحة، كإنعدام الأهلية أو عيب من عيوب الإدارة كالتدليس، الإكراه، الغلط، الغبن⁽¹⁾ وبالتالي تكون هذه الدعوى بمبادرة من أحد أطراف الدعوى، صاحب المصلحة في إبطال العقد على أن يتم رفع الدعوى في أجل 05 سنوات، يبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي تزول فيه، وحالة الغلط والتدليس من اليوم الذي يكتشف فيه، وحالة الإكراه من يوم إنقطاعه عملاً بنص المادة 101 من القانون المدني.

هنا يجب أن تشهر دعوى الإبطال لدى المحافظة العقارية المختصة، بإعتبارها تهدد المركز القانوني لصاحب الحق العقاري المشهر وبالتالي يعتبر هذا الإشهار ضماناً لرفع الدعوى لإبطال المحرر المشهر قبل أن تنتقل ملكية هذا الحق العقاري².

الفرع الرابع

دعوى البطلان

وترفع في حالة إنعدام ركن من أركان العقد، التراضي، السبب أو وجود نص خاص في القانون يقضي بالبطلان، ويجب الإشارة في هذا الصدد أن دعوى بطلان العقود العرفية المنصبة على العقارات لا يستوجب شهرها، لأنه لا يوجد لها أصل ثابت بالمحافظة العقارية وبالتالي لا يمكن شهرها⁽³⁾.

وتبعاً لذلك نميز بين البطلان والإبطال - البطلان النسبي - ذلك أن العقد الباطل بطلانا مطلقاً هو العقد الذي لم يستوفي أركانه كإنعدام المحل أو السبب أو عدم مشروعيتها أو الإخلال بركن الشكلية في العقود التي تتطلب ذلك، والعقد الباطل بطلانا مطلقاً لا تلحقه إجازة ولا يتقادم ويكون جزاء بطلان العقد اعتباره كان لم يكن من تاريخ إبرامه بأثر رجعي

¹ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 255 .

² حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص 400.

³ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 113 .

إما العقد القابل للإبطال أو الباطل بطلانا نسبيا عندما يكون في عقد صحيح ومنتج لجميع آثاره إلا أنه مهدد بالزوال إذا طلب ذلك المقرر لمصلحته الإبطال، أي إذا شاب رضا المتعاقدين عيب من عيوب الرضا أو كان ناقص أهلية، فتلحق هذا العقد بالإجازة ويسقط بالتقادم¹.

الفرع الخامس

دعوى النقض

تعرضت المادة 732 من القانون المدني عن القسمة الودية وشروطها وطريقة رفع دعاوها، هذه الأخيرة تعد من دعاوى الملكية التي لا يجوز لغير المالك رفعها، وقد إخضاعها المشرع للشهر العقاري الملزم⁽²⁾.

1. دعوى نقض القسمة الودية

يمكن للملاك الشيوع قسمة العقار المشاع سواء عن طريق القضاء في حالة عدم الإتفاق، وعن طريق الاتفاق بموجب القسمة الودية أو الرضائية، عند توافر شروطها لا سيما إتفاقهم وعدم وجود من بين الملاك ناقص الأهلية، وفقا لنص المادة 732 من القانون المدني، بحيث أن القانون يفرض على الوالي أبا كان أو أما والوصي والمقدم الحصول على الإذن من القاضي في كل تصرف يتعلق ببيع عقار أو قسمة أو رهنة أو إجراء مصالحه وتقتضي القسمة الإتفاقية أو الودية، وجود إجماع بين الشركاء، ويسري على هذا الإتفاق ما يسري على جميع العقود من أحكام³.

وبذلك فإنه يمكن نقض عقد القسمة الودية ولكن بشروط حددتها المادة وهي:

- أن يكون هناك عقد قسمة ودية.
- أن يلحق أحد المتقاسمين من القسمة غبنا يزيد عن الخمس.
- يجب أن ترفع الدعوى القضائية بنقض القسمة خلال السنة التالية للقسمة حسب نص المادة 2/732 من القانون المدني .

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 113.

² بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 86 .

³ حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص 402- 403 .

ويظهر وجوب شهر الدعوى القضائية بنقض القسمة من حيث أن الملكية العقارية في حالة إجابة طلب المتقاسم الذي يثبت انه لحقه غبن منها يزيد عن الخمس إلى الرجوع لحالة الشيوخ قبل القسمة الودية التي نقضت بموجب الحكم القضائي، ذلك لإعلام الغير حسن النية بحالة العقار المفروز الذي يمكن أن يعود مشاعا بين المتقاسمين¹.

المطلب الثاني

الدعاوى القضائية العقارية الخاضعة للقضاء الإداري

تعتبر دعوى الإلغاء في الجزائر أكثر الدعاوى الإدارية إنتشار وإستعمالا من جانب المتقاضين وهو ما يفسر إهتمام المشرع الجزائري بها بأن خصها بالكثير من القواعد والأحكام وعلى الرغم من أهميتها لم يضع لها المشرع تعريفا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

طبقا لنص المادة 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن هذه الدعوى ترمي إلى إلغاء القرارات الإدارية والتي يكون أحد أطرافها الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية⁽³⁾.

الفرع الأول

شهر دعاوى الإلغاء المتعلقة بالتحقيق العقاري :

تسلم سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري الذي ينظمه القانون رقم 07 - 02 الغرض منه إنشاء حقوق عقارية عينية في مناطق لم يتم بعد مسح الأراضي فيها، وقد إستحدث المشرع هذا السند كبديل عن عقد الشهرة وهذه الأخيرة لا تخلوا من النزاعات⁽⁴⁾.

¹ حفصة درويش، وفاء شيعاوي، مرجع سابق، ص193-194

² مرجع نفسه، ص194.

³ حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص406.

⁴ طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2014، ص112.

ما يغنيها في هذا الأمر هو الإلغاء المتعلق بالتحقيق العقاري الذي يهم موضوعنا وهو محل الإلغاء الواجب الشهر لدى المحافظة العقارية عملا بإحكام المادة 85 من مرسوم 76-63 وكذا المادة من القانون 08-09.

1- شهر دعاوى إلغاء قرار التحقيق العقاري:

إن نتائج التحقيق العقاري الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري أثناء أداء مهامه عند تسجيل التصريحات والشهادات والوثائق ومختلف التحريات والتي تقضي رفض الاعتراف بالحيازة والتقدم المكسب تؤدي إلى إيداع الملف ومحاضر التحقيق إلى مسؤول المصالح الولائية للحفاظ العقاري الذي يحرر مقرر سبب برفض التقييم العقاري يبلغ حسب الحالة إلى المعني صاحب طلب فتح التحقيق أو المعنيين أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ إيداع الطلب⁽¹⁾.

وفي حالة تسجيل إعتراضات تقييد هذه الأخيرة في السجل الخاص ويحدد المحقق العقاري جلسة صلح يحرر محضر في نهاية الجلسة يتضمن محتوى الصلح من عدمه، وفي حالة ما إذا جاءت محاولة الصلح بالفشل يبين في محضره مبينا فيه مواقف ومطالب الأطراف وما قدمه كل من مستندات لدعم اعتراضه، ويسلم لكل منهم نسخة من المحضر⁽²⁾.

فإن كان النزاع بين طالب إثبات الملكية وأشخاص معنوية إدارية كالبديّة، أو مديرية أملاك الدولية، أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية يؤول الاختصاص لجهة القضاء الإداري، إما من حيث الاختصاص الإقليمي طبقا للمادة 803 من نفس القانون التي نصت على تحديد الاختصاص الإقليمي للمحاكم طبقا للمادتين 37-38 من هذا القانون وطبقا للمادة 37 منه يكون الاختصاص للمحكمة الواقعة في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيؤول الإختصاص للمحكمة الإدارية التي يقع

¹ عبد العزيز محمودي، التحقيق العقاري كآلية لتسليم سند الملكية العقارية الخاصة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة سعد دحلب، البلديّة، الجزائر، عدد 3 د، س، ن، ص 113 .

² عبد الحفيظ عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية في التشريع الجزائري، ط8، دار هومة للطباعة والنشر، 2013، ص 219 .

فيها آخر موطن له، وفي حالة إختيار الموطن فيؤول الإختصاص طبقا لهذا الأخير للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصا موطن أحدهم⁽¹⁾.

وطبقا للمادة 12 من القانون 07-02 فقد حددت آجال رفع الدعوى بشهرين من تاريخ تسليم المعنيين محضر عدم الصلح تحت طائلة رفضها وكما الزمن الفقرة 5 من 12، والمادة 85 من المرسوم 76-63 تكون العريضة الإفتتاحية مستوفية لأحكام المواد 13 و 14 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا بد من شهرها لدى المحافظة العقارية⁽²⁾.

وفي حالة رفع الدعوى يترتب عليها توقيف جميع إجراءات معاينة حق الملكية العقارية وإثباتها إلى غاية صدور حكم أو قرار في الدعوى واستنفذوا طرق الطعن العادية نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه طبقا لنص المادة 383 من القانون المدني، وعند صدور هذا الأخير يكمل إجراءات التحقيق طبقا لمقتضى القرار أو الحكم⁽³⁾.

2- شهر دعوى إلغاء قرار رفض الترقيم :

عند الإنتهاء من عملية التحقيق، وتكون النتيجة لا تثبت حق المعني في الترقيم يحزر مدير الحفظ العقاري مقرا بسبب فيه قراره برفض الترقيم العقاري ويكون ملزما بتبليغ قراره في ظرف ستة أشهر كأجل أقصى تسري من يوم إيداع طلب فتح التحقيق، وطبقا للمادة 17 فقرة 02 من القانون 07-02 يكون مقرر الرفض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا للطعن في القرارات الإدارية⁽⁴⁾، ولا بد من توافر الشروط الموضوعية والشكلية لصاحب المصلحة لرفع دعوى إلغاء أمام القضاء، وكما ألزمت المادتين 85 مرسوم 76-63 وكذا المادة 17 من الإجراءات المدنية والإدارية عن إخضاع العريضة لشهرها في المحافظة العقارية⁽⁵⁾.

¹ خديجة راضية سيدان، ليدية صادو، مرجع سابق، ص 37 .

² عبد الحفيظ عبيدة، مرجع سابق، ص 223 .

³ المرجع نفسه، ص 223-224 .

⁴ خديجة راضية سيدان، ليدية صادو، مرجع سابق، ص 37 .

⁵ المرجع نفسه، ص 38 .

ويحق للمعني الطعن في هذا القرار في خلال مدة 4 أشهر تسري من يوم تبليغ المقرر عملا بالمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة⁽¹⁾.

3- شهر دعوى إلغاء الترقيم العقاري :

عندما يتم إجراء معاينة حق الملكية العقارية ويصدر مقررًا بالترقيم العقاري بإسم الحائز محل التحقيق العقاري، ينفذ هذا المقرر بإخضاعها لإتمام إجراءات شهر الحقوق العقارية المعاينة والمثبتة في مقرر الترقيم العقاري، وكذا تسجيل وشهر هذا القرار تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو على أساس تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، طبقا لمقتضيات أحكام المادة 18 من القانون 07-02 برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني أي إلغاء مقرر الترقيم وما ترتب من آثار وإجراءات².

إن ما جاءت به المادة 12 من قانون رقم 07_02 و المرسوم التنفيذي رقم 08_147 من شهر عريضة الدعوى وما يترتب عليها من آثار يختلف عن احكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76_63 و كذا احكام المادة 17 من قانون 08_09 و التي لم توجب شهر الدعاوى القضائية إلا الرامية الى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض أو تعديل حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، إذ أن مبرر الشهر هنا هو المنازعة في حقوق مشهرة الشيء الذي لا وجود له في منازعات وإعتراضات التحقيق العقاري، لأن الحق ثابتا بعد، وسندات الملكية لم تحرر و لم تشهر بعد³.

لفرع الثاني

شهر دعاوى الإلغاء المتعلقة بشهادة الحياة

¹ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 113 .

² عبد الحفيظ عبيدة، مرجع سابق، 228-229.

³ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 91.

الحيازة هي ممارسة الصلاحيات المترتبة بالحق على العين سواء كان الشخص مالكا أم لا تكون، فيفترض أن الشخص الغير المالك للعين يتصرف كأنه هو المالك⁽¹⁾، وقد نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على: "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير متقطعة وهادئة وعلائية يشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لتشكيلات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد تسجيل مسح الأراضي⁽²⁾ ".

ويتضح من خلال نص المادة 39 المذكورة أعلاه انه لكل شخص حتى إن كان ليس مالكا أن يتقدم بطلب للحصول على شهادة الحيازة بشرط أن يكون حائزا في أراضي ملكية خاصة، والتي لم تحرر عقودها بعد، ولا بد أن تكون الحيازة هادئة وعلائية وليست مشوبة بشبهة ويفهم أيضا أنه لا يمكن تقديم طلب للحصول على شهادة الحيازة في الأراضي التي تم إجراء المسح العام فيها، لكنه جائز قبل المسح أو عند القيد الأول بشرط أن يفرغ في تصرف قانوني لسند الملكية المحرر في إطار قانون التحقيق العقاري أو حكم تثبت اكتسابها بالتقادم، فالحائز المتحصل على سند حيازي عومل من طرف المشرع معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر⁽³⁾.

وتمنح شهادة الحيازة من طرف رئيس البلدية طبقا للمادة 39 من القانون المذكور أعلاه وهي شهادة رسمية لا تنتقل الملكية إنما ترتب بعض آثار التي لا يعرف بها سوى المالك، علما أنه بعد إتمام عملية الدفتر العقاري فإن هذا السند عقد إداري صادر من جهة إدارية والطعن فيه يخضع للإختصاص القاضي الإداري⁽⁴⁾.

ورغم ما أقره المشرع الجزائري للحائز غير أن ذلك لا يعني عدم قابليتها للطعن، وهو الأمر الذي يهم دراستنا أي الطعن عن طريق الإلغاء شهادة الحيازة، إذ أنه في حالة ظهور

¹ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر(العقار)، طبعة7، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013، ص135 .

² المادة 39 من قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، ص 1560.

³ عمر حميدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر، 2001، ص156 .

⁴ عمر حميدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 64.

المالك الحقيقي الذي يحوّز سند ملكية رسمي فقد أعطى له القانون حق رفع دعوى إلغاء شهادة الحياة المقدمة للحائز ويختص بالنظر فيها قاضي الغرفة الإدارية المحلية على أساس أن الدعوى في هذه الحالة ترفع لإلغاء وثيقة إدارية محلية محررة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي كون أن رئيس البلدية هو الذي سلم هذه الشهادة بناء على طلب صاحبها فيرفع المالك الحقيقي دعوى ضد البلدية⁽¹⁾، وترفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية الكائن بدائرة إختصاصها العقار المعني⁽²⁾.

فيلاحظ أن شهادة الحياة تمنح الحائز حق الإستعمال والإستغلال إضافة إلى بعض التصرفات لا يعترف بها إلا للمالك عدى البيع أو الهبة أو الحقوق العينية العقارية الأخرى فهي ذات آثار خطيرة تجعل المالك الحقيقي إذا ظهر وحصل على إلغاء شهادة الحياة ملزما بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحيته من بناء ورهن وغيره³، فإن الرهن الذي يكون قد أنشأه الحائز يبقى صحيحا ويسري في مواجهة المالك وهو تقريبا نفس الحكم الذي قرره المادة 885 من القانون المدني.

حيث ألزمت المادة 85 من المرسوم 76_63 ضرورة شهر الدعوى وأكدته المادة 17 من القانون 08_09، كما لا بد من أن تتوفر في رافعها كل شروط رفع الدعوى.

الفرع الثالث

شهر دعاوى الإلغاء المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري

المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة ذلك لأن المشرع خوله صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري وتفحص الوثائق المقدمة إليه من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري قلبا وقالبا ومنح له مهمة متميزة لا يتمتع بها إلا من يتحلى بصفة القاضي تتمثل في تفحص مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة ورفض إيداعها على مستوى المحافظة العقارية إذا ثبت له عدم مشروعيتها ومخالفتها للنظام العام ولآداب العامة كما

¹ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 174 - 175 .

² المرجع نفسه، ص 156 .

³ المرجع نفسه، 91.

تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، ومن المؤكد أن هذه التصرفات أو القرارات التي يقوم بها المحافظ العقاري قد يتضرر منها أحد الأطراف أو من يرى أن له حق سوف يهدر ولهذا أوجب المشرع للمتضررين حق الطعن فيها كما جاء في قانون الشهر العقاري .

1- شهر دعوى إلغاء قرارات الرفض :

حددت المواد 100-104-105-110 الأسباب المؤدية إلى رفض المحافظ العقاري للقيام بإجراء الشهر من المرسوم 63 /76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

تعد قرارات المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر من صلاحيته، حتى سبق قبول إيداعها هذا إذا تبين له بعد فحصها وجود ما يمنع عملية إجراء الشهر من مخلفات وعيوب يستحيل معها إجراء الشهر وحدد المادة 101 من المرسوم أعلاه وكذا المادتين 104 و 10 أسباب رفض الإجراء⁽²⁾ ويستوجب عليه أن يقوم بالتبليغ في أجل خمسة عشرة يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع لتسوية الوضعية الغير قانونية، وإلا فإن الإجراء سيرفض ويبلغ قرار الرفض خلال ثمانية أيام الموالية لإنقضاء أجل 15 يوم السابقة⁽³⁾.

وتفاديا لتعسف المحافظ العقاري في إستغلال وإستعمال هذه الصلاحيات فقد منح القانون للمتضررين منها حق طلب الطعن فيها أمام القضاء⁽⁴⁾.

حيث نصت المادة 24 من الأمر رقم 75 - 74 على أن قرارات المحافظ العقاري يجوز الطعن فيها أمام الجهة القضائية المختصة إقليمياً⁽⁵⁾.

تأسيساً لما سبق لكي يتمكن المتضرر القيام بهذا الإلغاء يلزم المحافظ العقاري بتبليغ قرار الرفض، أو رفض الإجراء حسب نص المادة 108 من المرسوم التنفيذي 63 - 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويقدم هذا التبليغ المسبب تسيباً قانونياً، للمرسل حسب المادة 110 في أجل شهرين للطعن أمام الجهة القضائية المختصة⁽⁶⁾.

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 62 63

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 138.

³ خديجة راضية سيدان ، ليديه صادو ، مرجع سابق، ص 45

⁴ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 110 .

⁵ عمر حمدي باشا، ليلي رزوقي، مرجع سابق، ص 58 .

⁶ خديجة راضية سيدان، ليديه صادو، مرجع سابق، ص 46.

بالضرورة لابد من توافر الشروط الموضوعية والشكلية في رافع الدعوى كما ألزمت المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، من إخضاع العريضة الإفتتاحية للطعن في الحقوق المشهورة كون أن رفض الإجراء والإيداع يمس بالحقوق العقارية الواجبة الشهر.

وتوجه الدعوى ضد المحافظ العقاري بصفته ممثلا لوزير المالية وفقا لإجراءات التمثيل القضائي⁽¹⁾، وفي حالة الرفض النهائي لإجراء بعد اكتشاف الخطأ فيتم تبليغ المدير الولائي، وهذا الأخير يباشر دعوى إلغاء القرار الإداري استنادا للمادة 110 من المرسوم 91 - 65 المؤرخ في 02-03-1991 والمذكرة رقم 4318 المؤرخ في 27 - 03 - 1998 التي ألزمت المحافظ العقاري بالإلغاء في الحين وبدون أي شرط لكل المحررات المشهورة خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وإبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء، ففي هذه الحالة يكون للمدير الولائي صفة التمثيل كمدع أمام الجهة القضائية الإدارية للطعن في حقوق المشهر كما يجوز للمتضرر حق رفع دعوى قضائية ضده إذا تضرر منها أو كان له حق فيها⁽²⁾.

2- شهر دعوى إلغاء قرار الترقيم المؤقت :

في حالة ما إذا رفعت في الآجل المحددة فإن الترقيم يحافظ على طابعا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي⁽³⁾.

عند إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية يعمل المحافظ العقاري على ترقيم العقارات إما ترقيميا مؤقتا لمدة (4) أشهر أو عامين، أو ترقيميا نهائيا⁽⁴⁾، وقد نصت المادة 15 من المرسوم 76 - 63 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم 80 - 210 التي عدلت الفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم 76 - 63 على أن المنازعة في الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري في خلال المدة المذكورة أي أربعة أشهر أو سنتين حسب الخالة ويتم استدعاء المعنيين بموجب رسالة موصى عليها من طرف المحافظ العقاري

¹ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 143.

² مرجع نفسه، ص 143.

³ نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي؛ أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2017، ص 92.

⁴ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 107 .

الذي يملك سلطة المصالحة بين المتنازعين، فإن فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه، ويحق لهذا الأخير في أجل 06 أشهر رفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليمياً⁽¹⁾.

منح الإدارة للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي تلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة الملزمة بتعليق عملية التقييم إلى غاية صدور حكم أو قرار نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، علما أن في حالة عدم تلقي المحافظ العقاري خلال ستة أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى عقارية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري⁽²⁾.

3- شهر دعوى إلغاء التقييم النهائي :

من الثابت أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية³، ويعتبر التقييم نهائياً في الحالة التي يحوز المالك سند أو عقد مقبول طبقاً للتشريع أو عند إنتهاء آجال التقييم المؤقت، ويسلم بموجبه المحافظ العقاري الدفتر العقاري⁴، وقد سمح المشرع الجزائري للمتضررين اللجوء إلى القضاء حسب نص المادة 16 من المرسوم 76 - 63 على : "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي بموجب أحكام المواد 13،14،12 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء..."⁽⁵⁾.

وقد يترتب عن التقييم العقاري النهائي الكثير من النزاعات سواء منها المتعلقة بالتقييم النهائي أو بإلغاء الدفتر العقاري، عالجت المادة 16 هذه النقطة وعليه فإن إعادة النظر في الدفتر العقاري لا يتم إدارياً إنما يعود الإختصاص فيها إلى الجهات القضائية.

ونظراً لكون الحكم القضائي بإلغاء الدفتر العقاري فيه مساس بحقوق مشهورة وجب أيضاً شهر الحكم القضائي نفسه⁶ طبقاً للمادة 90 من المرسوم التنفيذي 76-63 : "ينبغي

¹ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، ص 56

² خديجة راضية سيدان، ليدية صادو، مرجع سابق، ص 48.

³ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 134 .

⁴ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 108.

⁵ المادة 16 من المرسوم التنفيذي، رقم 76 - 63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السالف ذكره.

⁶ فهمية قسوري، الآثار المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء التقييم النهائي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 01، جامعة باتنة 01، الجزائر، 2019، ص 122.

على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم...ضمن الآجال المحددة.¹

ومما سبق يتبين أن الأحكام والقرارات القضائية التي تلغي الترقيم النهائي يجب أن تخضع لإجراء الشهر العقاري حتى تنتج أثرها بين الأطراف وبالنسبة للغير.²

¹ المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السالف ذكره

² فهمية قسوري، مرجع سابق، ص 123.

ملخص الفصل

يهدف شهر الدعاوى العقارية الى إعلام الغير بما يدور من تصرفات حول العقار وحمائته وتشجيع الإستثمار فيه، حيث شجع المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08_09 المؤرخ في 25/02/08 من خلال المادتين 17 و 519 منه على شهر بعض الدعاوى القضائية العقارية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو تعديل أو نقض أو إلغاء حقوق قائمة على عقود مشهورة أو حق عيني مشهر. كذلك جاءت أحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63_76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمشرع من خلالها على ضرورة شهر عريضة إفتتاح الدعاوى العقارية بالسجل العقاري، بعد قيدها بأمانة ضبط المحكمة، غير أن هذا الأمر أحدث نقاشا حادا في الساحة القضائية بين من يعتبر إجراء عملية الشهر إجراء إختياري وبين من يعتبرها كإجراء إجباري من أجل حماية العقار وحقوق المتعاملين فيه .

ولأن المشرع في المواد القديمة لم يتطرق إلى تبعات هذا الإشهار سواء بالنسبة للتصرفات أو الى آليات شهرها وشطبها من السجل العقاري من خلال المواد التي سبق ذكرها إلى أن جاء بحد للخلاف أو الإشكال الحاصل من خلال المادة 16 مكرر من الأمر 74_75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، المستحدثة بموجب المادة 35 من القانون 18_18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، حيث أقتضت هذه المادة أن تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة ترفع تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده، بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة.

الفصل الثاني

الأحكام المتعلقة بشهر الدعاوى العقارية

إشهار عريضة إفتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية لها أهمية بالغة في الحفاظ على الحقوق وحماية الغير حسن النية المتعامل مع المالك الظاهر وهناك عدت إجراءات قانونية تسبق عملية إيداع عريضة إفتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية ولاسيما منها تسجيلها أمام أمانة ضبط المحكمة بالإضافة إلى إجراءات شكلية تتطلبها عملية الإشهار العقاري

كل هذه الدعاوى لا يمكن القيام بشهرها من غير الرجوع إلى الإجراءات القانونية التي نص عليها ونظمها المشرع الجزائري كما يجب معرفة الآثار المترتبة عن إلزامية شهر هذه الدعاوى العقارية وذلك أولا بمعرفة كيفية إيداع الوثائق حتى نتمكن من تنفيذ إجراءات شهر الدعاوى وما يترتب عنها من آثار.

هذه النقاط الأخيرة سوف تكون بصدد دراستها في هذا الفصل لنوضح كل نقطة بتفصيل وما ينجر عن تخلف أحد الشروط ولنبيين هذه الشروط والإجراءات العملية اللازمة. ولهذا الغرض قسمنا الفصل كالتالي:

المبحث الأول: إجراءات شهر الدعاوى العقارية

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن شهر الدعاوى العقارية

المبحث الأول

إجراءات شهر الدعاوى العقارية

تكمن أهمية شهر الدعاوى العقارية في إعلام الغير بوضعية العقار أو الحق العيني محل النزاع ومنه حفظ حقوق المدعي ولهذا كانت إلزامية المشرع الجزائري لإخضاعها لعملية الشهر العقاري في المادة 85 من المرسوم 63/76 والمادة 17 الفقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي بينت أيضا دعاوى أخرى وجب شهرها فيه ومنه يتمكن صاحب الحق القيام بشهر الدعوى وإتباع الإجراءات التي حددها القانون في النصوص المعمول بها في التشريع .

وفي هذا المبحث نتعرض لتوضيح او كيفية إيداع الوثائق في المطلب الأول ومنه إلى تنفيذ إجراءات الشهر في المطلب الثاني.

المطلب الأول

إيداع عريضة الدعوى

تعرف هذه العملية أنها عملية إيداع عريضة الدعوى من أجل إجراء شهرها الذي يتم على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وبالتحديد على مستوى قسم الإيداع وعملية المحاسبة مع ضرورة إحترام الآجال المحددة له حسب ما أكدته محتوى المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

يتضح أيضا من نص المادة أن القائمين بعملية الإيداع هم الأشخاص الذين ثبت لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية، غير أن الإيداع يمكن أن يتم كذلك من طرف المساعدين التابعين لهم ويلزم القانون حتى يتمكنوا من ذلك أن يتحصلوا على وثيقة رسمية تصرح لهم بالصفة التي تسمح لهم بالقيام بعملية الإيداع ويتم إستظهارها والوثبات بها⁽²⁾.

فالبنسبة للعريضة الافتتاحية للدعوى العقارية الخاضعة لعملية الشهر، فيجب قيدها لدى كتابة ضبط المحكمة، وبعد تحقق هذا الشرط الجوهري الذي بموجبه تكتسب الوثيقة

¹ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، سنة 2001، ص 100 .

² المرجع نفسه، ص 101.

المحررة تاريخا ثابتا وهذا بالنسبة لعمومية المادتين 192-195، والذي يفهم منهما أنه بموجب قيد العريضة لدى كتابة ضبط المحكمة، ويعد تحقق هذا الشرط الجوهري الذي بموجبه تكتب الوثيقة المحررة تاريخا ثابتا⁽¹⁾، إذ أنه يعتبر الإيداع الإجراء القانوني الأولي اللازم في كل عملية شهر له محل وآجال قانونية يجب مراعاتها والتقيد بها⁽²⁾.

بالنسبة للآجال الملزمة لمودعي العريضة الإفتتاحية للدعوى من أجل إخضاعها للشهر، نصت المادة 17 من القانون 08 - 09، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يجب إشهارها عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار⁽³⁾".

أما عن محل الإيداع، ألزم المشرع الجزائري لأجل القيام بعملية الإيداع على مستوى المحافظة العقارية، إيداع صورتين رسميتين للوثيقة المطالب شهرها، ذلك عملا بموجب محتوى المادة 92 من المرسوم 76 - 63، حيث ترجع صورة واحدة من هذه الصور إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري⁽⁴⁾.

فيتم إيداع العريضة الإفتتاحية للدعوى القضائية العقارية بقسم الإيداعات وعمليات المحاسبة، التي تكون داخل المحافظة العقارية المختصة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل النزاع.

فلا يتصور شهر أي وثيقة أو عريضة دعوى دون المرور بقسم الإيداعات وعمليات المحاسبة لأن عملية القبول أو الرفض يتم بداخلها وهي من صلاحيات المحافظ العقاري⁽⁵⁾، كما يتبين كذلك أنه لحسن سير عملية الإيداع، نصت المادة 43 من المرسوم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي :

¹ خالد رمول، مرجع سابق، ص 100-101 .

² المرجع نفسه، صفحة نفسها.

³ المادة 17 من القانون رقم 08 - 09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.

⁴ خالد رمول، مرجع سابق، ص 103 .

⁵ حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم التجارية، تخصص: عقود ومسؤولية، جامعة احمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2006، ص 64.

"إن السجل الذي نص على مسكه بموجب المادة 41 والذي يقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري، يرقم ويوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية.

إن تأشيرات الإيداع تتم على هذا السجل على الفور من دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر.

تودع في كل سنة نسخ من سجلات المقفلة أثناء السنة المنصرمة، بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً⁽¹⁾ ."

يتبين من نص هذه المادة يجب على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل الإيداع ويقوم هذا الأخير بإثبات كل الوثائق المراد شهرها حسب الترتيب العددي وذلك حتى تسهل عملية الإشهار أول بأول حسب الترتيب والأسبقية.

الفرع الأول

قبول الإيداع

وتبعاً لما يتمتع به المحافظ العقاري من صلاحيات واسعة بمراقبة مدى إستفاء العريضة أو المحرر الخاضع للشهر للشروط القانونية التي ألزم بها القانون⁽²⁾، فإذا توفرت الشروط القانونية بعد فحصه البسيط لها وتأكد من تحقق الشروط يقبل إيداعها ويترتب عليها إتمام القبول والانتقال إلى إجراء ثانٍ⁽³⁾.⁴

¹ المادة 43 من مرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السالف ذكره.

² خديجة راضية سيدان، ليدية صادو، مرجع سابق، ص 63 .

³ المرجع نفسه، ص نفسها.

⁴ انظر الملحق رقم 01 .

الفرع الثاني

رفض الإيداع

إذا تبين للمحافظ العقاري وجود سبب من أسباب رفض الإيداع فإنه يصدر قراره برفض الإيداع ومن هذه الأسباب ما هو متعلق بغياب احد البيانات أو الوثائق، ومنها ما هو متعلق بوجود نقص أو خلل وكل هذه الأسباب تم النص عليها في المادة 100 من المرسوم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي نصت على أسباب الرفض لكل الوثائق الخاضعة للشهر ويطبق الأمر على عريضة الدعوى العقارية⁽¹⁾.²

الفرع الثالث

التحقق من بيانات العريضة

ألزمت المواد 03 - 12 - 102 - 104 - 105 - من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 63 المؤرخ في 25 - 03 - 1976 المتضمن تأسيس السجل التجاري، وكذا المادة 22 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 - 11 - 1975 والتي تنص على :

"يتحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..."³

وكل هذه النصوص ما هي إلا دلالة قانونية قاطعة على سلطة وإلزامية المحافظ العقاري على القيام بعملية فحص كل وثيقة تودع لديه ذلك قبل أن يقوم بتنفيذ إجراء الشهر كما له القيام بها بعد ذلك.

يلاحظ أن كل هذه الإجراءات من بحث وتدقيق قبل قيد الدعوى تهدف إلى منع أي خطأ من شأنه زعزعة المركز القانوني للحق المطعون فيه أي محل شهر الدعوى دون وجه حق وما في ذلك من ضرر لصاحب العقار أو الحق العيني العقاري، وتهدف إلى تحقيق الثقة الواجبة في بيانات السجل وتجسيد المبدأ المشروعية⁽⁴⁾.

¹ جمال بوشناق، المرجع سابق، ص 119 .

² انظر الملحق رقم 02 .

³ المواد 03-12-102-104-105 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، سالف ذكره.

⁴ حمزة قناتل، مرجع سابق، ص 72 - 73.

مما سبق يظهر أنه خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري القيام بالتحقيق قبل قبول إيداع السندات المراد شهرها من هوية وأهلية الأطراف ومدى توفر هذه الوثائق، وكل النصوص المذكورة أعلاه عامة فهي أيضا تخص عرائض الدعاوى الواجبة الشهر، التي يلزم خضوعها للتحقيق قبل قيدها على بطاقة العقارية، فيما تحتويه من بيانات تبين هوية وأهلية الأطراف، وكذا البيانات التي تعين محل النزاع بشكل دقيق كالإشارة إلى رقم إيداعه بالمحافظة العقارية رقم قيده ورقم الحجم وتاريخ القيد، ضف إليه توضيح معاملة بشكل ينفي الجهالة ويبعد الريبة، ومدى علاقة محل الدعوى بمحل النزاع أن كان عقار أو حق عيني عقاري، وأيضا مطابقة طلبات الدعوى لنصوص المادتين 85 من المرسوم 76 - 63 و519 من القانون 08 - 09 المحددة لأهداف الدعوى والتحقق أن موضوع الدعوى غير مخالف للنظام العام والآداب العامة تبعا لمحتوى المادة 105 من المرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

المطلب الثاني

تنفيذ إجراءات شهر الدعاوى

عندما تنتهي إجراءات الإيداع والتحقيق والفحص حسب ما جاء في نصوص المشرع حتى تتم عملية الشهر تليها عملية إجراءات تنفيذها وهي مرحلة مهمة جدا في إجراء شهر الدعوى، وهو الشيء الذي سوف نعرضها في هذا المطلب .

الفرع الأول

كيفية شهر الدعوى العقارية

هذه المرحلة جاءت تأكيدا على سلامة إجراءات الشهر والقيد في البطاقات العقارية من أي خطأ قد يضر بمصلحة طالبي الشهر أو أصحاب الحقوق المشهورة⁽¹⁾، وفي حالة ما إذا

¹ حمزة قتال، مرجع سابق، ص 59.

تبين للمحافظ العقاري بعد عملية الفحص والتدقيق وبعد تأكده من عدم وجود أي مانع يحول دون إجراء القيد فإنه يؤشر على البطاقة العقارية⁽¹⁾.

تطبيقاً لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76 - 63 للمادتين 17 و519 من القانون 08 - 09 وتأسيساً لذلك يتم شهر الدعوى عن طريق التأشير الهامشي، أي التأشير بالدعوى على هامش المحرر المهمش⁽²⁾، ويعتبر التأشير الهامشي إجراء يتطلبه القانون الجزائري للدعوى القضائية واجبة الشهر⁽³⁾، كما يتم تنفيذ إجراء شهر العريضة في سجل الإيداع بإعطائها رقم الإيداع وتعنون عوض العقد بعريضة إفتتاح الدعوى بمراجعتها المفيدة ويذكر محرر العريضة سواء كان الطالب أو محاميه مع موجز للتعنتين أما الخانتين 8 و9 من سجل الإيداع فلا تستعمل كون أن العرائض لا تصنف في مجلدات الإشهار، وكما هو معلوم، فيتم بموجب هذا الإشهار قبض رسم هذا الإشهار⁽⁴⁾.

وتحتوي التأشيرة وجوباً على تاريخ الشهر والرقم التسلسلي للسجل الخاص بالإيداعات ورقم السجل، وختم وتوقيع المحافظ العقاري، ضف إليه يجب أن لا تكون هذه التأشيرة تأشيرة إيداع إنما تأشيرة شهر تحتوي على رقم الشهر وحجمه وتاريخه على غرار كل العقود المشهرة⁽⁵⁾.

يتم التأشير بطريقة مقروءة وواضحة ومختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، وللإشارة فقط أنه ما يخص التجديد يكون بالحبر الأحمر الذي لا يمحي، كما منع القانون المحافظ العقاري من الكشط والتحنير، ويجوز له استعمال الأختام وكذا أختام الأرقام، كما يلزم عليه أن يلي بعد كل إجراء سطر بالجر، وفي حالة الغلط المادي يقوم بتصحيحهما تضمنت بهذه الأحكام في المواد 31 و33 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽⁶⁾.

¹ حسين طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، 2002، ص92.

² جمال بوشناقفة، مرجع سابق، ص119.

³ الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف مجلة علمية محكمة، قسم العلوم القانونية، جامعة اقلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، سنة2007، عدد15، ديسمبر 2013، ص204.

⁴ خديجة راضية سيدان، ليدية صادو، مرجع سابق، ص68 .

⁵ المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

⁶ حسين طوايبيبة، مرجع سابق، ص92 - 93.

تدون هذه البيانات الأساسية للدعوى القضائية في البطاقة العقارية في خانة الملاحظات، وتسلم سورة من العريضة المؤشر عليها بالشهر طالبها ويحتفظ بالصورة الثانية لدى المحافظة العقارية وترتب في حافظة مفتوحة خصيصا لإحتواء وثائق من هذا النوع في أحجام مرتبة ومرقمة⁽¹⁾.

الفرع الثاني

شطب عريضة إفتتاح الدعاوى العقارية

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى شطب عريضة إفتتاح الدعوى العقارية من السجل العقاري قبل صدور قانون 18_18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 أولا وثانيا شطب عريضة إفتتاح الدعوى العقارية من السجل العقاري بعد صدور قانون 18_18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، لأن التأشير على شهر عريضة إفتتاح الدعوى العقارية لا تأخذ صفة الدوام وينتهي أثر هذه التأشير بنهاية المنازعة القضائية.

أولا_ شطب عريضة إفتتاح الدعوى العقارية من السجل العقاري قبل صدور قانون 18_18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 :

منذ صدور الأمر 74_75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذلك المرسوم التنفيذي رقم: 63_76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم لم يضع المشرع الجزائري أية آلية قانونية تفيد بكيفية التعامل مع تأشير عرائض إفتتاح الدعاوى العقارية، كما لم يحدد فترة سريانها.

فلا يمكن للمحافظ العقاري أن يشطب عريضة إفتتاح الدعوى من السجل العقاري إلا بعد نهاية المنازعة القضائية وذلك سواء عن طريق الفصل في المنازعة قضائيا، أو شطب الدعوى وأخيرا بإتفاق الأطراف على إنهاء هذه المنازعة وديا، غير أن المنازعة قد تنتهي لكن دون أن يقوم الأطراف أو من له مصلحة بإبلاغ المحافظ العقاري بذلك وهو ما دفع

¹ خديجة راضية سيدان، ليدية صادو، مرجع سابق، ص 68 .

بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى التدخل¹ بموجب مذكرتها رقم: 02020 من أجل ضبط هذه الإجراءات والتي أعتبرت أن تأشير شهر إفتتاح الدعوى العقارية تنتهي بأحد الاشكال التالية :

- يشهر حكم أو قرار نهائي بث في موضوع الدعوى، فبمجرد أن يقوم من له مصلحة بإيداع الحكم أو القرار القضائي النهائي بالمحافظة العقارية قصد إشهاره فإن العقار يتظهر من التأشيرات الجانبية المدونة على البطاقة العقارية .
- تبليغ حكم أو قرار قضائي نهائي يرفض الدعوى شكلا أو موضوعا أو يقضي بسقوط الدعوى أو شطبها .
- شطب إشهار عريضة إفتتاح الدعوى بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ إيداعها للإشهار العقاري وذلك في حالة عدم تجديدها، غير أنه في حالة تجديدها فإن الآجل يبدأ سريانه من تاريخ الإيداع الجديد².

غير أن هذه الإجراءات والحلول التي وضعتها المديرية العامة للأملاك الوطنية طرحت هي الأخرى العديد من الإشكاليات، ولا سيما حول كيفية تبليغ هذه الأحكام إلى المحافظة العقارية وبالتبعية كيفية تأشيرها على السجل العقاري وآليات حفظها، أما عمليا فأغلب المحافظين العقاريين يطلبون من المتدخلين تبليغها عن طريق محضر قضائي، وبالنسبة للآجال فهي الأخرى طرحت إشكاليات عملية كثيرة على إعتبار أن أجل ثلاث سنوات الذي جعلت منه المديرية العامة للأملاك الوطنية أقصى أجل لشطب الدعوى منه السجل العقاري و لو بدون تدخل أطراف الدعوى غير مجدي وقد يضر بمصلحة الأطراف مثلما تطرقنا إليه سابقا، كما أنه لا يوجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يشير إلى هذا الأجل³.

¹ العياشي سيراتي، باديس سعودي ، مرجع سابق، ص 21.

² قرار رقم 02020، عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الصادرة بتاريخ 21 أبريل 1988، إشهار عقاري، الدعاوى

القضائية، نقلا العياشي سيراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص 21.

³ العياشي سيراتي، باديس سعودي ، مرجع سابق، ص 21-22.

ثانياً_ شطب عريضة إفتتاح الدعاوى العقارية من السجل العقاري بعد صدور قانون 18_18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019:

عرفت مواقف المحافظين العقاريين من مسألة شطب عرائض الدعوى العقارية تباينا كبيرا، أين يقوم بعضهم بشطبها مباشرة بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ إشهارها تطبيقاً لمذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية سالفة ذكرها، كما تمسك البعض الآخر بعدم شطبها من السجل العقاري إلى غاية إشهار حكم قضائي فاصل في الدعاوى أو تبليغهم بالحكم النهائي عن طريق محضر قضائي من قبل من له مصلحة وذلك راجع لعدم إقتناعهم بالأحكام التي جاءت بها المذكرة المذكورة، في ظل عدم وجود أي آلية تشريعية أو تنظيمية ولا حتى قضائية تبين كيفية ذلك¹، وظل الأمر كذلك إلى غاية صدور المادة رقم 35 من القانون رقم 18_18 المتضمن قانون المالية السابق ذكره والذي أدرج المادة 16 مكرر بالأمر رقم 74_75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري أين أوجب المشرع ضرورة إشهار الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة بقوله:

"...يشهر المحافظ العقاري المعني بالحكم القضائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة"²، إن ما يعاب على هذا النص أنه لم يقدم أية توضيحات حول كيفية إشهار الحكم القضائي ولا مودعة ولا حتى آلياته. إن إستحداث المادة رقم 16 مكرر من الأمر رقم 74_75 صاحبه عدة تساؤلات حول كيفية تطبيق مختلف الأحكام التي جاءت بها مما عجل من تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية للتدخل لشرح كيفية تطبيق أحكام المادة رقم 16 مكرر³ وذلك بموجب المذكرة رقم 02316 قصد رفع اللبس عن عملية إشهار

¹ العياشي سيراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص 21-22..

² المادة 35 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بالمادة 16 مكرر من القانون 18-18، المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440هـ الموافق 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019.

³ العياشي سراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص 22.

العرائض العقارية وشطبها، أين عدت عدة حالات حول كيفية شطب الدعاوى القارية المشهورة بالسجل العقاري و هي ¹ :

1_ بإشهار الحكم القضائي الصادر عن آخر درجة: بإشهار الحكم القضائي النهائي تشطب عريضة إفتتاح الدعوى من السجل العقاري وينتظر العقار، وذلك متى كان الحكم القضائي فاصلا بتغيير مراكز قانونية وصادرا عن مجلس الدولة أو المحكمة العليا، كما تشطب كذلك الدعوى متى أشهر القرار الصادر عن مجلس الدولة أو الحكم الصادر عن المحكمة العليا الفاصلين في النزاع حتى ولو لم يقض بتغيير المراكز القانونية، مثلما هو الحال بالنسبة لرفض الدعوى في الموضوع أو في الشكل، الفصل بعدم الإختصاص الدعوى السابقة لأوانها...، أين حثت المديرية العامة للأملاك الوطنية المحافظ العقاري على تأشير البطاقة العقارية بتدوين مراجع الحكم القضائي عليها وهي التاريخ، رقم القضية، رقم الفهرس، ومراجع الأشهار، كما يقوم بتسطير التأشير المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر، غير أن ما يعاب على هذه المذكرة هو إعتبارها أن الحكم القضائي يشهر بذاته وفي حقيقة الأمر يتم إيداعه من قبل ضابط عمومي، أو وزير مالية مفوضا عن مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية، أو محضر قضائي، كما أن المحافظ العقاري يقوم بتدوين مراجع العقد المتضمن إيداع الحكم القضائي بالإضافة إلى مراجع الحكم في حد ذاته.²

يجدر الذكر أن المشرع من خلال الفقرة الأخيرة للمادة رقم 16 مكرر المستحدثة نص على شهر الحكم النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة، ولم يحدد فيما إذا كان شهر الحكم يتم متى كان العقار في يد المدعي أم لا، لذلك فإن الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة يشهر بالمحافظة العقارية وذلك مهما تعددت التصرفات اللاحقة لإشهار عريضة إفتتاح الدعوى ومهما كانت التصرفات الواردة على

¹ مذكرة رقم 02316، عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الصادرة بتاريخ 25 فيفري 2019، إشهار عقاري، الدعاوى القضائية، نقلا العياشي سراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص 22

² العياشي سراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص 22.

العقار أو الحق العيني العقاري، فالمشرع يرمي إلى إشهار الحكم القضائي النهائي وتتبع العقار في أي يد كان على إعتبار أن جميع المتعاملين فيه على علم مسبق بالمنازعة القضائية وتم تبليغهم بذلك على يد محضر قضائي وبذلك يتحملون نتائج الحكم الصادر¹.

2_ **بإشهار الحكم القضائي الصادر قبل آخر درجة:** تشطب عريضة إفتتاح الدعوى العقارية المشهورة من السجل العقاري وذلك بإشهار الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية متى لم يتم إستئنافه (الحكم مرفق بشهادة عدم الإستئناف) أو بشهر القرار الصادر عن المجلس القضائي متى لم يتم نقضه (القرار مرفقا بشهادة عدم الطعن بالنقض) أين يتم إيداعهما على نموذج إ.ع رقم: 06 من قبل ضابط عام مختص سواء كان موثقا أو محضرا قضائيا أو مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية حسب الحالة، أين يتم إشهارهما سواء قضا بتغيير مراكز قانونية أم لا، و يتم حينها شطب عريضة إفتتاح الدعوى من السجل العقاري. متى كان الحكم القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية تم إستئنافه (الحكم غير ملحق بشهادة عدم الإستئناف) أو تم نقض القرار الصادر عن المجلس القضائي (غير ملحق بشهادة عدم النقص) وسواء قضا بتغيير مركز قانوني من عدمه، فإنه يمكن إيداعهما قصد الإشهار بالمحافظة العقارية دون أن يتم شطب الدعوى الأصلية بل تنقل إلى البطاقات العقارية الجديدة، فالعريضة المشهورة بالمحافظة العقارية لا يتم شطبها من السجل العقاري إلا بإيداع حكم صادر عن المحكمة الإدارية غير مستأنف أو قرار قضائي صادر عن مجلس قضاء غير مطعون فيه بالنقض.²

¹ المذكرة رقم 02316 عن المديرية العام للأملك الوطنية، الصادرة بتاريخ 25 فيفري 2019، إشهار عقاري- الدعاوى

القضائية، نقلا العياشي سيراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص22-23.

² العياشي سراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص 23-24.

الفرع الثالث

إثبات تنفيذ إجراء شهر الدعاوى العقارية

إن المشرع ألزم إثبات شهر الدعوى في أول جلسة ينادي فيها على القضية أمام المحكمة، وقد أقر القانون إثبات شهر الدعوى أمام القضاء بوسيلتين هما إما بالتأشير في أسفل العريضة الإفتتاحية⁽¹⁾، أو بوسيلة ثانية التي تكون بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة إختصاصه العقار المتنازع فيه⁽²⁾.

ويتضح من خلال هاتين الوسيلتين في الإثبات أن كلاهما تتم عن طريق الكتابة أي الإثبات بالكتابة، وبعد الحصول على العريضة المؤثرة في أسفلها بالشهر وهو الجاري العمل به في الواقع، يقدم المدعي الأصل إلى كتابة ضبط المحكمة لتكتمل مع ملف الدعوى، ثم يقوم المدعي بتبليغ نسخة منها بعد تحديد الجلسة إلى الخصم عن طريق التكليف بالحضور³.

¹ جمال بوشناقفة، مرجع سابق، ص 112.

² المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

³ حمزة قتال، مرجع سابق، ص 75.

المبحث الثاني

الآثار المترتبة عن شهر الدعاوى العقارية

يترتب على قبول إشهار عريضة إفتتاح الدعوى العقارية وفقا لأحكام المادة رقم 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عدة آثار، وذلك سواء بالنسبة لحرية التصرف في العقار محل النزاع نفسه أو بالنسبة لتسليم معلومات للجمهور تتعلق بهذا العقار¹ ولقد فرض المشرع الجزائري شهر الدعاوى العقارية من أجل إعلام الغير بأي منازعة عقارية قد تنور حول عقار معين، فهو بمثابة إجراء تحفظي جاء من أجل حماية حق الملكية العقارية المكرس دستوريا².

ومن خلال ما سبق نكون بصدد دراسة الآثار المترتبة عن شهر الدعاوى العقارية وما يترتب عنها بالنسبة لدعاوى المشهورة والدعاوى الغير مشهورة .

المطلب الأول

الآثار المترتبة بالنسبة للدعاوى المشهورة

يترتب على شهر الدعاوى العقارية جملة من الآثار بالنسبة للمدعي وبالنسبة للمدعى عليه ومن حيث أن الشهر هو إجراء وقائي حسب نص المادة 86 من المرسوم 63/76. إن المشرع الجزائري أوجب شهر الدعاوى العقارية نظرا لأهداف التي يحققها هذا الإجراء مما يساهم إلى حد ما في إستقرار المعاملات العقارية، على إعتبار أنه أهم وظيفة يقوم بها هذا الإجراء هو إعلام الغير بالنزاع وهو ما يجعله كإجراء وقائي .

¹ العياشي سراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص 17

² حنان بن سيعقوب، مرجع سابق، ص 171.

الفرع الأول

بالنسبة للمدعي

الهدف الأساسي من شهر عريضة الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، فوفقاً لنص المادة 86 و 87 من المرسوم 76 - 63 الآثار المترتبة على عدم شهر الدعوى تعد شرط أساسياً للإحتجاج بالحكم الصادر في هذه الدعوى إتجاه الغير الذي يكسب حق عينيا على العقار أثناء النزاع على العقار¹.

على إعتبار أن المدعي يمكن له أن يحتج بالحكم الصادر لصالحه ضد الغير الذي اكتسب حقا عينيا في العقار أو الحق العيني العقاري موضوع النزاع القضائي شريطة أن يكون تاريخ إكتساب هذا الحق لاحقاً لتاريخ شهر عريضة إفتتاح الدعوى، لذلك فللمدعي الحق في حالة حصوله على حكم قضائي نهائي للإحتجاج به بأثر رجعي ضد الخلف سبب النية على إعتبار أن الخلف قد إكتسب حقوق عقارية مع علمه المسبق أن هذه الحقوق محل منازعة قضائية، وقد عالج المشرع كيفية إعلام المكتسب لحقوق عقارية متنازع فيها من خلال إستحداثه للمادة رقم 16 مكرر من الأمر رقم 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وذلك بموجب المادة رقم 35 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019²، إن الدعوى القضائية تشهر لغرض حفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه ولا توقف أي إشهار لاحق، أما الدعوى الإستعجالية فيجب إشهار الأوامر الإستعجالية القضائية بوقف إجراءات الشهر ويتم إيقاف الشهر لأجل محدد مع التأكيد على ضرورة تحديد مدة الإيقاف في نص الأمر ولو إلى غاية صدور حكم نهائي³، وفي حالة صدور الحكم في النزاع المتعلق بالدعوى العقارية لصالح المدعي، فإنه يترتب ما يلي :

¹ حفصة درويش، وفاء شيعاوي، مرجع سابق، ص 201.

² العياشي سراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص 18.

³ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 320.

- إن زوال التصرف محل الدعوى يرتد بأثر رجعي إلى تاريخ إبرامه إذ لا يكون له أي أثر على المدعي .

- إن هذا الحكم بالشهر يرتد أثره إلى تاريخ شهر الدعوى ومن ثم لا يحتاج المدعي بالتصرفات والتسجيلات والقيود التي تترتب على العقار في تاريخ لاحق لشهر الدعوى وتكون هذه التصرفات صادرة من غير مالك وبذلك فأسبقية شهر الدعوى من قبل المدعي تجعله يحصن نفسه من أي قيد قد يرد بعد شهر دعواه، حيث يعتبر مدون على البطاقة العقارية وهو المرجع القانوني لكل من يرغب في التعامل في العقار.

- إن عدم إيقاف إجراءات الشهر من المحافظ العقاري للسند المقدم إليه من أجل إشهاره، ذلك أن مهامه مستقلة عن إرادة أطراف الدعوى الذين يحق لهم الحق في مواصلة إجراءات الدعوى أو الإتفاق فيما بينهم على حل آخر لفض النزاع، ومن ثم يمكن التصرف في العقار من طرف المدعى عليه بأي تصرف وفي هذه الحالة ما على المدعي إلا اللجوء للقضاء الإستعجالي وشهر الأمر الإستعجالي بوقف التصرف في العقار¹، وهذا ما أكدته المذكرة رقم 01385 الموجهة إلى السادة مديري الحفظ العقاري في كل الولايات تدعوا المحافظين لإتمام إجراءات الشهر العقاري رغم وجود نزاع².

غير أنه وإذا سبق تصرف المدعى عليه في العقار محل النزاع شهر دعوى المدعي فنقل ملكية أو رتب حق عينيا عليه لفائدة الغير وأشهر هذا الأخير حقه العيني المكتسب فإن هذا الغير يتمتع بحماية قانونية لحقه إذ ينتقل إليه الحق مجردا من كل عيوبه ولا يتأثر بالحكم الصادر في الدعوى لصالح المدعي، فينال المدعي عقاره بعد حكم مثقلا بما رتبه المدعى عليه للغير وعليه فإذا كان الحق ناقلا للملكية مثلا فقد المدعي العقار نهائيا ولم يبقى له إلا اللجوء بدعوى شخصية بالتعويض، إما إذا كان مثلا حقا عينيا تبعا كرهن رسمي أو حيازي صار إليه العقار بهذا الحق³.

¹ حفصة درويش، وفاء شيعاوي، مرجع سابق، ص 201.

² المذكرة رقم 01385 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، الصادرة بتاريخ 22 مارس 1993، طلب إيقاف تنفيذ اجراء اشهار الواردة من طرف الخواص، نقلا عن بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 90-91.

³ حفصة درويش، وفاء شيعاوي، مرجع سابق، ص 201-202.

الفرع الثاني

بالنسبة للمدعى عليه

ولا يترتب على شهر العريضة منع المدعى عليه من التصرف في العقار محل النزاع، كما لا يترتب عن شهرها وقف شهر التصرفات الواردة على العقار المتنازع فيه¹. كما قلنا سابقا فإن تصرف المدعى عليه في العقار قبل شهر عريضة الدعوى العقارية لا يكون له أي أثر بالنسبة للمدعي، وينتقل العقار إلى الغير دون ترتيب أي آثار حسب المذكرة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية إلى مديريات الحفظ العقاري، حيث أن التصرف في العقار المتنازع عليه بموجب عقد بيع أو إيجار مثلا يعتبر حجة بين المتعاقدين وورثتهم إلا إذا طعن في ذلك العقد بالتزوير الذي من شأنه أن يوقف العقد مؤقتا، مما يستوجب تحصيل أمرا إستعجالي يتم شهره بالمحافظة العقارية لأجل تقييد أو وقف التصرف في العقار إلى غاية البث في دعوى تزوير العقد²، وقد أكدت على هذا المادة 16 مكرر من الأمر 74-75 والتي تنص على انه " لا يترتب على إشهار عريضة الدعوى تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني"³ إلا أن التصرف فيه بعد شهر الدعوى يترتب آثار ومنها احتمال فقد هذا العقار في حال كان الحكم لصالح المدعي وتم شهر هذا الحكم⁴.

فإجراء شهر الدعوى يحفظ للمدعي حقه إلى غاية صدور الحكم في الدعوى فإذا صدر الحكم برفض الدعوى وأصبح نهائيا زال اثر شهر الدعوى وأصبح كان لم يكن⁵. غير أن هذا لا يمنع المدعى عليه من شهر هذا التصرف بعد شهر عريضة الدعوى بالرغم من أن العقار محل نزاع، ذلك لأنه ليس هناك أي نص قانوني يمنع المحافظ العقاري من ذلك إذ أن مهامه مستقلة عن إرادة أطراف الدعوى الذين لهم الحق في مواصلة إجراءاتها أو الاتفاق بينهم على حل آخر لفض نزاعهم وقد نصت المادة 16 مكرر من الأمر 75-

¹ العياشي سراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص 18.

² حفصة درويش، وفاء شيعاوي، مرجع سابق، ص 202.

³ المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75، المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.

⁴ حفصة درويش، وفاء شيعاوي، مرجع سابق، ص 202.

⁵ حنان بن سيعقوب، مرجع سابق، ص 172.

74 على انه في حالة التصرف في حق عيني عقاري يتعلق بعقار اشتهرت بشأنه عريضة رفع الدعوى قبل التصرف، فانه يستوجب على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي، على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر العقاري¹، غير انه من الجانب العملي نجد تباين في فهم هذه الإجراءات بين محافظ عقاري وآخر، إذ ذهب البعض إلى رفض إشهار عقود توثيقية متضمنة التصرف سواء بالبيع أو الهبة في عقارات أو حقوق عينية عقارية محل منازعة قضائية، كما ذهب البعض الآخر إلى تجميد جميع التعاملات العقارية لعقارات معينة بعد تقدم بعض المواطنين، أو موكلهم باعترافات على التصرف في هذه العقارات نتيجة وجود منازعة قضائية جارية، ونظرا للتباين المسجل بين المحافظين العقاريين تدخلت المديرية العامة لأملاك الوطنية وأوضحت أن جميع الطلبات المتعلقة بإيقاف إجراء إشهار عقود تتضمن نقل عقارات أو حقوق عينية عقارية لا تؤخذ بعين الاعتبار ولا يمكن أن توقف عملية إتمام إجراءات الإشهار ولا يكون لها أي اثر على اعتبار أن شهر عرائض افتتاح الدعوى العقارية هو حفظ لحق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه ولا توقف أي إجراء لتصرف لاحق².

لقد اكتفت أحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-63 وكذا أحكام المادتين 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب شهر عريضة رفع الدعوى دون أن تشير إلى اثر ذلك الشهر على الغير الذي اكتسب حقا بعد شهر الدعوى والغير الذي اكتسب حقا قبل شهر الدعوى، ولا الامتداد الشهر إلى الحكم الصادر في الدعوى واثر ذلك على الحقوق المكتسبة من طرف الغير حسن النية ولا إلى مصير الشهر الوارد على العريضة ومنه على البطاقات العقارية أي إلى وجوب زوال (القيد) بعد صدور الحكم برفض الدعوى³.

أما بخصوص الإجراءات العملية المتخذة من قبل المحافظ العقاري عند إيداع عقد يتضمن التصرف في عقار أو حق عيني عقاري محل نزاع قضائي وتم إشهار عريضة افتتاح دعوى بالسجل العقاري فقد حددتها المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب مذكرتها

¹ المادة 16 مكرر من الأمر رقم 75-74، المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.

² العياشي سراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص 18-19.

³ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 320-321.

رقم 04320 الصادرة بتاريخ 23 ابريل 2012، أين حثت المحافظين العقاريين على إعلام الموثق محرر العقد بطريقة رسمية وذلك بإبلاغه بوجود عريضة افتتاح دعوى مشهورة تنقل العقار أو الحق العيني العقاري موضوع عملية التصرف، ويبقى للمحافظ العقاري التصرف قيد الانتظار إلى غاية حصوله على رد كتابي من الموثق محرر العقد يعلمه من خلاله بان المشتري على علم بوضعية الحقوق المتنازع عليها، فيقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة باستكمال إجراءات إشهار العقد ويتحمل الطرف المشتري الآثار المترتبة على المنازعة القضائية¹.

الفرع الثالث

بالنسبة للغير

إن الهدف من شهر الدعاوى العقارية هو إحاطة الغير علما بما يشوب التصرف الذي يقدم عليه، فله أن يتراجع عن التصرف وإن اقدم عليه مع علمه بأن الحق متنازع فيه وتم شهر الدعوى، حفظ المدعي حقه احتفاظاً معلقاً على صدور الحكم فيها، فان صدر الحكم برفض الدعوى وأصبح نهائياً زال اثر شهر الدعوى وأصبح كان لم يكن².

ويساهم شهر الدعاوى العقارية في تأمين علانية المعاملات، وإعلام الغير بوجود نزاع عقاري بشأن وحدة عقارية معينة كما سبق بيانه، ومنه تبيان المخاوف التي تصاحب أي تصرف في العقار المتنازع عليه، وبالنتيجة يتم تحيين الفهرس العقاري و جعله مطابق للواقع ويعكس الوضعية القانونية للعقارات، مما يؤدي لمنح مصداقية لهذا الفهرس ومنه تحقق مبدأ المرأة القائم عليه نظام السجل العقاري³.

¹ المذكرة رقم 04320 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2012، إشهار عقاري، قضية

الاستاذ مهدي الطيب، موثق بسيدي بلعباس، نقلا عن العياشي سراتي، باديس سعودي، مرجع سابق، ص19.

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 320.

³ حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص 415

المطلب الثاني

القيمة القانونية للدعاوى غير المشهورة

لقد ألزم المشرع شهر جميع الدعاوى العقارية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من الأمر رقم 174/75 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

ولأنه لا يمكن للمدعي أن يحتج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي تم شهره قبل شهر الدعوى وهذا ما يستشف من أحكام المادة 86 من المرسوم 63/76 المذكورة أعلاه والتي تنص على ما يلي " إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عند ما ينتج أثر رجعي لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهودر، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو إبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون تطبيقا للقانون"².

فهذه المادة أوضحت لنا الآثار المترتبة على عدم شهر الشرط الذي بمقتضاه حصل فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض الحقوق التي سبق شهرها، وذلك بعد سريان لا الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهودر³

أما إذا كانت الدعوى العقارية غير مؤثر بها لدى المحافظة العقارية فلا يمكن قبولها والإحتجاج بها على الغير، من كل هذا نستنتج أن للشهر فائدة في حفظ حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه بالإضافة لدوره في إعلام الغير بأن العقار محل نزاع قائم أمام القضاء⁴ إذ لا يسري الحكم الفاصل في الدعوى غير المشهورة في حق الغير الذي يكتسب حقا عينيا على العقار محل النزاع بعد رفع هذه الدعوى ولا يحتج به إتجاهه⁵.

حيث تنص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري "إن الدعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو أبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن

¹ جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 218.

² المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السالف ذكره.

³ جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 248-249.

⁴ بوقرة العمري، مرجع سابق، ص 90.

⁵ حفصة درويش، وفاء شيعاوي، مرجع سابق، ص 201.

وثائق تم نشرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من الأمر 79/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وماذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"¹.

حيث يستخلص من المادة المثار تطبيقها، أن شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية يعد قيد على رفع الدعوى الرامية إلى النطق بأبطال المحررات التوثيقية المشهورة تحت طائلة عدم قبولها"².

هذا وقد يحدث أن يقوم القاضي بقبول الدعاوى العقارية غير المشهورة خرقا للقانون ويصدر بشأنها حكما يبطل عقدا تم شهره، وكان صاحب الحق المهدر قد تصرف فيه لصالح الغير يعد رفع الدعوى، وقام بإشهار حقه فإن الحكم لا يسري في حقه وعادة يرفض المحافظ العقاري شهره"³.

حيث أن العقود والوثائق الرسمية غير المشهورة لا ينتج أي أثر سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير ماعدا الإلتزامات الشخصية بين أطرافها وهذا في حالة ما إذا استوفت هذه الأخيرة الشكلية المطلوبة لإنعقادها .

وتعتبر هذه النتيجة دليلا على أن الشهر هو المصدر الوحيد لترتيب الحقوق فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير"⁴.

هذا ونشير إلى أن المشرع لم يعط للشهر الأثر المطهر أي القوة الثبوتية المطلقة، بل أجاز الطعن في التصرفات المشهورة بموجب المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه"⁵.

¹ المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السالف ذكره.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 248-249.

³ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 251.

⁴ المرجع نفسه، صفحة نفسها.

⁵ المرجع نفسه، صفحة نفسها.

ملخص الفصل

يمكن أن نستخلص من هذا الفصل أن إجراء شهر الدعوى العقارية وكيفية إخضاعها لعملية الشهر حسب ما جاء في المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76_63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، حيث تبدأ إجراءات شهر الدعوى من إيداع العريضة الإفتتاحية وذلك حسب ما جاء في نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي 76_63 التي تبين عملية الإيداع . وكلف المشرع الجزائري مهمة إستلام الإيداع ودراسته وفحصه إلى المحافظ العقاري بحيث يمكنه بعد دراسة الطلب والتحقق من بيانات العريضة من قبول الإيداع أو رفضه حسب ما جاء في نصوص المواد 03_12_102_104_105 من المرسوم التنفيذي 76_63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ونستطيع القول أن المشرع الجزائري قد حقق من خلال شهر الدعاوى العقارية حماية الملكية العقارية بطريقة نسبية نوعا ما، بحيث يهدف إلى إعلام الغير بالنزاع الذي قد ينصب على العقار أو الحق العيني، ومن وراء كل هذه الإجراءات لشهر الدعاوى العقارية يترتب بالتأكيد عدة آثار من كيفية شهرها لدى المحافظة العقارية و التأشير عليها وصولا إلى إمكانية شطبها والتي تناولها القانون 18_18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، وبرغم من ذلك لا تغل يد المدعى عليه من التصرف في العقار لمجرد شهر الدعوى اعتمادا على أنه من الممكن وجود دعاوى كيدية تحت طائلة حسن النية و سوء النية.

خاتمة

خاتمة

إن إختيار المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كنظام للشهر العقاري كان إختيار أصوب مقارنة بالعيوب الكثيرة الموجودة في نظام الشهر الشخصي، لأن هذا الأخير يتصف بعدم ضمانه حق المتصرف، وإحتواء العقار الواحد على أكثر من سند ملكية، ولأن الجزائر بعد الحقبة الإستعمارية وما خلفته من مشاكل عقارية لها كان الأجدر البحث على نظام يحقق الإستقرار الأكثر في الوضع العقاري بالجزائر.

ورغم أن النظام الشهر العيني يقوم على مبدأ أساسي ألا وهو تطهير الحقوق المشهورة من العيوب التي قد تشوبها، إلا أن القانون الجزائري قد أجاز للمتضررين من الحقوق المشهورة حق اللجوء إلى القضاء من أجل الطعن أمامه من خلال نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76_63 المعدل والمتمم، وذلك بأبطال أو فسخ أو تعديل أو إلغاء أو نقض الحقوق المشهورة، وأضاف أن عدم شهرها لدى المحافظة العقاري يخلف عدم قبولها شكلا.

وسجل إجراء شهر الدعاوى العقارية تصادماً في موقف القضاء بين مؤيد ومعارض وتدارك المشرع هذا الخلاف بواسطة القانون 09_08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية في نص المادة 17 على وجوب شهر الدعاوى عن طريق التأشير الهامشي لدى المحافظة العقارية، وتكلم عن جزاء تخلف هذا الإجراء عدم القبول شكلا بإعتبارها من النظام العام وأوضح من خلال المادتين 515 و519 من نفس القانون أنواع الدعاوى الواجب شهرها.

إضافة إلى ما سبق تم إستحداث المشرع للمادة 16 مكرر من الأمر 75_74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وذلك بموجب المادة 35 من القانون 18_18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019. وجاء مضمون هذه المادة أن تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة تتعلق بعقار أو

حق عيني عقاري مشهر سنده، بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة .وما نستنتج من أهمية شهر الدعاوى العقارية أنها تهدف لإعلام الغير بأن هذا العقار المقبل عليه محل نزاع أمام القضاء وقد يؤدي هذا النزاع إلى احتمال نزعه من يده في حالة صدور الحكم لصالح الطاعن أي المدعي، كما أن شهر الدعوى لا يترتب عليها إيقاف إجراءات الشهر للتصرف في العقار ففي حالة قيام النزاع لا يحق للمدعي أن يوقف التصرفات المبرمة من الغير بشأن العقار و/ أو الحق العيني العقاري إلا في حالة الاستعجال.

وأسند المشرع الجزائري مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية خاضعة لوصاية وزير المالية تسمى المحافظة العقارية، ويسيرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادرة بموجب الأمر رقم 03_06، ويشرف المحافظ العقاري على عملية مراقبة السندات الخاضعة للشهر العقاري ومراقبة مدى توفر الشروط التي نص عليها المشرع لاسيما قاعدتي الرسمية والشهر المسبق الذين يعتبران شرطان أساسيان لإتمام إجراءات الشهر العقاري

ومن أهم النتائج المتوصل لها بعد دراسة هذا الموضوع :

1- يتم شهر الدعوى عن طريق التأشير الهامشي على هامش أو ظهر العريضة الإفتتاحية محل النزاع وفي البطاقة العقارية .

2- لم ينص المشرع الجزائري على إجراءات خاصة بعملية شهر عريضة الدعوى العقارية فترك ذلك للإجراءات العامة للشهر العقاري رغم خصوصية الدعوى العقارية المشهورة .

3- ألزم المشرع الجزائري من خلال نصوصه القانونية السابقة الذكر على شهرها بالمحافظة العقارية، وشدد على أن عدم مراعاة هذا الإجراء جزائه هو عدم القبول شكلا، وقام كذلك بتحديد وقت إثبات هذا الإجراء أمام القضاء على أن يتم ذلك في أول جلسة أمام القاضي .

- 4- ويتضح أن المشرع وسع من دائرة الشهر العقاري .
- 5- أجاز المشرع الجزائري للمتضررين الطعن في الحقوق المشهورة .
- 6- بإستحداث المشرع للمادة رقم : 16 مكرر من الأمر رقم 74_75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و ذلك بموجب المادة 35 من القانون رقم 18_18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، وقام بضبط هذه الإجراءات جن جميع جوانبها من بينها عملية الشطب من السجل العقاري، لا سيما بعد صدور المذكرة التوضيحية عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 02020 الصادرة بتاريخ 05 فيفري 2019 و كذا المذكرة الاستدراكية رقم 05129 المؤرخة في 14 ماي 2019.

ومع ذلك هذا لا يمنع أن نقدم إقتراحات نرى أنها ضرورية من أجل إضفاء الوضوح على موضوع شهر الدعاوى العقارية :

- 1- عليه أن يضع نص لا يتكلم صراحة أو ينص على دعوى الإلغاء المشهورة ويلزم فيها القضاء الإداري ولا يتركها لسياق المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 2- من الأفضل رفع يد المدعى عليه من التصرف في العقار إلى حين الفصل في الدعوى العقارية مع سن أو إيجاد آليات للتسريع في البث في هذه الدعاوى ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتصدي إلى فرضية وجود دعاوى كيدية بإيقاع عقوبات على المدعي في حالة إثبات سوء نيته بغرض الإضرار بالطرف الآخر وعليه وضع حد إلى من يريد زعزعة الإستقرار والأمن العقاري .
- 3- وضع قانون الشهر العقاري مستقل بذاته عن القوانين الأخرى ينظم التصرفات العقارية بصفة عامة وشهر الدعاوى العقارية بصفة خاصة دون ترك ذلك لقانون

- المالية المتعلقة بمصاريف الدولة وإيراداتها وصادراتها بسن قوانين كل سنة مالية تخص قوانين لا علاقة لها بالمالية من بينها قانون الشهر العقاري .
- وبذلك نكون قد أتممنا قدر المستطاع الإلمام بهذا الموضوع، مع تمنياتنا أننا قد توفقنا بما يكفي ولو قليلا في إخراجنا إلى أفضل صورة. ويكون قد ساهمنا في إثراء المعرفة القانونية في هذا المجال.
4. نقترح على المشرع الجزائري أن يقرر ضرورة تضمين الحكم القضائي المتضمن إلغاء الترقيم النهائي وتحديد إجراء الشهر العقاري للحكم من خلال إيداعه بالمحافظة العقارية محل وجود العقار وتحديد الجهة المختصة بشهره .
5. بما أن المشرع الجزائري منح الحجية النسبية للدفتر العقاري من خلال إمكانية الطعن فيه بالإلغاء أمام الجهات القضائية، فنحن نقترح أنه من الأفضل جعل لجنة مسح الأراضي العام لجنة قضائية مشرفة على عملية الترقيم المؤقت والنهائي، طالما أن الإشكاليات ستطرح أمامها أولا وأخيرا فالجنة القضائية تكون أكثر إختصاص في الحفاظ على حقوق الملكية العقارية.
6. لقد قيدت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضرورة تقديم عريضة رفع الدعوى المشهورة في أول جلسة ينادى فيها عن القضية وفي ذلك إرهابا للمتقاضى الأمر الذي يتعين معه عدم تقييده بوجوب تقديمها في أول جلسة و تمكينه من ذلك مادامت الخصومة قائمة إلى غاية إقفال باب المرافعات.
7. لم يرتب المشرع الجزائري أي جزاء لقاء الدعاوى التعسفية ولا إلى مصير الدعاوى المشهورة تعسفا بعد الفصل فيها بالرفض، الأمر الذي يتطلب معه ضرورة التفكير في آلية تحمي الأثر المطهر للقيود وهذا بمحو الشهر مباشرة بموجب دعاوى ذات طابع استعجالي وإلزام المتعسف بالتعويض عن الضرر الذي تسبب فيه.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

- خالد رمول، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، دط، الجزائر، 2001.
- عبد الحفيظ عبيدة، اثبتت الملكية العقارية والحقوق العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 8، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013.
- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر(العقار)، طبعة 7، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013.
- عمر حمدي باشا، ليلي رزوقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2018.
- عمر حميدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر، 2001.
- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط2، 2015.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط1، 2008.
- محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العيني وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط1، 2015.

ثانياً: المقالات:

- بوقرة العمرية، شهر الدعوى القضائية العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 07 جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2017.
- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- جميلة جبار، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 14، جامعة الجبالي بونعامة، خميس مليانة.

- حفصة درويش، وفاء شيعاوي، شهر عريضة الدعوى العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، دت.
 - الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف مجلة علمية محكمة، جامعة اكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، سنة 2007، عدد 15.
 - عبد العزيز محمودي، التحقيق العقاري كآلية لتسليم سند الملكية العقارية الخاصة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، عدد 3 د، س، ن.
 - العياشي سراتي، باديس سعودي، شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري (قراءة في نص المادة 35 من قانون 18 - 18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019)، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4 - العدد 2، السنة 2019.
 - ليلي لبيض، شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد 9.
- ثالثا: رسائل جامعية:**
- حسين طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، 2002.
 - حمزة قناتل، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم التجارية، تخصص: عقود ومسؤولية، جامعة احمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2006.
 - خديجة راضية سيدان، ليدية صادو، شهر الدعاوى العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2017.

- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2014.
- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012.
- نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي؛ أطروحة دكتوراه، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2017.

رابعاً: القوانين ومراسيم

- قانون رقم 17 - 11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج، ر، ج، ج، ج، عدد 76، بتاريخ، 2017/12/28.
- مرسوم تنفيذي رقم 80-210 مؤرخ في 13/09/1980، الذي يعدل يتم مواد 15 و18 و89. ج، ر، ج، ج عدد 38، بتاريخ 16/09/1980 .
- قانون رقم 90-25، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج، ر، ج، ج عدد 49 بتاريخ 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 -26 المؤرخ في 25/09/1995، ج، ز، ج، ج، عدد 55، بتاريخ 27/09/1995 .
- امر رقم 75_74 مؤرخ في 12/11/1975، يتضمن اعداد مسح عام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. ج عدد 92، بتاريخ 18/11/1975.
- المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76_63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.
- المادة 35 من الامر رقم 75 _ 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 من المادة 16 مكرر من القانون 18_18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440 الموافق لـ 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019.

- قرار رقم 196021، الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، بتاريخ 27-09-2000، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2000، الإجتهد القضائي الغرفة العقارية، الجزء الأول، ص 160، نقلا عن عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 260-261.
- قرار رقم 108200، المؤرخ في 16/03/1994، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 2، سنة، 1995 .
- قرار رقم 184931، المؤرخ في 27/03/2000، الغرفة الرابعة لمجلس الدولة، المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1998.
- الأمر 74-75، المؤرخ في 12-12-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالقانون 14-10، المؤرخ في 30-12-2014، المتضمن قانون المالية سنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78، سنة 2015.
- المرسوم التنفيذي 80/210، المؤرخ في 13-09-1980، المعدل والمتمم بالمواد 15-18-89 من المرسوم التنفيذي رقم 76-78 المؤرخ في 25-03-1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 38، تاريخ 16-09-1980.

الملاحق

الشركاء في قسمه من الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع برفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة).

حيث أن المدعي يلتمس تعيين خبير مختص لقسمة العقار المملوك على الشيوع بينه وبين المدعى عليه في الدعوى الحالية.

لهذه الأسباب

يلتمس المدعي من المحكمة الموقرة القضاء قبول دعواه شكلا لاستيفائها الأشكال القانونية.

وفي الموضوع: انتداب خبير مختص تسند له مهمة قسمة العقار المملوك على الشيوع بين طرفي دعوى الحال والذي يتربع على مساحة إجمالية قدرها: 17338 م² من القسم المساحي رقم: 045 مجموعة ملكية رقم: 0035 بلدية البيضاء، استنادا للدفتري العقاري الصادر عن المحافظة العقارية بالوادي تحت رقم: 2018/40 بتاريخ: 2018/04/11 حجم 48 عدد 222، مع تحميل الشركاء المصاريف القضائية كل بقدر حصته في العقار.

تحت سائر التحفظات

عن المدعي/ محاميه

المرفقات :

01- نسخة من الدفتري العقاري.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

2

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE LA WILAYA D'EL OUED
CONSERVATION FONCIERE DE GUEMAR

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية ب: قـمـمـار

قـمـر فـي: 15 2019

رقم: 906 / 2019

إلى السيد /

الموضوع: رفض الإيداع.

يؤسفني أن أعيد إليكم الدعوى القضائية المحررة من طرفكم لفائدة / لينة محمد بن مسعود ، دون تلقيها لتأشير الإشهار العقاري وهذا بسبب أن مجموعة الملكية رقم: 010 الواقعة في القسم المساحي رقم : 051 بلدية الرقبية لازالت مرقمة ترقيما مؤقتا وليس نهائيا كما هو وارد في الدعوى القضائية .

*ملاحظة : اقتطاع تلقائي بمبلغ 1000 دج وذلك طبقا للمادة 11-353 من قانون التسجيل.

وفي الأخير تقبلوا منا فائق الاحترام والتقدير .

المحافظ العقاري

المحافظ العقاري

أحمد بيارى

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة لأموالك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لبلدية الوادي

سلسلة 1 ع نموذج رقم 06

اجراء اإشهار عقاري

رسم 15	1-5-1-5 18	إيداع حجم: 51 رقم: 840

	إطار مخصص للمحافظ العقاري ل:
<p>مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسجل) بلدية: قسم: مجموعة ملكية رقم: حصة رقم:</p> <p>الوادي في: 2019/04/14 المحكمة الإدارية بالوادي قضية رقم: 19/352 جلسة: 2019/04/22</p> <p style="text-align: center;">عريضة تصحيحية</p> <p>في حق: و الساكن ببلدية اميه ونسة ولاية الوادي. ضد: 1- السيد وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي - ولاية الوادي 2- السيد وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير أملك الدولة لولاية الوادي - ولاية الوادي</p> <p style="text-align: center;">ليطب لهيئة المحكمة المحترمة</p> <p>يتشرف المدعي بالتقدم لجناب المحكمة الموقرة ساردا الوقائع التالية: في الشكل: قبول الدعوى شكلا وفقا للقانون. في الموضوع:</p> <p>حيث أن المدعي يحوز أرض فلاحية (غوط) تقع بالذراع لخمير الشرقي التابع لبلدية اميه ونسة ولاية الوادي تحتوي على 10 نخلات من أعمار مختلفة وبنر ارتوازي وفقا لما هو موضح بمحضر المعاينة المعد من طرف الأستاذ بوصيب صالح عادل بتاريخ 2019/02/11 (محضر المعاينة مرفق 01).</p> <p>حيث أن العقار يحده شمالا ملك زواري أحمد بوبكر ومن الجنوب ملك المطنش عبد الله ومن الشرق ملك زواري أحمد علي ومن الغرب ملك عطية محمد وقد آل إليه عن طريق الشراء من المدعو زواري أحمد مسعود (شهادة بيع وشهادة شهود مصادق عليهما مرفق 02 و 03).</p> <p>حيث أن التحليل بأعمارته المختلفة والأشجار المثمرة وشهادة الملاك المحاورين تؤكد الحياة الفعلية للمدعي.</p>	

حيث وأثناء مرور فرقة مسح الأراضي بالجهة وفي ظل عدم تواجد الخرائط التذكارية في عين المكان تم تسجيل الأرض لعائلة عقار غير مطالب به ضمن مجموعة الملكية رقم 012 من القسم المساحي رقم 019 كالتالي هو ثابت في البيان الكامل للمعلومات (مرفق 04)

حيث أن المدعي حاول مع إدارة المخطط العقاري و طلب التسجيل العقار باسمه و لكن دون حصوله رسم وضوح مظاهر الحيابة المادية للأرض الثانية له و التي يشهد عليها كل الناس و الخيران مما يجعل تسجيل العقار تحت مسمى (غير مطالب به) لا يستقيم و يتعين تصحيحه.

حيث يحق للمدعي اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء هذا الترتيب النهائي طبقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

حيث يمكن للقضاء إجراء تحقيق في النزاع من خلال الاستعانة بخبير مختص الذي سيؤكد بان الأرض المسجلة في حساب (عقار غير مطالب به) المذكورة أعلاه بأنها فعلا أرض المدعي.

حيث أن المدعي يعرضه الافتتاحية وقع في خطأ كتابي سهواً بأن أدرج أرقام مجموعة الملكية والقسم المساحي بشكل عكسي في حين أن الأرقام الصحيحة هي الواردة ببيان المعلومات المرفق بالدعوى، مما يجعله يلتبس من عدالة المحكمة الموقرة استدراك هذا الخطأ بأن تصح بالشكل الصحيح مجموعة الملكية رقم: 012 من القسم المساحي: 019 باميه ونسة.

لهذه الأسباب

يلتمس المدعي من جناب المحكمة الإدارية الموقرة ما يلي:

في الأصل : يلتبس المدعي من هيئة المحكمة الموقرة إلغاء الترتيب النهائي للعقار المسجل بالمحافظة العقارية بالوادي في حساب (عقار غير مطالب به) المتعلق بمجموعة الملكية رقم **012** من القسم المساحي رقم **019** الواقع بالذراع لخمير الشرقي التابع لبلدية اميه ونسة ولاية الوادي و ذلك فيما يتعلق بعقار المدعي (غوط فلاحية) و من ثم إعادة تسجيله باسم المدعي.

في الاحتياط : قبل الفصل في الموضوع ، انتداب خبير مختص للاطلاع على العقار محل النزاع و التأكد من حيابة المدعي له .

المرفقات:

ملف الموضوع مرفق العريضة الافتتاحية المودعة سابقا.

بكل تحفظ

عن المدعي / محاميه



فہرس

شكر وعران

الاهاء

قائمة المختصرات

1 مقدمة

الفصل الأول

إلزامية شهر الدعاوى العقارية

6 تمهيد

7 المبحث الأول: مدى إلزامية شهر الدعاوى العقارية

7 المطلب الأول: موقف القضاء من إلزامية شهر الدعاوى العقارية

7 الفرع الأول: شهر الدعاوى العقارية إجراء اختياري

9 الفرع الثاني: شهر الدعاوى العقارية إجراء إجباري

11 المطلب الثاني: موقف المشرع من إلزامية شهر الدعاوى العقارية

14 المبحث الثاني: نطاق الدعاوى العقارية الواجبة الشهر

14 المطلب الأول: الدعاوى القضائية العقارية الخاضعة للقضاء العادي

15 الفرع الأول: دعوى الفسخ

17 الفرع الثاني: دعوى التعديل

19 الفرع الثالث: دعوى الإبطال

19 الفرع الرابع: دعوى البطلان

20	الفرع الخامس: دعوى النقض
21	المطلب الثاني: الدعاوى القضائية العقارية الخاضعة للقضاء الإداري
21	الفرع الأول: شهر دعاوى الإلغاء المتعلقة بالتحقيق العقاري :
24	الفرع الثاني: شهر دعاوى الإلغاء المتعلقة بشهادة الحياة
26	الفرع الثالث: شهر دعاوى الإلغاء المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري

الفصل الثاني

الأحكام المتعلقة بشهر الدعاوى العقارية

34	المبحث الأول: إجراءات شهر الدعاوى العقارية
34	المطلب الأول: إيداع عريضة الدعوى
36	الفرع الأول: قبول الإيداع
37	الفرع الثاني: رفض الإيداع
37	الفرع الثالث: التحقق من بيانات العريضة
38	المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات شهر الدعاوى
38	الفرع الأول: كيفية شهر الدعوى العقارية
40	الفرع الثاني: شطب عريضة إفتتاح الدعاوى العقارية
45	الفرع الثالث: إثبات تنفيذ إجراء شهر الدعاوى
46	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن شهر الدعاوى العقارية
46	المطلب الأول: الآثار المترتبة بالنسبة للدعاوى المشهورة
47	الفرع الأول: بالنسبة للمدعي
49	الفرع الثاني: بالنسبة للمدعى عليه

51	الفرع الثالث: بالنسبة للغير.....
51	المطلب الثاني: القيمة القانونية للدعاوى غير المشهورة.....
54	ملخص الفصل.....
56	خاتمة.....
61	قائمة المصادر والمراجع.....
66	الملاحق.....
72	فهرس.....

المخلص

إن الهدف الأهم من شهر الدعوى العقارية هو إعلام المتعاملين في العقار محل النزاع و خاصة الغير بالوضعية القانونية للعقار أو الحق العيني المشهر، حيث سمح المشرع للمتضررين من الحقوق المشهورة بالطعن فيها وذلك من خلال ما اعتمده في المرسوم التنفيذي 63_76 المتضمن تأسيس السجل العقاري في المادتين 85 و72، وأكد على ذلك في القانون 09_08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد صدوره في 2008 في المواد 17 و515 و519 منه.

كما استحدثت لاحقا المادة 16 مكرر من الأمر 74_75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وذلك بموجب قانون المالية لسنة 2019 والذي تناول مسألة إشهار الدعاوى القضائية وآثارها. حيث اشترط المشرع بموجب هذه النصوص إخضاع العريضة الإفتتاحية للدعوى العقارية إلى عملية الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا كجزاء لعدم الشهر.

Abstract:

The Important most goal of a real estate lawsuits registration is to inform prospective dealers in the property and all others , about the legal status of the property or the registered real right in dispute as the legislator allowed those affected by the registered rights to appeal against them according to the Executive Decree; 63-76 that includes the establishment of the real estate registry in articles 85 and 72 confirmed by the law 08-09 related to the Civil and Administrative after its issuance in 2008 in Articles 17 , 515 and 519.

The legislator later introduced Article 16 bis of Order n^o 75-74 , related to the establishment of general survey of lands and the real estate registry, according to the Finance Law of 2019, which dealt with the issue of lawsuits registration and its effects .

Whereas, according to these provisions, the legislator required that the initial petition of real estate lawsuit should be registered at the regionally competent, and registration administration to avoid the rejection of the lawsuit based on a procedural error.