

جامعة عمار ثليجي _ الأوغواط_

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : الحقوق



الموضوع

إشكالية شهر الدعوى العقارية بين قانون إجراءات المدنية و الإدارية
والمرسوم 63/76

مذكرة في اطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العام : القانون العقاري

تحت إشراف الدكتور :

- محمد لمين مسعودي

من إعداد الطالبين

- طه مسعودي

- مخلوف محمد خالد

لجنة المناقشة

رئيسا

لحاق عيسى

- الأستاذ :

مشرفا و مقررا

محمد لمين مسعودي

- الأستاذ :

عضوا مناقشا

بن الزويير عمر

- الأستاذ :

السنة الجامعية : 2017 - 2018

كلمة شكر

قال الرسول صلى الله عليه وسلم

" من لم يشكر الناس لم يشكر الله ومن أهدى إليكم معروفًا فكافئوه فإن لم

تستطيعوا فادعوا الله "

نحمد الله الذي جعل لنا من كل صعب بمعونته سهلاً، و نشكره على

توفيقه لنا كما نتقدم بخالص الشكر إلى كل من مدّ لنا يد المساعدة و

العون و خاصة الأستاذ الدكتور المشرف " محمد لمين مسعودي ".

كما نتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير إلى جميع أساتذتنا الكرام

الذين رافقونا طيلة مشوارنا الجامعي في قسم الحقوق.

الإهداء

اللهم لك الحمد في يقظتي وغفوتي عدد ما خلقت ورزقت يا رب اهدي إليك شيئاً من
جزيل عطائك لقلبي ضياء ولصبري جلاء ولسقامي دواء .

إلى خير الانام وضياء الدنيا وشفيع الآخرة سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة و السلام.

إلى نبع الحنان وفيض الحب والتي سهرت على تربيتي وتعليمي أمي حفظها الله

إلى من ساندني واعانني في تقاسيم الحياة

إلى روح أبي الطاهرة اسكنه الله فسيح جناته

إلى كل صديقي الذي قاسمني مشواري في هذا العمل و الدراسة اخي طه

إلى كل أساتذتنا الكرام

إلى من اخرج هذا العمل إلى النور "أحمد عيسوب"

مخلوف محمد خالد

الإهداء

إلى منبع الحنان و فيض الحب والتي سهرت على تربيّتي و تعليمي و منحّتي عطفها
و حنانها كانت ولا زالت الشمعة التي تنير دربي

أمي الغالية حفظها الله ورعاها

إلى ابي الذي منحني الثقة و علمه ورعايته

أبي الغالي حفظه الله

إلى كل من شاركني هذا لعمل ولو بكلمة

إلى كل اساتذة كلية الحقوق دون استثناء

إلى من اخرج هذا العمل إلى النور "أحمد عيسوب"

إلى من لم تسعهم ورقتي ووسعهم قلبي

طه مسعودي

The Fire Flower
by Vasilisa



مقدمة

يعتبر العقار ثروة لا تبنى ولا تبنى على منافعها لأن البناء والزرع وجل المنافع الأخرى المتعلقة به من ضروريات الحياة إذ يعتبر إثراء لذمة مالكه، فالإنسان فطر على حب تملكه وقد وجد نفسه بحاجة دائمة إليه.

والمشروع الجزائري عرف العقار في المادة 683 من القانون المدني كما بين أنواع العقارات، عقارات بحسب طبيعتها وعقارات بالتخصيص بالإضافة إلى عقارات غير مادية وهي الحقوق العينية على العقارات بشكل عام والدعاوى على النحو الوارد بيانه في نص المادة 684 من القانون المدني.

ومن المعلوم أن العقار كان وما زال موضوع اهتمام في المجتمعات القديمة والحديثة في جميع نواحي الحياة لقيمتها المتزايدة باستمرار وبانشغال كافة لاكتسابه لذا نجد محل العديد من النزاعات أمام الجهات القضائية ومما لا يخفى عنا أن مختلف الدعاوى المعروضة أمام القضاء المنازعات العقارية تأتي على رأسها كما وكيفما بالنظر للمواد الأخرى في الغالب لا يتوصل القضاء لتسويتها إلا بعد مضي وقت طويل لتعقدها ومن خلال ذلك تظهر لنا الأهمية البالغة لملكية العقارية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والواقعية لاسيما والتطورات المتسارعة في الميدان التشريعي.

ومنه يستدعي الأمر تضافر كل الجهود لمساهمة في تنظيمها وتطهيرها مما قد ينجز عنها من منازعات حتى يتسنى لهذا القطاع أن يؤدي دور فعال في جميع الأصعدة.

ومن هذا المنطلق فإن كافة الإشكالات العقارية الحالية في الجزائر نجد أن سبب نشأتها لها ارتباط متين بالفترة الاستعمارية ومنه فإن هذا الأمر لم يسهل مهمة الجزائر المستقلة في استدراكها للأوضاع التي ورثتها وتصحيحها كلها.

كما أن وعلى غرار باقي تشريعات الدول التي تطبق أنظمة الشهر وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني فإن الجزائر عرفت أثناء الاحتلال ازدواجية في نظام الشهر فطبقت النظامين في نفس الوقت وقد استمرت هذه الازدواجية حتى بعد الاستقلال، لكن بدأت تظهر بوادر الرغبة في تبني نظام الشهر العيني في فترة السبعينات بصدر قانون التوثيق لسنة 1970، ومع انتقال نظام الدولة من المفهوم الاشتراكي إلى الاتجاه الليبرالي للملكية العقارية فقد أولى المشرع الجزائري عناية مميزة بهذه الأخيرة من خلال إصداره نصوص قانونية وتنظيمات تتضمن كيفية تنظيم الملكية العقارية وإثبات الحقوق العينية الواردة عليه وكيفية حمايته بفرض الرقابة على السوق العقارية لمنع المضاربة غير المشروعة في

المعاملات وكذا تحقيق النفع العام والاستقرار في التصرفات بين الأشخاص خصوصا حتى تكون حجة على الكافة بمجرد تسجيلها بإدارة الشهر العقاري.¹

فنرى أن أول نص تطرق إلى مسألة وجوب إخضاع التصرفات العقارية لعملية الشهر العقاري أوردته المشرع في نص المادة 793 من الأمر 58/75 المتضمن التقنين لمدني المؤرخ في 1975/09/26 وبما أن مواده غير كافية لتنظيم الملكية ولا تكتمل إلا بتطبيق أحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري من النزاعات التي تحكمها مواد التقنين المدني يتوقف حسمها على أحكام هذا الأمر، كما نجد أن أحكام الأمر 74/75 السالف الذكر لا يكتمل تطبيقه إلا بمرسومية التطبيقين لتنفيذه وهما:

المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي، والمرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تآسي السجل العقاري، وفي إطار التحولات التي عرفتها الجزائر طبقا لدستور 1989/02/23 صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري لتأكيد الاتجاه الجديد لنظام الشهر في الجزائر، وهذا مايدل إلا على الحرص للاستفادة من مزايا هذا النظام بالرغم من عيوبه إلا أنه يبقى النظام الأمثل في استقرار الملكية القارية وثبوت الحق عليه وذلك أن القيد أو الشهر هو مصدر هذا الحق وبدونه لا وجود له بين الأطراف ولا في مواجهة الغير، كما يكفل استقرار في المعاملات العقارية حول الملكية ذلك أن التصرفات المقيدة تبعا لقواعده تمثل قرينة قاطعة على الملكية أو ثبوت الحق العيني موضوع الشهر خاليا من أي عيب، ولكن ما نلاحظه وبالأخص من خلال نص المادة 27 من الأمر 74/75 السالف الذكر هو اعتماد المشرع الجزائري للانتقال من نظام الشهر الشخصي الموروث عن فرنسا على نظام الشهر العيني وذلك باستبقائه لنظام الشهر الشخصي مطبقا في الأراضي التي لم تخضع بعد إلى عملية المسح العام إلى غاية أن يشمل كامل التراب الوطني، صف إلى أن المشرع أبقى على بعض المسائل خاضعة إلى ما يتعارض مع مبادئ نظام الشهر العيني مثل التقادم المكسب لاكتساب الحقوق العينية أو زوالها، كذلك قابلية الطعن في قرارات المحافظ العقاري، وكذا لم ينظم إجراءات انتقالية في مرحلة ما قبل إتمام عمایة المسح وذلك بالتمييز ما بين العقارات الممسوحة وغير الممسوحة فيما تخضع له من قوانين وهذا كله ما تسبب في بروز عدة تناقضات بين ما ورد في الأمر 74/75 وبعض أحكام القانون المدني الأمر الذي قد يحول دون تحقيق هدف تطهير الملكية العقارية في الجزائر وتحقيق الائتمان على المعاملات فيها.

¹ الندوة الوطنية للقضاء العقاري - مديرية الشؤون المدنية - وزارة العدل - 1995 - ص 100، 101.

وإذا كان النظام القانوني العقاري الجزائري قد حدد نظام الشهر العقاري لمختلف التصرفات القانونية الواقعة على العقارات والحقوق العينية الأصلية طبقاً لنص المادة 16 من المادة من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن نفس القانون أقر خضوع الدعاوى العقارية الناتجة عن النزاعات المتعلقة بالعقار والحقوق الناتجة عنه للتأشير الهامشي على البطاقة العقارية حسب نص المادة 85 من نفس المرسوم والتي تبين أنواع هذه الدعاوى ، وقد ورد نفس الاتجاه في تشريع قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد رقم 08.09 المؤرخ في 2008/02/25 في المادتين 17 فقرة 3 و 519 بصريح العبارة.و التي احدثت جدل عند القضاة.

• أسباب اختيار الموضوع:

نظر لمدى خطورة التصرفات الواردة على العقارات وما قد ينشأ عنها من منازعات قضائية فقد أخضع المرسوم 63/76 السالف الذكر في المادة 85 منه أي دعوى ترمي إلى الطعن في هذه التصرفات بالفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص لنفس الإجراءات، وذلك بغية تحقيق نفس الأهداف المرجوة من خضوع التصرفات الواردة على العقارات لعملية الشهر.

هذا و في المقابل إخضاع الدعوى العقارية للشهر المسبق نجد الحق المكفول قانوناً في حرية اللجوء إلى القضاء وما يشكله هذا الإجراء المفروض تحت طائلة عدم قبول الدعوى من قيد على هذا الحق ، و لأن الدعوى تشكل ممارسة لحق أساسي و سلطة قانونية تمكن صاحب الحق من اللجوء إلى القضاء لحمايته، فلا يقيد بها إلا من منحها وهو النص التشريعي المتمثل في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في مادته 17 فقرة 3 و المادتين 515 و 519 منه بينما نجد أن شرط الشهر جاء بموجب مرسوم تنفيذي (تشريع فرعي).

وهذا الأمر الداعي إلى التساؤل حول طبيعة هذا الإجراء و ما يتبع ذلك من اختلاف النظر إليه وما يترتب على مخالفته من أثر وما يؤدي هذا التباين في القراءات لنص المادة 85 من المرسوم 63/76 من اختلاف في مواقف الفقه والقضاء حول مفهوم هذا الإجراء و طبيعته القانونية و مدى لزومه في الدعوى العقارية في ظل نظام الشهر العقاري المتبني في الجزائر ، أما بالنسبة لآثار شهر الدعوى العقارية فإن الأمر مماثل لتبعية الآثار لتباين المواقف من طبيعته قضاء و فقها ، لكن المسألة المطروحة هي مدى ارتباط هذه الآثار بآثار شهر الحق المتنازع فيه محل الدعوى القضائية ، الإجراء الذي تتجسد أهميته البالغة عند الفصل في هذه الدعوى بحكم لصالح المدعي ، بالنسبة لأطرافها و بالنسبة للغير المتعامل مع المدعي عليه في الدعوى .

ومن الملاحظ أن ما اعترض النصوص القانونية المتعلقة بالعقارات عموماً من تناقض و عدم تجانس تجسد أيضاً في النصوص المعالجة لشهر الدعوى رغم قلتها و بالأخص ما تعلق بإجراءاتها و آثارها ، الأمر الذي يستوجب دراسة هذه الإجراءات و الآثار بشكل يبرزها و يميزها عن إجراءات و آثار شهر الحقوق العينية. ومنه نرى أن الأهمية البالغة للعقار في الوقت الحالي له دور في اختيار هذا الموضوع و ما لعملية الشهر من تمكين الغير من معرفة الوضعية القانونية الحقيقية للعقار و هذا بإعلام الكل ذي مصلحة عن حقيقة العقار محل التصرف فيعطي ذلك للمتعامل الحرية في الاختيار بإبرام التصرف أو الامتناع عنه و تحمله الآثار المتوقعة .ومن هنا نطرح الإشكالية الآتية، ما مدي نجاعة النصوص القانونية في تنظيم و ازالة اللبس في ما يخص شهر الدعوة العقارية ؟ و ماهي الاجراءات التي نص عليها في شهر الدعوة العقارية في قانون الاجراءات الادارية و المدنية ؟

وللجابة علي هذا الموضوع نقترح الخطة التالية :

في الفصل الاول الي الاطار المفاهيمي لشهر الدعوي العقارية المبحث الاول مفهوم الشهر العقاري وتطوره التاريخي، و المبحث الثاني اجراءات و الآثار المترتبة عنه.

اما الفصل الثاني فتكلمنا علي الاشكاليات المطروحة في شهر الدعوي العقارية وقسمناه الي مبحثين ،المبحث الدعاوى الواجبة الشهر حسب نص المادة 85 من المرسوم 63/76 و المبحث الثاني الدعاوي الوجبة الشهر حسب المادة 17 من ق ا م ا.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

تمهيد

من مميزات الحقوق العينية أنها تحتاج للعلنية حتى يحتج بها لدى الغير، لذلك وجد ما يسمى بالشهر العقاري، هذا النظام يهدف بالأساس إلى الإعلان عن التصرفات الواقعة على العقار من أجل حمايتها، عن طرق إخضاعها لإجراءات قانونية معينة.

و قد عرفت البشرية نظام الشهر العقاري منذ القدم، فتطور هذا النظام بتطور الإنسان وتزايد أهمية العقار كمصدر للحياة و الثروة، و قد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري الأول يعتمد على الأشخاص في تسجيل التصرفات القانونية الواقعة على العقاري والثاني يعتمد على العقاري ذاته من خلال اعتماد بطاقة خاصة تسجل فيها جميع ما يرد على العقار. ولتوضيح الإطار النظري لنظام الشهر العقاري قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين

سنتطرق في المبحث الأول الى مفهوم الشهر العقاري في الجزائر و المراحل التي مرا عليها .
و سنتطرق في المبحث الثاني إلى اجراءات الشهر الدعوي العقارية والآثار المترتبة عنه .

المبحث الأول: مفهوم شهر الدعوة العقارية و المراحل التي مرا عليها

تعتبر عملية الشهر العقار وسيلة لإعلام الجمهور بالملاك الحقيقيين للعقارات والتصرفات المختلفة الواقعة عليها، وذلك ضمان الاستقرار في المعاملات العقارية، وقد عرف هذا النظام تطوراً عبر العصور متأثر بزيادة اهتمام الإنسان بالعقار من أجل ضمان حماية التعاملات العقارية.

وفي هذا المبحث سنتطرق لمفهوم الشهر العقاري (المطلب الأول).

تطور الشهر العقاري في الجزائر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري

سنحاول تحديد مفهوم الشهر العقاري من خلال التطرق على تعريف الشهر العقاري (الفرع الأول)

وتوضيح أهمية الشهر العقاري (الفرع الثاني) وفي الأخير نتطرق إلى مميزات الشهر العقاري (الفرع

الثالث)

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري عبارة عن جملة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار، فيقصد بكلمة الشهر الإعلام والنشر، أما العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني "هو كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف.

ويقصد بالكلمتين الشهر العقاري بأنه إجراء قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات

القانونية الواقعة على العقار إلى إجراءات قانونية معينة.

وباستقراء جملة القوانين والمراسيم المنظمة للشهر العقاري، نجد أن المشرع الجزائري لم

يحد عن باقي التشريعات في عدم تحديد مفهوم للشهر العقاري الأمر الذي تكفل به الفقه، لذلك

فقد تباينت تعريفاته:

حيث عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر

التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها وإسقاطها.

وهناك من عرفه بأنه: "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على

العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بينة من

أمرها".¹

ويؤخذ على هذا التعريف تركيزه على دور الشهر العقاري في إعلام الكافة بالوضعية القانونية للعقار، وأهم دور الحفظ العقاري في حماية الملكية العقارية. وعرف أيضا بأنه "مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة والدقيقة المفروضة على الأفراد والمعنيين بالحقوق العينية العقارية، والتي تهدف لتنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكيات العقارية".²

أشار أصحاب هذا التعريف إلى الشهر العقاري كنظام مفروض يهدف إلى إعطاء تصور حول الملكية العقارية، و أهمل الدور الرئيسي لهذا النظام كوسيلة لحماية الملكية العقارية وجميع أما السيد عيواج محمد مسؤول مصالح الشهر العقاري أثناء مداخلة في اليوم الدراسي المنعقد بتاريخ 2004/04/15 بورقلة، حول الإشكالات المتعلقة بالمادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تحت عنوان (الشروط الواجب توفرها في السندات الخاضعة للإشهار العقاري والجزاء المترتبة عن مخالفتها)، أين عرف الشهر العقاري بأنه "نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية، ويضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية والحقوق لأخرى العينية العقارية".³

هذا التعريف يكاد يكون الأقرب لتحديد مفهوم نظام الشهر العقاري.

الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري

تكمن أهمية الشهر العقاري في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، مما يتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع على الحقوق العينية وما ينقلها من أعباء. فأبي شخص يريد شراء عقار مثلا، وكان هذا العقار مثقلا برهن، فإن الشهر العقاري يضمن إعلامه بهذا الرهن و بالتالي ضمان عدم شراؤه وهو مرهون، كما يمكن أن يعلم

¹ - خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2011 ص 13

² - خالد رمول، المرجع السابق، ص 15.

³ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 132.

المشتري ما إذا كان العقار لا يزل في حوزة المشتري و لم يتصرف فيه.
وهنا تكمن أهمية نظام الشهر العقاري في ضمان استقرار التعاملات العقارية و التقليل من المنازعات القضائية، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون علم بوضعيته القانونية.¹
كما يساعد الشهر العقاري بأصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني، و يسهل عملية تداول الأموال العقارية وتشجيع الائتمان العقاري.
إن نظام الشهر العقاري هو أحسن وسيلة لتنظيم وحفظ المعلومات المتعلقة بكل العقارات عبر الترب خاصة في ظل وجود المسح العام.

ومن خلال ما سبق تتضح الأهمية القصوى لنظام الشهر العقاري، ليس للأفراد فحسب بل للدولة بأكملها فلا يمكن تحقيق التنمية والتطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع.

الفرع الثالث: مميزات الشهر العقاري

يتميز نظام الشهر العقاري في الجزائر بمجموعة من المميزات وهي تتمثل في: الطابع الإداري والطابع العيني والطابع الإلزامي.

أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري

لقد خالفت الجزائر معظم الدول التي تأخذ بالنظام العيني والتي تسند مهمة مسك السجل العقاري إلى قاضي عقار، حيث تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي من خلال إسناد عملية الشهر لمصلحة إدارية تسمى المحافظة العقارية، يديرها موظف عمومي يعرف بالمحافظ العقاري وهذا ما أشارت إليه

¹ - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص ص 05-06.

المادة 20 من الأمر 74/75 و المواد 1-2-3 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.¹

إن إسناد عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية تخضع لوصاية وزارة المالية لا يخدم حيادية نظام الشهر العقاري، في ظل وجود الدولة كأكبر الملاك للعقار في الجزائر، حيث كان من الأجدر إسناد عملية الشهر العقاري لقاض، ولعلا قلة التأطير الذي سببه عدم وجود القضاة المتخصصين هو من دفع بالمشروع الجزائري إلى إسناد عملية الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية.

ثانيا: الطابع العيني للشهر العقاري.

إن فحص الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يظهر بأن المشروع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني معتمدا على المسح العام كأساس مادي و السجل العيني كأساس قانوني.²

إن اعتماد المشروع الجزائري على نظام الشهر العيني و هذا من خلال الأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين 63/76 و 62/76 السابقين لم يمنعه من الاعتماد على نظام الشهر الشخصي كاستثناء في المرحلة الانتقالية إلى أن يتم إعداد مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني.

ثالثا: الطابع الإلزامي للشهر العقاري

لقد جعل المشروع الجزائري شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقارات أمرا إلزاميا حتى تنتج

¹ - المادة 20 من الأمر 74/75، المؤرخ في رقم 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، المؤرخة في 1975/11/18، ص 1208.

و المواد 1-2-3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25،

² - جمال بوشناق، المرجع سابق، ص 38.

آثارها سواء بين المتعاقدين أو أتجاه الغير، واستثنى من ذلك الرهون و الامتيازات العقارية التي يكون فيها الشهر اختياريا، إذ يترتب على عدم قيدها، عدم قابليتها للاحتجاج بها اتجاه الغير خلافا لما هو عليه الحال في القانون الفرنسي، الذي يجعل نقل الملكية يتم سواء في المنقول أو العقار بمجرد انعقاد العقد، كما لا يجعل من الشهر شرطا لنشأة الحقوق وصحتها.¹

ولم يكتف المشرع الجزائري بإلزام الشهر العقاري للأطراف فقط، بل ألزم الموثقين والسلطات الإدارية بشهر جميع العقود و القرارات القضائية المحررة من قبلهم ضمن اجال قانونية محددة، وهذا ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، إذ جاء فيها "ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة". إن الطابع الإلزامي لعملية الشهر العقاري نابعة من حماية حقوق الأفراد، ولا يتصور تسليط عقوبات على كل من لم يلز بإجراءات الشهر العقاري.

المطلب الثاني: تطور الشهر العقاري في الجزائر

لدراسة تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر، لا بد أن نميز بين مرحلتين تاريخيتين هما: مرحلة ما قبل الاستقلال (الفرع أولا) و تشمل مرحلة حكم الدولة العثمانية و مرحلة الاحتلال الفرنسي، و مرحلة ما بعد الاستقلال (الفرع الثاني). مرحلة ما قبل 1975 و مرحلة ما بعد 1975.

الفرع الاول: مرحلة ما قبل الاستقلال

لقد مرت الجزائر مثلها مثل بقية دول العالم بالفترة القبلية البدائية التي انعدمت فيها القوانين والأنظمة، و كانت مصلحة الأقوياء هي التي تقرض منطقتها، وبقي الأمر على هذا الحال إلى أن جاء الفتح الإسلامي حيث طبقت احكام الشريعة الإسلامية في المعاملات العقارية.²

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر، 2013، ص 97.

² - مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري و الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2003، ص 35.

-اولا:مرحلة حكم الدولة العثمانية:

و يمتد العهد العثماني من سنة 1518 م إلى غاية سنة 1830 م، وقد كانت الجزائر تتمتع باستقلالية في تسيير شؤونها الداخلية والخارجية أحيانا، وتميز النظام القانوني المطبق بتنوعه، حيث ساد تطبيق الشريعة الإسلامية من خلال المذهب الحنفي في المناطق التي تعرف تواجدا مكتفا للأتراك، والمنهب المالكي في المناطق التي يتواجد بها العرب، هذا إلى جانب الأعراف البربرية التي بين السكان البربر كالقبايل، و الأعراف الإسرائيلية التي كانت تطبق بين الجالية اليهودية وتقسّم الأراضي الي :¹

أراضي الموات: و هي الأراضي الغير مستغلة ولا يحوزها أي مالك، لكونها غير صالحة للزرعة أو بعيدة عن المناطق العمرانية، وهي نظريا في حيازة للدولة، ولا تتحول إلى ملكية خاصة أو مشاعة ولا يحق للدولة أن تضع يدها عليها إلى بعد إحيائها أو استغلالها.

ب) أراضي الملك: وهي الأراضي التي يتمتع أصحابها بجميع السلطات التي تخوله حق الملكية.
ج) أرضي العرش: هي ملكيات مشاعة، تسيّر بنظام الانتفاع بين أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار بعد استحواذهم عليها وإقرار الحكام الأتراك لهم بذلك، بغرض الحصول على تأييد شيوخ العشائر ورؤساء الزوايا، وتتولى الحكومة ضبط كيفية الانتفاع وشروطه.

، وكان شيخ الدوار أو العشير يقوم بتسليم الأراضي الغير مستغلة من أصحابها لشخص آخر يتولى الانتفاع منها.

د) أملاك الدولة (أرضي البايليك): وهي الأراضي العائدة للحكام وكانت تشغل مساحات واسعة نتيجة المصادر والاستحواذ، و تتمركز في أخصب المناطق وأهمها.

هـ) الأملاك الوقفية (أرضي الحبوس): وهي الأملاك التي حبست لأعمال الخيرة و البر ولا يجوز تغيير هذه الطبيعة،

-ثانيا:مرحلة الاحتلال الفرنسي:

تميزت هذه المرحلة بمحاولة استيلاء المستعمر الفرنسي على أراضي الجزائريين بشتى الطرق.

أ) المرسوم المؤرخ في 08 سبتمبر 1830: والذي يحدد ملكية الدولة، حيث تم بموجبه إعطاء

¹ - عمر حمدي باشا ،الحماية الملكية العقارية الخاصة ،طبعة جديدا ،دار هومة ،طبعة2007ص22

الحق للسلطات الاستعمارية الفرنسية في الاستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التزكية السابقة وبعض الأعيان من الكراغلة والحضر، بالإضافة إلى إدخال أراضي البايليك في الأملاك العمومية.¹

(ب) التمليك عن طريق الأمرين الصادرين في 01 أكتوبر 1844 و 02 جويلية 1846:

ويتعلق الأول برفع كل اعتراض على أموال الحبوس، وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية، والثاني يعتبر الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية.²

(ج) القانون المؤرخ في 16 جون 1851: وقد حدد طبيعة الملكية العقارية في الجزائر ويعتبر أول قانون ميز بين القانون الدومين العام و الدومين الخاص للدولة، و ذلك من أجل خدمة مصالح المعمرين، فتضمن هذا القانون قاعدة قابلية التصرف للأملاك الخاصة للدولة والتي أدمجت ضمنها ثروة كبيرة، ومن ثم تحويلها للمعمرين

(د) القانون المؤرخ في 23 مارس 1855 المتعلق بالشهر العقاري: والذي يقضي بإشهار العقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها ديونا أو أعباء حتى تكون حجة على الغير..

(هـ) القانون المؤرخ في 21 أبريل 1863 لسيناتوسكونسيلت (Sénatus Consulte): هذا القانون مستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث و الخاص بتقسيم أرضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد، و بالتالي ضمان تحويلها للمعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية، حيث يمكن إلزام المالك ببيع عقار عن طرق الضغط و التهديد و التقدير أو التحايل الأمر الذي صعب تحقيقه في ظل الملكية الجماعية.³

(و) القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 (مشروع ورنر Warnier): و تضمن هذا القانون إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية، و يهدف إلى إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي، حيث نصت المادة الأولى منه على: " إن تأسيس الملكية العقارية في الجزائر وحفظها و الانتقال التعاقدى للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي".

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2013، ص 97.

² - عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص 22

³ - حمدي باشا، المرجع السابق ص 56

(ز) القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897: يمثل نوعا من التطهير لأرضي العرش والملك، و ذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك.

(ح) القانون المؤرخ في 04 أوت 1926: جاء مكملا للقانون المؤرخ في 16/02/1897 وعممه على كامل التراب الوطني بما فيه الصحراء، و أتى بما يسمى بالتحقيقات الكلية أو الجماعية، و قاعدة أو أساس هذا القانون هو قانون سيناتوسكونسيلت المشار إليه أعلاه.

(ط) المرسوم المؤرخ في 26/05/1956 : ويهدف إلى تهيئة العقارات و تشجيع التبادل الودي بغية تنظيم و تشجيع الملكية، الهدف الساسي و الخفي من وراء هذا المرسوم هو تجميع الملكية في يد الأوروبيين دون ذكره صراحة.

(ي) الأمر المؤرخ في 03/01/1959 المتعلق بمسح الأراضي: و الغرض منه تحديد وتنظيم الملكية عن طريق المسح و إثبات حقوق الملكية العقارية و إنشاء مخططات ورسوميانية لتحديد الملكية، و قد ترتب عن هذا القانون نوعين من السندات، و هي السندات المحررة و المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873/07/26، و هو النوع الموجود بكثرة و يتعلق بعدد هام من المناطق.

(ك) المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959: لقد جاء هذا المرسوم مطابقا لمرسوم 22/55 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا، و الذي أحدث تغيير جذري على المستوى بوضع العديد من الإجراءات والضوابط التي تضمن تطابق المعلومات المقيدة في الوثائق العقارية، وبالتالي ضمان إنشاء فهرس عقاري دقيق.

(ل) المرسوم رقم 61/52 المؤرخ في 18/01/1961 المتضمن إصلاح نظام الشهر العقاري الجديد: والذي طبق ابتداء من 01/03/1961 عبر كامل التراب الوطني، باستثناء ولايتي الواحات و الساورة آنذاك.

و بالتالي تحول نظام الشهر العقاري في الجزائر من النظام الشخصي إلى النظام العيني و قد كان هذا التحول مجرد تحول نظري لأن قانون 1959 لم يطبق في الجزائر إلى غاية الاستقلال.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال.

بعد الاستقلال و لتفادي الفراغ القانوني لم تجد الجزائر بدا من تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية، و هذا بموجب القانون رقم: 153/62 المؤرخ في:

1962/12/31، و في ظل حالة الغموض التي خلفها الاستعمار، كان من الطبيعي أن تعتمد الجزائر نظام الشهر الشخصي، إلى أن صدر الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.—

-أولاً: الفترة ما قبل 1975:

عمدت السلطات الجزائرية غداة الاستقلال إلى اتخاذ التدابير اللازمة لحماية الملكية العقارية و الحفاظ عليها، بدأ باجتماع المجلس الوطني للثورة الجزائرية بطرابلس في جوان 1962 الذي أكد على جملة من المبادئ أهمها:

- الحصر الفوري لكل الصفقات العقارية.

- نزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به.

و نفس هذه المبادئ تم تأكيدها في الجزائر سنة 1962 من خلال ما صدر من أوامر ومراسيم تهدف إلى تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر، ومن أهمها نذكر: أ) الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة: و قد صدر هذا الأمر للمحافظة على الأملاك الشاغرة التي نتجت عن الهجرة الجماعية للفرنسيين،¹ و تلاه في نفس السنة المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 والذي يمنع كل المعاملات المنقولة والغير منقولة التي يكون موضوعها الأملاك الشاغرة حيث ورد في المادة الأولى من هذا المرسوم أنه تعتبر باطلة كل المعاملات المبرمة بعد 1962/07/01، كما فرض على كل الجزائريين الذين اشترؤا من الفرنسيين تسجيل عقودهم في البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الإعلان تحت طائلة البطلان. ب) الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق: لقد بدأ العمل به ابتداء من الفاتح جانفي 1971 و قد نص صراحة على شرط الرسمية في العقود الواردة على الحقوق العقارية حيث جاء في المادة 12 منه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 107

عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".
 (ج) الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثور الزراعية: بصدور قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971، ظهرت بوادر انتهاج نظام عقاري جديد، حيث تم استحداث صندوق وطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، كما تم الإعلان عن تأسيس خزنة للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية، إلا أنه لم ينص على الهيئة المكلفة بذلك، و تلاه المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، إذ بموجبه سلمت شهادات ملكية سجلت وأشهرت مجاناً ليستفيد منها الأشخاص الذين لم تكن لديهم من قبل شهادات مثبتة للحقوق.

(د) الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 الخاص بالاحتياطات العقارية البلدية: والذي أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات و تأسيس سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة فيها، و قد تضمن هذا الأمر استثناء الأراضي المعدة للبناء و التي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص ما لم تكن البلدية طرفاً في العقد و هذا ما نصت عليه المواد 06 و 07 من هذا الأمر.

-ثانياً: الفترة ما بعد 1975:

عرفت الجزائر في سنة 1975 إصدار مجموعة من القوانين و لعل أهمها القانون المدني الصادر بالأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم، حيث تضمن مجموعة من المواد تهدف إلى تنظيم التعاملات العقارية، كالمادة 793 التي أكدت على ضرورة المعاملات العقارية للشهر العقاري كإجراء إلزامي حتى يكون لها أثر بين المتعاقدين أو أمام الغير.¹

ثم صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الذي أعلن عن تبني الجزائر نظام الشهر العيني، فأتبعه المشرع بالمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/93 المؤرخ في 07 أفريل 1992، و المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 و المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993.

¹-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة 2008، ص 75

تبنى الجزائر لنظام الشهر العيني لم يكن ليغنيها عن نظام الشهر الشخصي، إلا بانتهاء عمليات مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، و هي العملية التي لم تكتمل حتى الآن و بعد ما يقارب الأربعين عاما، بسبب بطء العملية من جهة و تكاليفها الباهظة من جهة أخرى.

بعدها وفيما في الشرح في الدراسة النظرية لشهر الدعوى العقارية نخرج من خلال ذلك إلى دراسة الجانب التطبيقي والعملية لنتناول في هذا الفصل المراحل المتبعة لإجراء شهر العريضة الدعوى العقارية وما يمكن أن يترتب عن ذلك من آثار قانونية ومدى تحقيق هذه الآثار للهدف الرئيسي الذي قصد المشرع من أجله هذا الإجراء.

وبالتالي لتحقيق الهدف في حماية الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وضمان استقرار المعاملات فيها فقد أوجب المشرع الجزائري كباقي تشريعات الدول نظام قانوني يتضمن مجموعة من القواعد الإجرائية التي تكفل الأهداف المسطرة.

فنرى هل خصص المشرع الجزائري لشهر الدعوى ما ينظمه من نصوص صريحة تبين إجراءاته وآثاره أم أنه اكتفى بالنصوص العامة لكليهما.

وهذا ما سنتناوله من خلال المبحث الثاني يخصص **المطلب الأول** لدراسة إجراءات شهر الدعوى العقارية و**المطلب الثاني** نخصه لتبيان اثباته و آثاره علي المدعين.

المبحث الثاني: إجراءات شهر الدعوى العقارية و آثاره بالنسب للمدعى و المدعى عليه
من المعلوم أنه يتم شهر الدعوى العقارية لدى المحافظة العقارية¹، وفقا لإجراءات وشروط معينة تأخذ من أهمية النزاع محل الدعوى ومن ثم من هر الحق العيني العقاري محور النزاع وسبب نشوبه.

ولأن شهر الحقوق العينية يتم بناء على إجراءات منصوص عليها بشكل يضمن تحقيق الغرض من الشهر العقاري في حفظ هذه الحقوق وتحقيق الاستقرار والائتمان في مجال المعاملات العقارية إذ تمثل هذه الغاية الإطار الأساسي الذي يجب أن تتعداه جميع النصوص المنظمة لعملية الشهر من بينا النصوص المتعلقة بإجراءات الشهر عموما وإجراءات شهر الدعوى بالخصوص.

فسوف نرى من خلال هذا المبحث هل أن المشرع الجزائري خصص لهذا الإجراء نصوصا تنظمها أو أنه اكتفى بالنصوص العامة لإجراءات الشهر، وهل هي تقتصر على الإجراءات الواجب اتخاذها على مستوى المحافظة العقارية أم أن هناك إجراءات أخرى تتم خارجها وتبقى مسألة إثبات المدعي بقيامه لهذه الإجراءات المتعلقة بشهر الدعوى العقارية من خلال عرض مرحلها وما تتطلب كل مرحلة من إجراءات، فنتناول المبحث في مطلبين المطلب الأول نخصه لمرحلة إجراء الشهر واثباته وما يستتبعها من شروط.سواء أمام الجهة القضائية المختصة أو أمام المحافظة العقارية، ويليهما المطلب الثاني الذي يتكلم عن الآثار التي يخلفها الشهر الدعوي علي المدعين.

المطلب الأول:مرحلة إجراء الشهر و مدة صلاحيته

بعد الانتهاء من إيداع الوثائق أو عريضة الدعوى المراد شهرها مستوفية كافة الشروط القانونية المطلوبة و قبولها من طرف المحافظ العقاري بعد التحقق من خلوها مما يمنع قبولها قانونا ، تأتي مرحلة مهمة تتمثل في إجراء شهر العريضة تأكيدا على سلامة إجراءات القيد في البطاقات العقارية من أي خطأ قد يضر بمصلحة طالب الشهر أو أصحاب الحقوق المشهرة ، و سنتناول في هذا الشأن

¹ المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تؤدي وظائفها تحت وصاية وزارة المالية، أحدثت بموجب نص المادة 20 من الأمر 74/75 وتتمثل في مهامها الأساسية فيما يلي: تأسيس السجل العقاري مسك مجموعة البطاقات القارية، تسليم الدفاتر العقارية، شهر التصرفات العقارية ... يكون على رأسها محافظ عقاري الذي يعتبر موظف إداري يخضع إلى قانون الوظيفة العمومي، مهامه محددة قانونا بالأخص نص المادة 1 من الأمر 76/75 والمادة 03 م الأمر 63/76 والمتعلقة أساسا بتسيير المحافظة العقارية ... لمزيد من الإيضاح راجع مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 56،76،78.

الإجراءات الواجب اتخاذها في المصلحة التي تجري فيها عملية القيد ، و محل القيد و الذي يتمثل في البطاقة العقارية ، و كذلك السلطات و الصلاحيات المخولة للمحافظ العقاري في الفصل في عملية القيد هذا في فرع أول ، أما الفرع الثاني فنتناول من خلاله مسألة إثبات عملية قيد الدعوى لكونه وسيلة للإثبات يمنحها المحافظ العقاري في إطار صلاحياته القانونية .

الفرع الأول: القيام بإجراء الشهر

نتناول في هذا الفرع المصلحة التي تجرى فيها الإجراءات الواجب اتخاذها لقيد الدعوى ، مما يفرض علينا التطرق إلى التعريف بهذا القسم من المحافظة العقارية ، و إظهار المحل الوارد عليه القيد و هو البطاقة العقارية هذا أولا ، ثم نتناول سلطات المحافظ العقاري في اتخاذ قرار القيد بناء على توافر شروط القيد في العريضة من عدمها ثانيا .

أولاً-مكان قيد الدعوى

يتم إشهار الوثائق عموماً بقسم السجل العقاري و تسليم المعلومات على مستوى كل محافظة عقارية ، و يشتمل على السجل العقاري الذي يتضمن نوعين من البيانات الأولى تمثل الحالة الوصفية للعقار و طبيعته و الثانية تخص الحالة القانونية للعقار حول كافة التصرفات القانونية الواردة عليه ، و منها عريضة الدعوى المراد شهرها ¹.

1- قسم السجل العقاري و تسليم المعلومات

أوجبت المادة 13 من الأمر 74/75 ² على الزامية إيداع كافة السندات و الوثائق المثبتة للملكية و الحقوق العينية الأخرى المراد شهرها لدى مصلحة السجل العقاري .

و نجد أن مهمة هذا القسم الأساسية هي تنظيم و ترتيب الوثائق المودعة بقسم الإيداع و تسجيلها بالسجل العقاري ضمن مصنفات الأحجام الخاصة ،بالإضافة إلى مسكه و تحيينه حتى

¹- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 84 .

²- نصت المادة 13 من الأمر 74/75 : يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط ، وهذا الجدول المرفق بجميع السندات و العقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار يجب أن يتضمن : 1- وصف للعقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الراضي ، 2- هوية أصحاب الحقوق 3- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات .

يشكل صورة صادقة على الوضعية الحالية القانونية للعقارات ، و ما يطرأ عليها من تغييرات هذا بالإضافة إلى ما يقدمه من وظيفة إعلامية ، من خلال تقديم المعلومات للمواطنين.

2- البطاقة العقارية :

تنص المادة 03 من الأمر 74/75 على أنه " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية. "

و بناء على نص المادة 12 من الأمر 74/75 التي تنص " إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية..."¹

فحسب هاتين المادتين فإن البطاقة العقارية إنما هي عبارة عن وسيلة محدثة لغرض تنظيم عملية الحفظ العقاري لمعرفة الحالة القانونية و المادية للعقار بسهولة ، و إذ تعبر من خلال الجداول ما يفيد فيها من بيانات تخص العقار مؤشرة بكيفية واضحة تنفي عنه أي لبس بحيث يخصص في كل جدول نوع من المعلومات سواء عن المالك أو العقار أو عن العقار أو طبيعة الحق و لهذه البطاقات أنواع محددة بالمواد 20 و 21 من المرسوم 63/76 و ما يهمنا منها هو البطاقات العينية المدونة فيها الحالة القانونية و الوصفية للعقار ، و المنشئة بعد المسح لدى المحافظة العقارية مما يعني أن العقار محل النزاع مقيد ، وهذا شرط لازم لضرورة قيد الدعوى²

ثانيا - صلاحيات المحافظ العقاري في القيام بإجراء الشهر

1- المراقبة و الفحص :

بعد تأكد المحافظ العقاري من توفر جميع شروط الإيداع في العريضة ، ينتقل إلى عملية الفحص و التدقيق كمرحلة أولى تسبق التأشير بالدعوى في البطاقة العقارية للعقار محل النزاع .

¹ - هناك عدة صور من البطاقات العقارية ، فمنها البطاقات الأبجدية الشخصية في الأراضي غير المسوحة ، و هناك البطاقات العينية و تخص العقارات المقيدة و منها بطاقات قطع الأراضي الخاصة لكل وحدة عقارية و بطاقات العقارات الحضرية العامة تبعا للاستعمال الجماعي للعقار و الخاصة تبعا لتجزء العقار المقسم ، لمزيد من الإيضاح راجع مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 127 ، 126 .

² - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 126.

ف نجد نص المادة 22 من الأمر 74/75 على أنه " يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار . "

و تنص المادة 102 من المرسوم 63/76 : "يحقق في هوية الأطراف بمجرد الاطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها ، و تقدم هذه البطاقة إلى المحافظ في آن واحد مع الوثيقة التي يجب إشهارها . "

و تنص المادة 105 من نفس المرسوم " يحقق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح . "

فهذه النصوص و غيرها تبين بوضوح ما للمحافظ العقاري من صلاحيات لفحص الوثائق المراد شهرها ، فهذه النصوص عامة و هي أيضا تخص عرائض الدعاوى واجبة الشهر ، التي يجب خضوعها أيضا للمراقبة قبل قيدها على البطاقة العقارية فيما تحتويه من بيانات تبين هوية وأهلية الأطراف ، و كذا البيانات التي تعين العقار محل النزاع بشكل دقيق ، كالإشارة إلى رقم ينفي عنه الجهالة و يبعد اللبس ، و مدى علاقة موضوع الدعوى بهذا العقار ، و كذا مطابقة طلبات الدعوى لنص المادة 85 من المرسوم 63/76 لأهداف الدعوى على سبيل الحصر بالإبطال والإلغاء والنقض وإيداعه بالمحافظة العقارية ورقم قيده ورقم الحجم و تاريخ القيد وكذا التحقق من أن موضوع الدعوى غير مخالف للنظام العام و الأخلاق تبعا لنص المادة 105 السالفة الذكر.¹

ف نلاحظ أن جملة هذه الإجراءات من بحث و تدقيق قبل قيد الدعوى تهدف أساسا إلى منع أي خطأ من شأنه زعزعة المركز القانوني للعقار محل قيد الدعوى بدون وجه حق ، وما يسببه ذلك من ضرر لصاحب العقار ، و تهدف بذلك إلى تحقق الثقة الواجبة في بيانات السجل العقاري و تحسد فعليا مبدأ المشروعية.²

¹ - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 128.

² - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 138.

2- سلطة المحافظ العقاري في قيد الدعوى

بعد عملية الفحص و التدقيق ، و بعد التأكد من عدم وجود أي مانع يحول دون إجراء قيد الدعوى فإن المحافظ العقاري يؤشر بها على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع ، و أما اذ وجد أي نقص أو عيب في بيانات العريضة أو في موضعها فإنه يمتنع عن التأشير بها ، و لرفض إجراء الشهر عموماً من طرف المحافظ العقاري أسباب منها ما أورده المادة 101 من المرسوم 63/76 ، فبالرغم من قبوله للإيداع إلا أنه يوقف الإشهار العقاري و تأخذ من هذه الأسباب ما يتوافق مع استحقاق عريضة الدعوى للقيد و التي نراها في :

- عدم توافق الوثائق المقدمة .
- عدم التوافق بين البيانات المتعلقة بالأطراف و البيانات المتعلقة بالعقار محل النزاع مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية .
- موضوع الدعوى مخالف للنظام العام، ومع ما تنص عليه المادة 105 ممن المرسوم 63/76 .
- إذ نلاحظ أن الحالات المذكورة في المادة¹ 101 الموجبة لرفض القيام بالقيد هي على سبيل المثال ، و بالأخص عند النظر إلى صياغة المادة ، فإنه يوقف تنفيذ الإجراء و يباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 على الخصوص ."

ولهذا يكون بالإمكان توافر عيوب أخرى غير هذه العيوب التي من شأنها أن تحول دون قيد الوثائق عموماً و بما فيها عرائض الدعاوى مما يبين السلطة الواسعة للمحافظ العقاري في شهر المحررات .

و بقي أن نشير إلى أنه في حالة وجود العيب يبلغ المحافظ العقاري وجوباً المعني بالأمر بالعيب الموجود لتصحيحه أو استكمال الوثائق الضرورية في أجل 15 يوماً من تاريخ الإيداع ، فهنا نجد حالتان فإما أن يصحح الطالب العيب فهنا يشهر السند و يرتد قيده إلى تاريخ الإيداع ، و ذلك

¹ - تنص المادة 101 من المرسوم 63/76 على أنه " عندما يقبل المحافظ الإيداع و يسجل الإجراء في السجل الإيداع ، فإنه يوقف تنفيذ الإجراء و يباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 على الخصوص : - تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة - يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 غير صحيح - يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية .

بناء على نص المادة 107 من المرسوم السابق و إذا لم يصحح العيب خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ ، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء القيد مع التأشير بهذا الرفض في سجل الإيداع البطاقة العقارية عند الإقتضاء ، و يكون قرار الرفض مسببا قانونا و مؤرخا ، و يبلغ إلى المعني في أجل 08 من انقضاء أجل تصحيح العيب إما مباشرة أو برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول ، و ذلك طبقا للمادتين 107 و 108 من المرسوم سالف الذكر .¹

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع منح المتضرر حق الطعن في قرار المحافظ العقاري برفض القيد و كذلك بالنسبة للأخطاء التي قد يرتكبها أثناء ممارسته لمهامه في إجراء الشهر مع إمكانية تحمل مسؤوليته الشخصية أو المرفقية عن و ذلك خوفا من تعسفه في استعمال سلطاته و هذا ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 74/75.

و في الأخير نرى بأن مجمل هذه الإجراءات المتتابة إلى غاية القيد على البطاقة العقارية من مراقبة و فحص من المنطقي أن لا تكون بنفس الحدة مع قيد الدعاوى لتمييز هذه الأخيرة بكونها جاء تتبعا لقيد الحق الذي خضع لنفس الإجراءات ، مما يعرض معه القول بضرورة وجود نصوص خاصة بإجراءات قيد الدعاوى تتناسب مع هذا التمييز .

الفرع الثاني: إثبات القيام بإجراء الشهر و مدة صلاحيته.

أولا – إثبات إجراء شهر الدعوى العقارية

بعد الانتهاء من جميع الاجراءات اللازمة لشهر الدعوى العقارية من قيد في الجدول المحكمة المختصة إقليميا لدى أمانة الضبط ، إلى الإيداع القانوني لدى المحافظة العقارية ، إلى مرحلة فحص الوثائق و إخضاع عريضة الدعوى لشروط قبول شهرها ، إلى التأشير بها في البطاقة العقارية للعقار محل النزاع من طرف المحافظ العقاري و هو محل الإثبات الذي يتحمل عبء إثباته المدعي الذي قام به أمام المحكمة المرفوعة أمامها الدعوى .

فمن الملاحظ من خلال نص المادة 85² السالفة الذكر التي تنص : "..... و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"،

¹ - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ن ص 139 .

² - المادة 85 من مرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تاسيس السجل العقاري.

يتبين لنا أن المشرع أقر وسيلتين لهذا الإثبات و كليهما يتم عن طريق الكتابة ، فالأولى أنه يتم إثبات شهر الدعوى بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاصه العقار محل النزاع و الذي قام بهذا الشهر فيها قراره بقبول الشهر و قيامه به و إثباته ببيان رقم تسلسله و تاريخ التأشير بالدعوى على البطاقة العقارية .¹

أما الثانية أنه يتم بموجب نسخة من عريضة الدعوى المشهورة مؤشر في أسفلها على القيام بالشهر و إثباته ببيان رقم تسلسله و تاريخ التأشير بالدعوى على البطاقة العقارية للعقار محل النزاع ، و هذا ما أشار إليه قرار المحكمة العليا رقم 1082200 المؤرخ في 16/03/1994 و الجاري به العمل في الواقع حاليا هو التأشير بالشهر في أسفل عرضة الدعوى ، بعدها يقدم المدعي الأصل إلى كتابة الضبط بالمحكمة لتقرن بباقي ملف الدعوى ، ثم يقوم المدعي بتبليغ نسخة منها بعد تحديد جلسة للنظر فيه إلى الخصم عن طريق تكليفه بالحضور إلى هذه الجلسة طبقا للمادة 18 و 19 من ق ا و ا.²

هذا بالنسبة للإجراءات التي أوجب المشرع الجزائري إتباعها لأجل شهر العريضة بقيدتها في البطاقة العقارية للعقار محل النزاع ، أما بالنسبة للتشريع المقارن فنجد :

ثانيا -مدة صلاحية إجراء شهر عريضة الدعوى العقارية

يثور التساؤل عن مدة صلاحية إجراء شهر الدعوى العقارية كون أن الفصل في الدعاوى القضائية خاصة عرض النزاع على الدرجة الثانية من التقاضي ، و قد يصل إلى المحكمة العليا أو مجلس الدولة فهل يبق الشهر الخاص بالدعوى الأولى و الذي يتم منذ عدة سنوات ساري المفعول أم يجب تجديده؟.

لقد تمت الإجابة عن هذا التساؤل من قبل مديرية الشؤون العقارية و أملاك الدولة التابعة لوزارة المالية عندما طرحت عليها المسألة في سنة 1988 من طرف المديريات الجهوية بهدف توضيح الإجراء الواجب الإتباع ، فجاء الرد بأن شهر الحكم أو القرار القضائي النهائي الخاص بالنزاع محل

¹ - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة 2006 ص 53

² - خالد رمول، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2011 ص 75

الشهر يلغي بصورة ضمنية الإشهار الوارد على العريضة الافتتاحية للدعوى محل الشهر و المقيد بالبطاقة العقارية.

أما إذا لم يتقدم أحد إلى المحافظ العقاري بقرار أو بحكم قضائي نهائي بخصوص النزاع محل الشهر في أجل ثلاثة سنوات من تاريخ الشهر ، فإن هذا الأخير يعتبر لاغيا و بالتالي يؤثر المحافظ العقاري بخط أحمر .¹

المطلب الثاني: آثار شهر العريضة الدعوى العقارية

الثبوتية المطلقة² فقد اجاز القانون صراحة رفع الدعاوي الطعن في التصرف بسبب القيد طبقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 التي من شأنها الغاء القيد والحق المثبت بالتصرف، والذي يثار في هذا الشأن اثناء قيام النزاع القضائي وما مدى دور شهر هذه الدعاوي في حفظ المدعي على العقار وما مدى غل يد المدعي عليه في التصرف وما مصير هذا الاخير حالة وقوعه وهذا ما سندرسه من خلال بعض التفصيل حول اثار شهر الدعوى العقارية بالنسبة للمدعي وبالنسبة للمدعي عليه في مطلبين.

الفرع الأول: اثر الدعوى العقارية بالنسبة للمدعي

تتقل الوضعية القانونية المستقرة للحق العيني المشهر الى القانونية غير المستقرة عن طريق الدعوى القضائية كونه يصبح محلا للنزاع وذو مركز قانوني مهدد ونظرا لخطورة الدعوى نص المشرع على شهر الدعوى العقارية الذي يرتب حماية وحفاظا على الحقوق المدعي بها المتعلقة بالعقار عند الحكم لصالح المدعي، وسوف نرى نطاق هذه الحماية ومدى رجوع اثر الشهر الى تاريخ قيد التصرف محل الطعن ام لا وذلك بالتطرق الى اثر شهر الدعوى في عدم اي تصرف من المدعي عليه على العقار صادر منه بعد

¹ - خالد رمول، المرجع السابق ص78

² - لقوة الثبوتية المطلقة القوة الثبوتية للقيد في نظام الشهر العيني تفترض مبدأ المشروعية للقيد فمن يكتسب حقا عينيا عن طريق قيده في السجل العقاري يقرر له هذا الحق بصرف النظر عن السبب سواء اكان الغير تجعل الحق العيني المقيد لا يتاثر بما لحق التصرف المنشئ للإلتزام ينتقل الحق العيني صحيحا او معيبا، اذا يفترض في القيد تمتعه بقوة ثبوتية مطلقة تجاه التصرف من عيوب، وبذلك يعتبر حقيقة مؤكدة ونهائية فلا يجوز الطعن فيه او منازعته قضائيا، لمزيد من

اجراء شهر العريضة الافتتاحية في النزاع الاول، ثم مدى نفاذ التصرفات المبرمة قبل اجراء قبل اجراء شهر الدعوى في مواجهة المدعي في الفرع الثاني.

أولا : التصرف اللاحق لشهر الدعوى

اوضحت المادتين 86-87- من المرسوم 63/76 الاثار المترتبة على عدم شهر اللتان تعتبران شرطا اساسيا للاحتجاج بالحكم الصادر في هذه الدعوى تجاه الغير الذي. يكتسب حقا عينيا على العقار اثناء النزاع وبالتالي فان صدور حكم في النزاع المتعلق بالدعاوي العقارية لصالح المعني مجيبا يرتب ما يلي:

- 1- زوال التصرف محل الطعن يرتد باثر رجعي لتاريخ ابرامه فلا اثر له على المدعي.
- 2- ان أشهر هذا الحكم يرتد اثره الى تاريخ شهر الدعوى والصادرة من الغير تزول بزوال الحق المدعى عليه على العقار باثر رجعي فلا يحمي الغير قانونيا حتى و لو اشهر حقه المكتسب.

وبالتالي هذه الحالة تضبط المدعى عليه من التهرب مما قد يقضي به الحكم نهائيا تجاهه وبالتصرف في العقار محل النزاع¹.

ثانيا : التصرف السابق لشهر الدعوى

نظرا للصعوبة العملية في اثبات حسن او سوء نية لحماية حقه العيني المكتسب كونها مسألة داخلية نفسية، فان المشرع الجزائري ومن خلال قراءة نص المادة 86 من المرسوم 63/76 لم يعتد بهذه النية سواء كانت حسنة او سيئة في التعامل الغير مع المدعي عليه في العقار شهر الدعوى من عدمه الا انه ما يلاحظ في هذه المادة استثنائها لحكم القانون وتطبيقه بخصوص الزامية اجراء شهر لدعوى للاحتجاج بالحكم الصادر فيها في مواجهة الغير وهذا في كلتا الحالتين:

1- القاعدة العامة: عدم نفاذ الحكم على الغير

اشترطت المادة 87 من المرسوم 63/76 سאלفة الذكر لإمكانية اعتراض الخلف الخاص لصاحب حق عيني عقاري مهدور الغير المتعامل في عقار متنازع عليه قضائيا على الحكم

¹- مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، طبعة 2008 ص65

الفاصل في الدعوى، نفاذه في حقه ان يكون العيني الذي اكتسبه على العقار المتنازع عليه قد اشهر قبل شهر الدعوى.

فالأصل اذن انه سبق تصرف المدعي عليه في العقار محل النزاع شهر دعوى فنقل ملكية او رتب حقا عينيا عليه لفائدة الغير و اشهر هذا الاخير حقه العيني المكتسب، فان هذا الغير يتمتع بحماية قانونية لحقه، اذا ينتقل اليه هذا الحق مجردا من كل عيوبه، ولا يتأثر بالحكم الصادر في الدعوى لصالح المدعي اذا لا يسرى في مواجهته ولا يكون نافذا في حقه، بالإضافة الى امكانية رفض المحافظ العقاري لشهره والذي عادة ما يرفض ذلك، فينال المدعي عقاره بعد الحكم له مثقلا بما رتبه المدعي عليه للغير من حق عليه، فاذا كان الحق نقلا للملكية مثلا فقد المدعي العقار نهائيا ولم يبقى له الا اللجوء الى دعوى شخصية بالتعويض اما كان مثلا حقا عينيا تبعا كرهن رسمي او حيازي صار اليه العقار مثقلا بهذا الحق والمثال على ذلك للإيضاح اكثر نفرض ان عقارا بيع وسجل عقد البيع ثم رفع البائع دعوى بفسخ عقد البيع في الحالة يجب التأشير على هامش صحيفة دعوى الفسخ، فاذا تصرف المشتري بالعقار بان قام برهنه و قيد الدائن المرتهن الرهن قبل صدور الحكم في الدعوى الفسخ بصفة نهائية.

في هذه الحالة فان الحكم النهائي بالفسخ حتى ولو اشهر لا يكون حجة على دائن المرتهن - الخلف الخاص - ويبقى حق رهنه قائما بالرغم من فسخ البيع ويسترد المدعي العقار محملا بهذا الحق، وبهذا نرى انه بتصرف المدعي عليه في العقار وقيده لهذا التصرف بطريقة قانونية اصبحت للخلف الخاص الحجية المطلقة تجاه المدعي لا يزيلها سوء النية ، فيبقى هذا الحق قائما يحتج به على المدعي حتى بعد صدور الحكم النهائي بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حق المدعي عليه المتنازع فيه¹

¹ - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الاجراءات الادارية و المدنية، داري هداى، طبعة 2008 ص 75.

ثانيا- الاستثناء: نفاذ الحكم على الغير تطبيقا للقانون:

نصت المادة 86 من المرسوم 63/76 على انه لا يحتج بالحكم الفاصل في الدعوى الرامية الى فسخ او ابطال او الالغاء او نقض ، فنجد ان هذه المادة استتنت الحالة الاخيرة من شرط الزامية شهر الدعوى مسبقا للاحتجاج بالحكم الفاصل في الدعوى تجاه الغير الذي اكتسب حقوقا عينية على العقار محل النزاع قبل اجراء شهر الدعوى.

ف نجد امثلة على ذلك انه اذا كان سند المدعي عليه باطلا بطلانا بمختلف الاسباب الموجبة له كتخلف احد الاركان او عدم مشروعية المحل او السبب او مخالفتها للنظام العام، فبمجرد صدور الحكم القاضي بذلك وشهره يهدر حق الخلف الخاص ، وما يقال علي البطلان يقال ايضا علي حالة الفسخ العقد بقوة القانون لانفساخ وذلك بنص المادة 121 من القانون المدني اذا يحصل باستحالة المطلقة للتنفيذ التي تؤدي الى انقضاء الالتزام الذي بدوره الى انفساخ العقد بقوة القانون، وبالنسبة للإلغاء والنقض فلا نستطيع ايجاد حالة يلغي فيها التصرف او ينقض تلقائيا وبحكم القانون دون اللجوء الى القضاء لتقريره ، وهذا ما يجعلنا نقول بضرورة تحديد المقصود من هذا الحكم بشكل صريح، او على الاقل محاولة تفسيره من طرف المحكمة العليا والمتوقف على عرض نزاع تطرح فيه هذه المسألة.

فنرى بان هذا الاستثناء اكد مراعاة المشرع الجزائري للموازنة بين استقرار المعاملات ومصحة الغير مكتسب الحق العيني على العقار المتنازع فيه قضائيا، اذا انه لم يمنح لقيود الغير لحقه العيني قبل شهر الدعوى القوة الثبوتية المطلقة بالأخص عندما يكون التصرف سبب اكتساب الحق العيني يشوبه البطلان او يخالف النظام العام او يقرر القانون صراحة انقضاء هذا الحق المكتسب، فلا يستحق هذا الغير الحماية القانونية ولو اهل المدعي شهر دعواه.

وما نلاحظه في آثاره شهر الدعوى بالنسبة لحقوق المدعي في التشريع بالمقارنة مع :

أ- التشريع المصري:

ان التشريع الجزائري يتفق مع التشريع المصري في قانون السجل العيني في ربط امكانية الاحتجاج بالحكم الفاصل في الدعوى على الغير بإجراء شهر الدعوى وخالفه في ان التشريع المصري اذا قيد هذه الامكانية بمدة حددها بخمس (5) سنوات بموجب المادة 35 من القانون السجل العيني التي نصت " يترتب

على التأشير بالدعوى في السجل العيني ان حق المدعي اذا تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً يكون حجة على من يترتب لهم حقوق واثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداءً من تاريخ التأشير بهذه الدعوى في السجل... فاذا لم يحترم المدعي هذه المدة فقد التعليق للحكم ما كان يرتبه من اثر رجعي لهما بالنسبة لقانون الشهر العقاري فيقضي في المادة 17 منه: " يترتب على تسجيل الدعوى المذكورة بالمادة 15 او التأشير بها ان حق المدعي اذا تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتب لهم حقوق عينية على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير او التسجيل المشار اليهما"، فهذه المادة ميزت بين حالتين، الاولى عند اكتساب الغير للحق قبل تسجيل الدعوى فلا يسرى عليه الحكم لكن بشرط اثباته لحسن نيته.¹

فقانون الشهر العقاري راع مسألة حسن نية الغير في تصرفه مع المدعي عليه المشتربة بعدم سريان الحكم الفاصل في الدعوى عليه على خلاف قانون السجل العيني والتشريع الجزائري من خلال نص المادة 86 المرسوم 76 اللذان ربطا امكانية الاحتجاج بالحكم بشهر الدعوى دون النظر الى مسألة حسن النية.

ب- اما بالنسبة للتشريع اللبناني:

فلأن القيود التالية للقيد الأول لا تظهر التصرفات التي بنيت عليها، فتكون عريضة الالغاء بطريق رفع دعوى الطعن فيه، والحصول على القرار قضائي يقضي بالغاء، الا ان هذا الالغاء لا يمس مكتسب الحق العيني بحسن النية قبل حدوث القيد المتنازع فيه طبقاً للمادة 15 فقرة 5 من القرارات 188 التي تنص " ولا يكون للإبطال او التحويل في اي حال من الاحوال مفعول على الغير حسني النية، كما لا يمكن للقرار الصادر بالإبطال او التحويل ان يقضي بالغاء الحقوق المكتسبة والمقيدة بصورة قانونية قبل حدوث القيد المختلف عليه، ولل فريق المتضرر ان يتذرع في هذه الحالة بأحكام الفقرة الاخيرة من المادة 14..."، والمادة 14 تنص يعتبر القيد مخالفاً للأصول اذا جرى بدون وجه حق وكل متضرر من القيد يمكنه الادعاء مباشرة على الغير السيئ النية بعدم قانونية ذلك القيد"

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المجني الجديد، الاجزاء 04 و09 دار انشر للجامعات المصرية، 1960.

فلاحظ ان التشريع اللبناني اعتد بحسن النية في الاحتجاج بالحكم الفاصل في الدعوى على مكتسب الحق، فاذا كان هذا الاخير حسن النية فيكون محميا من نتائج الدعوى ولو كانت لصالح المدعي، اما اذا كان سيء النية عالما بما يشوب الحق العيني من اسباب البطلان او الفسخ او الالغاء فلا يمكنه التذرع بقيده ضد الحكم الفاصل في الدعوى لصالح المدعي.

ج- بالنسبة للتشريع الفرنسي:

فل إن الشهر تبعاً للقانون الفرنسي بالرغم من انه لا ينشئ الحق العيني، الا انه لا يمكن لأي تصرف في العقار رغم صحته قانونياً ان يكون نافذاً تجاه الغير ما لم يشهر، وكذلك الشأن بالنسبة للدعاوي القضائية الرامية الى الطعن في التصرفات العقارية، فلكونها ترمي الى ازالة الحق العيني باثر رجعي من تاريخ نشوئه بالتصرف، فبغير شهرها تتعدم هذه الرجعية، ول يمكن الاحتجاج ضد الغير مكتسب بحسن نية ولإشارة هنا ان التشريع الفرنسي يستبعد احكام الشهر في حالة التواطؤ و الغش بين المدعي عليه في الدعوى والغير المتعامل معه في العقار، فلا يستطيع هذا الغير الاحتجاج بان التعامل سابق لشهر الدعوة لقد تعدى المشرع الفرنسي ذلك الى ان اعتد بالعلم الشخصي للغير المتعامل في العقار بطرق خاصة غير الشهر، الذي له نفس اثار الشهر فنلاحظ ان المشرع الفرنسي كالمشرع اللبناني في المادة 13-17 من القرار 188 اذا يعتد بحسن النية للاحتجاج بالتصرف السابق على الشهر، وعلى خلاف المشرع الجزائري والمشرع المصري في قانون السجل العيني وبالضبط في المادة 37 منه لا يقمان اي اعتبار لحسن النية في التعامل انما بأسبقية قيد الدعوى.¹

الفرع الثاني: أثر شهر الدعوى بالنسبة للمدعى عليه .

أقر المشرع الجزائري بتبني لنظام الشهر العيني ، قيد الحقوق العينية العقارية سواء بالنسبة للقيد الأول المصاحب لعمليات المسح أو بالنسبة للقيد التالي له على تفاوت بينهما، و به يكون كل اكتساب للحقوق العينية العقارية على أساس ما هو مقيد في السجل العقاري له قرينة المشروعية و يظل هذا الافتراض قائماً إلى غاية ورود قيد جديد بسبب تصرف جديد ، أو بالطعن في التصرف المقيد و قيد دعواه إذن فما دام القيد مشروعاً لا يطرح إي إشكال بالنسبة لحرية الشخص صاحب العقار في التصرف فيه و قيد هذا

¹ - نبيل صقر، المرجع السابق ص 86 .

التصرف، لكن مسألة نثار عند شهر دعوى الطعن في حق محل التصرف و ما مدى تأثيره على مشروعية قيد المدعى عليه و بالتالي مدى قدرته على التصرف فيه و على شهر هذا التصرف.

أولاً: شهر الدعوى لا يمنع التصرف في العقار

إن افتراض مشروعية القيد تثبت الملكية أو الحق العيني للمدعى عليه على العقار محل النزاع ما لم يصدر حكم نهائي في الدعوى ينزع عنه هذا الحق هذا من جهة ، ومن جهة و من جهة أخرى نجد حرية الادارة في التقاعد و التصرف في العقار محل نزاع و التي لا يضبطها إلا القانون فمن خلال المادة 400 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الاولى إذا تنص على¹ " اذا تنازل شخص عن حق المتنازع فيه فللمتنازل ضده أن يتخلص برد ثمن المبيع الحقيقي له و المصاريف الواجبة "... فقد جاءت هذه المادة لتعالج التصرفات الواقعة على الحقوق المتنازع فيها في مسألة الآثار المترتبة عنها في حالة ما نزع الحق بموجب الحكم الفاصل في النزاع من المتصرف في هذا الحق فهي اذن سلمت بمشروعية التصرف في الأموال المتنازع عليها على اساس أن الحق المتنازع فيه يمثل حقا محتمل الوجود يصح التعامل فيه، و يقول الاستاذ عبد الرزاق السنهوري في بيع الحقوق المتنازع عليها أن " الحق المتنازع فيه حق محتمل الوجود و هو بهذا الوصف يجوز بيعه، و البيع يصبح في هذه الحالة عقدا احتماليا فان ثبت الحق المبيع للبائع انتقل للمشتري بعقد البيع ، و إن يثبت فقد ضاع على كل من البائع و المشتري، فالمشتري الذي يقدم على شراء حق متنازع فيه انما يخاطر بما يبذله فيه من ثمن ... فالبائع إذا باع حقا متنازعا فيه لا يضمن للمشتري وجود هذا الحق "، و هذه القواعد العامة تطبق ايضا على بيع العقار المتنازع عليه قضائيا.²

فلا يجوز اذن للمدعي بالرغم من شهره لدعواه بالمحافظة العقارية ان يمنع المدعي عليه الذي رفعت ضده الدعوى محل الشهر من التصرف في العقار سواء بالبيع او الهبة او تصرف ناقل للملكية، وهذا الامر الذي يستشف من نص المادة 86 من نفس المرسوم السالفة الذكر، ولا يرتب على هذا الشهر امتناع المحافظ العقاري عن مواصلة إجراءات الشهر للسند المقدم اليه بغرض اشهاره كون هذا الاخير

¹ - وضحت المادة 400 من ق م ج في فقرتها الثانية معنى الحق المتنازع عليه بقولها " ويعتبر الحق متنازع فيه اذا رفعت من اجله دعوى او كان محل نزاع جوهرى " وللتاكيد على ان المقصود من النزاع هو ان يتعلق بموضوع الحق المشروع التمهيدي للقانون المعدل والمتمم للقانون في تعديله لهذه الفقرة بقوله.... " او كان النزاع جدي في الموضوع "

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج40، ص 194

مهمته مستقلة من ارادة اطراف الدعوى الذين لهم الحق في مواصلة اجراءات الدعوى او ترك الخصومة او حل اخر لفض نزاعهم.

وفي هذا الصدد لوحظ ان بعض المحافظين العقاريين يمتنعون من شهر التصرف العقاري الذي اشهرت بشأنه الدعوى الامر الذي ادى الى تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية لرفع هذا اللبس وذلك بإصدارها مذكرة بتاريخ 1993/03/22 تحت رقم 3875 وضحت من خلالها بان شهر الدعوى العقارية لا يوقف شهر اي تصرف لاحق لها، وعلى من يريد ايقاف تصرف المدعي عليه في الدعوى اثناء النزاع ان يرفع دعوى استعجالية للمطالبة بوقف التصرف على العقار المتنازع عليه الى حين الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة امام قضاء الموضوع الا اننا نلاحظ انه حتى بخصوص دعوى الاستعجال هذه انما ترفع لأجل وقف التصرف اي ان هدفها هو منع ترتب تصرف المدعي عليه لإثاره، والمتمثلة هنا في نقل الملكية او انشاء اي حق عيني اخر والتوقف على قيده في السجل العقاري، غير انه موقف غير مساعد من الناحية القانونية، اذا لا يمكن منع الشخص من ممارسة حقه في التصرف هذا من جهة ومن جهة ثانية نجد ان قانون الجزائري اخذ بوقف تنفيذ العقد الرسمي في حالة الطعن فيه بالتزوير فقط وفقا لما أقرته المادة 324 مكرر 6¹ من القانون المدني الجزائري فالمدعى عليه في الدعوى اذن اذن يستطيع في كل الاحوال مادام لم يصدر حكم نهائي ينزع عنه الحق العيني ان يبرم اي تصرف فيه سواء بالتعاقد الذي يتطلب توافق الارادتين لقيامه او التصرف بالإرادة المنفردة مع استيفاء الشكل المطلوب للاعتراف به قانونيا، وهذا الامر الذي لا يستطيع المدعي ان يمنع المدعي عليه من القيام به ولو كان منصبا على العقار محل التنازع.²

وتبقى مسألة ترتيب التصرف لأثاره والمتمثلة هنا اساسا في التزام المدعي عليه في نقل الملكية او انشاء الحق العيني لصالح الغير والذي لا يتم الا عن طريق الشهر والتي نراها من خلال الفرع الموالي.

¹ - تنص المادة 324 مكرر 6 من ق م انه: يعتبر رسمي لمحتوى الاتفاق المبرم بين الاطراف المتعاقدة ورثتهم وذوي الشأن، غير انه في حالة شكوى بسبب تزوير في الاصل يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج مؤقتا بتوجيه الاتهام، وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير يمكن للمحاكم حسب الظروف ليقاف تنفيذ العقد مؤقتا

² - خالد رمول، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري نقصر الكتاب، الطبعة 2006 ص 61

ثانيا : شهر الدعوى لا يمنع امكانية شهر التصرف اللاحق لها

اذا ما تصرف المدعي عليه في العقار محل النزاع وكان ذلك بعد شهر الدعوى المتعلقة بالنزاع ثم اراد شهر هذا التصرف في المحافظة العقارية، ففي هذه الحالة نلاحظ انه بالرغم من ان العقار محلا للنزاع فان ذلك لا يحول والاستجابة لطلب شهر هذا التصرف، وذلك اطراف الدعوى الذين لهم الحق في مواصلة اجراءاتها او الاتفاق بينهم على حال اخر لفض من نزاعهم ولا يمكن ان يصبح المحافظ العقاري مقيد بهذه الاحوال التي من شأنها ان تزعزع من الاستقرار في التعامل العقاري لذي هو من صميم اهداف مهام المحافظ العقاري، وما دام ان حق المدعي عليه مشهر فله قرينة المشروعية الى غاية الغاء هذا الشهر بموجب الحكم الفاصل في الدعوى فيها فللمدعي عليه الحق في شهر تصرفه في العقار محل النزاع.¹

فالأصل اذن هو الاستجابة لطلب شهر التصرفات المتعلقة بالحقوق العينية ولو كانت هذه الحقوق محل نزاع قضائي، ولقد اكدت هذا المبدأ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية سافة الذكر الموجهة الى السادة مديري الحفظ العقاري في كل ولايات الوطن التي جاءت لتوضيح بأن الدعوى العقارية ولو اشهرت لا توقف اجراء اي تصرف في العقار لا حق لها، ولقد جاء في هذه المذكرة بموضوع طلبات ايقاف اجراء اشهار العود الواردة من طرف الخواص انه" لقد لوحظ، ان بعض المحافظين العقاريين قاموا بتردد حول تنفيذ اجراء اشهار العقود الخاضعة للإشهار العقاري نتيجة طلبات من احد الاشخاص يخصه فحوى الحقوق التي تضمها العقد عن ذلك ، الفت انتباه مديري الحفظ العقاري الى ان الطلبات الخاصة المتعلقة بإيقاف تنفيذ اشهار عقد متضمن نقل حقوق عقارية، لا يمكن ايقاف تنفيذ اشهار نتيجة لهذه الطلبات، كما لا يمكن لها اثر .²

ومهما يكن فان الطلبات التي تؤخذ بعين الاعتبار في هذا الصدد هي الطلبات التالية:

-الدعاوي القضائية: تشهر هذه الدعاوي في المحافظة العقارية لغرض حفظ حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه ولا توقف اجراء اشهار اي تصرف للاحق.

¹ - مجيد خلفوني، مرجع السابق، ص 44.

² - بريارة عبد الرحمان ،شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية ،المنشورات بغدادية ،طبعة 2009 ص 54

-الدعاوي الاستعجالية: يجب اشهار هذه الاوامر وايقاف اي تصرف لاحق على العقار المنصب عليه النزاع وان الايقاف يكون لأجل محدود، هنا تلزم الأشرطة الى حتمية تحديد مدة الايقاف في نص الامر ولو الى غاية صدور الحكم النهائي.

وعليه فان الطلبات غير المؤسسة تلزم المحافظين العقاريين افادة ذويها بجواب رسمي مقنع مع ان طلباتهم غير مؤسسة وليكون لها جدوى، وذا ما اراد اصحابها ايقاف العملية المزعمة، فعليهم بالتوجه الى الجهة القضائية المختصة.¹

فما نلاحظه من هذه المذكرة ان الاصل هو الاستجابة الى الطلبات الرامية الى شهر التصرفات المنصبة على الحقوق العينية العقارية حتى ولو كانت هذه الحقوق محل نزاع قضائي، ولا يمكن لإجراء شهر الدعوى المتعلقة بهذا النزاع ان توقف تنفيذ اشهار هذه التصرفات وليس لها اثر في الحد من ذلك.

والاستثناء من ذلك هو في حالة رفع دعوى استعجالية لإيقاف هذه التصرفات بعدم الاستجابة الى طلبات اشهارها صدور وبالطبع صدور امر من المحكمة بالاستجابة لطلب الوقف، ويشترط ان يكون هذا الاخير لأجل محدود اقصاه صدور الحكم النهائي في الدعوى الموضوع.

وعليه يكون المدعي الذي طعن في العقد الرسمي بالتزوير الوحيد الذي يمكنه استصدار امر استعجالي بوقف التصرف في العقار المتنازع فيه وشهره بالمحافظة العقارية وطبعا فان الفصل في النزاع سينتهي بصدور حكم او قرار نهائي، مما ينبغي ضمنا الاشهار المسبق للدعوى، اذا يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بالقلم الاحمر بخط على الاشهار الوارد على العريضة الافتتاحية للدعوى محل الشهر والمقيد بالبطاقة العقارية.

اما في حالة ما اذا لم يتقدم احد الى المحافظة العقارية بحكم او قرار قضائي نهائي بخصوص النزاع محل الشهر، في اجل ثلاثة سنوات من تاريخ شهر الدعوى فان هذا الاخير يعتبر لاعيا وبالتالي يؤشر عليه المحافظ العقاري بخط احمر، وهو الامر الذي وضحته تعليمة صدرت عن مديرية الشؤون العقارية واملاك الدولة بوزارة المالية بتاريخ 1988/04/21 تحت 02020 موجهة الى المفتش الرئيسي لشؤون الحفظ العقاري واملاك الدولة بولاية وهران، وذلك في غياب نص قانوني صريح ضمن التشريع العقاري.

¹ - مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص46.

وتبقى هذه مجرد تعليمة لا يمكن ان ترقى الى درجة القانون، وبالتالي فهي غير ملزمة للقضاة، الا انه في غياب النص ووجود مثل هذا الفراغ القانوني فأننا نرى انه لا ضير من الاعمال بما جاءت به هذه التعليمة طالما ان المشرع سكت ولم ينظم كيفية تطبيق المادة 85 ونطاقه، فالواقع العملي يجعل من هذه التعليمة تفرض نفسها في التطبيق اذا عادة ما تأخذ العاوي ساري المفعول وقتا طويلا، ولا يفصل فيها يبقى بذلك شهر الدعوى المرفوعة امام القضاء ساري المفعول وبالتالي يؤثر على عدم استقرار حقوق الغير الذين ييقون معلقين بهذا الشهر وبالتالي لا يطمئنوا على معاملتهم العقارية .

الفصل الثاني

اشكاليات المطروحة في شهر
الدعوى العقارية

تمهيد

أن البحث يرمي الى اظهار وابراز الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر والتي أريد فسخها أو إبطالها أو إلغاؤها ونقضها أو تعديلها والتي ألزم المرسوم رقم 63/76 الصادر يوم 25 مارس عام 1976 والمتعلق بتأميم السجل العقاري شهرها لدى المحافظة العقارية ويقدم دليل شهر عريضة افتتاح الدعوى بالجلسة الأولى والا لا تقبل الدعوى حسب المادة 85 من المرسوم المذكور اعلاه، وهذا الاجراء الى وقت قريب كان مجهولا في ميدان التطبيق حتى جاء قانون الإجراءات المدنية والادارية فعاد تكريم هذا الأجراء بالنصوص التالية : المادة 17 من القانون المذكور اعلاه رقم 09 / 08..... والذي ألزم تقديم دليل الشهر في اول جلسة بنادي فيها على العريضة ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا مالم يكن يثبت أبدائها للإشهار والمادة 519 من القانون رقم 08/09 حددت القسم المختص، وهو القسم العقاري لمحكمة تواجد العقار المشهر محل الدعوى ثم نص على ضرورة مراعاة أحكام الفسخ أو الأبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها، وطالما ان النزاع منصب علي اصل الملكية العقارية وجب شهر الدعوي القضائية حتي تجعل المتعامل في العقار علي علم بحالته القانونية.¹

¹ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع ص11

المبحث الأول: حسب نص المادة 85 من المرسوم 76/63

نصت المادة 85 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ يوم 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ما يلي:

"ان دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو ابطال أو الغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها، لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهارها مسبقا طبقا للمادة 414 من الأمر رقم 475 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 والمتضمن اعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري ، واذا تم اثبات هذا الاشهارى موجب شهادة من المحافظ او تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الاشهار¹.

اذن المشرع أقر بمبدأ إشهار عريضة افتتاح الدعوى ، و لكن فقط بالنسبة للدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا القضائية لا يخص كل القضايا القاعرية أو العينية العقارية².

في الواقع فإن موقف محرري قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من هذه المسألة لم يظهر بوضوح بل هو موقف متردد لأن عند تطرق هذا القانون إلى الخصومة أمام القسم العقاري، المختص وحده في النظر في الدعاوى التي فرض القانون شهرها، فإن المادة 519 لم تكرر الصيغة التي وردت في المادة 17-3 بل تضمنت نصا مماثلا للمادة 85 من المرسوم رقم 76-63 ، التي فرضت إجراء الشهر فقط بالنسبة للدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها مسبقا إذ جاء فيها : " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري و ينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها " .

المطلب الاول:الدعاوى الواجبة الشهر.

ان موضوع الدعاوى الواجبة من خلال عرضها علي القضاء للفصل في الحقوق المتنازع فيها ,ونجد ان هاذي الدعاوى تتشابه في القواعد والإجراءات الواجب احترامها الي انه هناك دعاوى لها اهمية وخطورة

¹ - جمال بوشناق المرجع السابق ،ص14

كبيرة علي الذمة المالية للأشخاص كالممتلكات العقارية وغيرها من الحقوق العينية المتعلقة بالعقار نجد ان القانون فرض لها اجراءات خاصة و المتمثلة في الشهر،ومن خلال النص المادة85 من المرسوم السالف الذكر نجده قد حدد علي سبيل الحصر موضوع الدعوي الواجبة الشهر وهي نفس الدعاوي التي اوجب المشرع شهرها بموجب نص المادة 519 و من قانون الاجراءات الادارية و المدنية والتي سندرها في اربعة فروع كالاتي:

الفرع الأول :دعوى الفسخ.

عرف الشيخ الدكتور احمد جبار بقوله (يقصد بالفسخ انحلال الرابطة العقدية لعدم قيام أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه) وعرفه الدكتور بلحاج العربي على انه هو حق المتعاقد الآخر في العقد الملزم للجانبين اذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه له في ان يطلب حل الرابطة العقدية، كي ينحل هو من التزامه فهو انحلال الرابطة التعاقدية باثر رجعي بسبب احد الطرفين لم ينفذ التزامه والفسخ القضائي اورده المشرع بعد صدور لقانون المدني ، وعليه فان عدم تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه حول الطرف الاخر طلب فسخ العقد طبقا للمواد من 119 الى 123 من القانون المدني.¹

اولا:الاختصاص

بما أن دعوى الفسخ ترد على عقار فان الاختصاص يكون لمحكمة تواجد العقار كما يرد لاحقا.

ثانيا : شروط دعوى الفسخ أن شروط دعوى الفسخ تتمثل فيما يلي:

الشرط الأول: ان يكون العقد ملزما للجانبين

الشرط الثاني : يكون أحد الطرفين تخلف عن تنفيذ التزاماته

الشرط الثالث: أن يكون الطرف الاخر طالب الفسخ قد نفذ التزامته او مستعد لذلك. من هذه الشروط نرى

بان الفسخ المتعلق بموضوعنا هو الفسخ القضائي.

¹ - جمال بوشناق المرجع السابق ،ص112

ثالثاً: اجراءات الفسخ

لابد وقيل اثاره الفسخ من توجيه انذار حسب نص المادة 119 في ق م، ثم نفرق بين الاجراءات العامة والاجراءات الخاصة بالفسخ كما يلي:¹

أ : الاجراءات العامة للفسخ

ان اجراءات الفسخ العقاري طبقاً للقواعد العامة تنطبق على جميع الدعاوى وتكون المحكمة المختصة هي جهة المدعى عليه،

وهنا قبل رفع الدعوى لابد من توجيه انذار حسب المادة 119 والانذار اذا لم يوجه فلا تعويض تبعاً للمادة 179 ق م.

ب: الاجراءات الخاصة للفسخ

ان دعاوى الفسخ والمتعلقة بفسخ العقود العقارية المشهورة ترفع امام الجهة التي يوجد بها العقار حسب المادتين 518 و 519 في ق ام وادارية فقد جاءت المادة الأولى كما يلي (يوول الاختصاصات لاقليمي الى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، مالم ينص القانون على خلاف ذلك مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ والابطال او التعديل او النقص حقوق قائمة على عقود تم شهرها حسب المادة 519 اعلاه، والدعاوى الخاصة بفسخ العقار تكون امام المحكمة التي يوجد بها العقار فتسجل عريضة افتتاح الدعوى بأمانة ضبط المحكمة يكون بها جميع أطراف العقد بما فيهم المدعي او المدعين ويكون وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري بمكان تواجد العقار تبلغ عريضة افتتاح الدعوى الى الوزير بواسطة مدير الحفظ اذا تعلق الأمر بدعوى الالغاء عقد يتعلق بعقار مشهر تابع لأملاك الدولة كما يأتي الكلام عن دعوى الإلغاء العقاري ثم تقدم احدى عرائض افتتاح الدعوى الى المحافظة العقارية لشهرها ويكون الشهر بموجب شهادة من المحافظ او نقدم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الاشهار حسب المادة 85 من المرسوم 63/ 76 المذكور اعلاه تقدم بأول جلسة حسب المادة 17 من ق ام وإدارية وإلا لن تقبل.

¹ - مسعودي عبد الله، المرجع السابق ص 73.

رابعاً: آثار الفسخ

أن آثار الفسخ نصت عليها المادة 122 من القانون المدني كما يلي (إذا فسخ العقد اعيد المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض.

الفرع الثاني:دعوى البطلان.

ودعوى الابطال من الناحية الإجرائية البطلان بدون نص طبقاً للمادة 60 من ق ا م وادارية التي جاءت كما يلي:

"لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلاً، الا اذا انص القانون صراحة على ذلك، وعلى من يتمسك به ان يثبت الضرر الذي لحقه"، وهذه المادة تقابلها المادة 39 من قانون اصول المحاكمات السوري التي جاءت كما يلي يكون الإجراء باطلا اذا نص القانون صراحة على بطلانه او اذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الأجراء ولا يحكم بالطلاق رغم النص اذا ثبت تحقق الغاية من الاجراء) تقابل المادة 160 من ق م مصري والمادة 248 من ق م اردني والمادة 161 سوري.¹

ومن نص المادة 85 من المرسوم 63 / 76 الذي الزم الاشهار للدعوى في الحالات المذكورة أعلاه وعند عدم القيام بها رتب عدم القبول ، وعليه ندرس البطلان والابطال كما يلي:

اولاً:دعوى البطلان المطلق.

أن هذه الدعوى التي نص القانون المدني عليها بالمواد من 99 الى 105 وندرس الدعويين كما يلي أن البطلان رتبه المشرع كجزاء لتخلف أي ركن من اركان العقد فجعل له جزاء خاصا اذا تخلف شرط من شروط صحته ، والبطلان والابطال يكونان لسبب معاصر لإبرام العقد وليساً طارئين، وعليه بعكس الفسخ، وتدرس هنا ما يلي تعريف البطلان:

عرف الكثير من التعاريف منها انه " العيب الذي يؤدي الى عدم انتاج الاثار القانونية ، ومنها انه عدم انتاج الاثار القانونية الناشئة عن العيب ، ومنها انه العيب الذي يصيب التصرف فيجرمه من اثاره التي

¹ - حسين طاهري، شرح وجيز لقانون الاجراءات المدنية، زكريا للمنشورات القانونية، 80.

كان يجب انتاجها وفقا لطبيعة موضوعه) وللبطالان تعاريف كثيرة لا يمكن حصرها واجراءات البطلان تكون في شكل دعوى بطلان فالعقار المشهر لابد من ا لمرور بنفس الإجراءات الواردة اعلاه خاصة المادة 85 الواردة بالمرسوم رقم 63/76.

ثانيا: دعاوى البطلان النسبي.

ندرسه كما يلي ان دعاوى الأبطال لا صلة لها بباقي اركان العقد بل ينحصر وجودها في الرضا فقط اذا مسه عيب من عيوب الرضا وهي عيب الأهلية والغلط والتدليس والاكراه كما يلي:

-عرفه الدكتور محمد حسنين بانه "عقد قائم ولكنه مهدد بالإبطال "

ثالثا:اختصاص دعاوى البطلان

بصفة عامة أن القسم العقاري هو المختص بدعوى البطلان حسب المادة 515 ق م وادارية 1

رابعا:تقادم دعاوى البطلان.

نقسم التقادم الى تقادم البطلان المطلق وتقادم البطلان النسبي كما يلي: .أن تقادم دعاوى البطلان المطلق تتقادم وتكون حسب القانون المدني بالأجل الطويل المنصوص عليه بالمادة 102 من ق م .و تقادم دعوى البطلان النسبي تكون بعد مرور خمس سنوات من ابرام العقد وقد جاء نص المادة 1/101 كما يلي:

(يسقط الحق في ابطال العقد اذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس سنوات ويبدأ سريان هذه المدة، في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي بزول فيه هذا السبب، وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف فيه ، وفي حالة الاكراه من بوم انقطاعه، غير انه لا يجوز التمسك بحق الأبطال لغلط أو تدليس أو الإكراه اذا انقضت عشر سنوات من وقت ابرام العقد).²

1- مسعودي عبد الله، المرجع السابق، ص77

²--- حسن طاهري، المرجع السابق، ص 85

الفرع الثالث: دعاوى الالغاء

تتعلق هذه الدعاوى بإبطال عقود ادارية ناقلة للملكية العقارية لطلبات مثل إبطال التنازل الحاصلة في اطار القانون رقم 01/81 الصادر بتاريخ 1981/02/07 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي .

اولا:التعريف

ان دعوى الالغاء هي الدعوى الفردية والجماعية المرفوعة أمام القضاء الإداري بغرض إلغاء قرار إداري)

ثانيا: الإجراءات دعوى الإلغاء

ترفع حسب الشكل المنصوص عليه بالمادة 14 من ق ا م وادارية والمادة 815 من نفس القانون زائد المادتين 816 و828 استثناء احكام المادتين 827 و 828 من القانون المذكور التي تعفي بعض الجهات من التمثيل الوجوب بمحام أو إضافة البيانات المنصوص عليها بالمادة 15 من نفس القانون .

اصل الاجراء{المادة 21 من الأمر رقم 77 / 69} التي نصت على أن الدعوى ترفع إلى المجلس القضائي بعريضة مكتوبة وموقع عليها من الخصم او من محام مقيد في نقابة المحامين وتودع قلم كتاب المجلس ، والمادة 05 من الأمر رقم 23-90 نصت على مايلي

(وتسري على العريضة القواعد المنصوص عليها في المواد 13 و 14 و 15 و 111 من هذا القانون ويجب ان تكون مصحوبة بالقرار المطعون فيه) 1.

ثالثا: الاجال

اجل الطعن في القرارات الادارية يكون أمام المحكمة الادارية خلال 4 اشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الاداري او من تاريخ نشر القرار الاداري الجماعي او التنظيمي حسب المادة 829 مع جواز للمعني القيام بالتظلم الاداري حول القرار المبلغ اليه او حتى الأجل المنشور، وفي حالة سكوت الادارة عن الرد خلال شهرين يعد ذلك بمثابة رفض ، ويبدأ الأجل من تاريخ تبليغ التظلم، والسكوت المذكور

1-نبيل صقر ، الوسيط في شرح القانون الاجراءات المدنية و الادارية،الاجراءات الادارية- دار الهدى، ص 96

2- فهمة قسوري ، نفس المجلة السابقة ص300

يستفيد المتظلم من شهرين لتقديم دعواه القضائية ، وإذا رفضت الإدارة التظلم يبدأ أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض له المادة 830 من نفس القانون اعلاه والتظلم الإداري يثبت بكل الوسائل المكتوبة ويرفق مع عريضة الطعن والتظلم المذكور اعلاه كان اجباريا طبقا للمادة 169 مكرر المعدلة بالمادة 06 من القانون رقم 90/23، والتظلم حسب هذه المادة يكون أمام الجهة التي أصدرت القرار او رئاسيا أي يوجه إلى الجهة التي تعلو الجهة مصدرة القرار والسكوت يعتبر بمثابة رفض ويكون أجل الطعن خلال شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض ونيت الطعن بكل الوسائل وكان حسب المادة 169 مكرر من القرار الملغي وبعد التعديل طبقا للمادة 07 من القانون رقم 90/23 فان القاضي خلال سريان الدعوى يقوم بإجراء محاولة الصلح في مدة أقصاها ثلاثة اشهر.¹

و سريان الأجل يكون من اليوم الموالي لانتهاء اجل الشهرين الذي يكون من تاريخ تبليغ التظلم والاجل هنا يكون شهرين ، وإذا بلغ بقرار الرفض يكون الأجل خلال شهرين من التبليغ ، وستقطع اجل الطعن في حالات اربعة نعتقد انها واردة على سبيل الحصر وهي كما يلي:

1/ الطعن أمام جهة ادبية قضائية غير مختصة

2/ طلب المساعدة القضائية

3/ وفاة المدعي او تغيير اهليته.

4/ القوة القاهرة أو الحادث الفجائي

ثالثا:الاختصاص

دعوى الالغاء هي الدعوى الوحيدة التي ترفع امام القضاء الاداري وباقي الحالات المنصوص عليها بالمادة 85 من المرسوم 63/76 تكون أمام القضاء العادي فالاختصاص هنا يكون للمحكمة الإدارية اذا تعلق الأمر بالغاء قرارا وحتى عقود ادارية أضرت به، والاختصاص يحدد بحسب ما هو منصوص عليه بالمادتين 37 و38 طبقا للمادة 803 من القانون المذكور والاختصاص بنوعيه من النظام العام حسب

¹نبيل صقر ، الوسيط في شرح القانون الاجراءات المدنية و الادارية،الاجراءات الادارية- دار الهدى، ص 99

2- فهيمة قسوري ، نفس المجلة السابقة ص332

المادة 807 من قام وادارية كما يختص مجلس الدولة كدرجة اولى واخيرة بالفصل في دعوى الالغاء للقرارات الادارية الصادرة عن الإدارة المركزية طبقا للمادة 901 من نفس القانون المذكور ، والتي جاءت كما يلي:

" يختص مجلس الدولة كدرجة اولى واخيرة بالفصل في دعاوى الالغاء كما يختص في الاستئنافات والطعون المتعلقة بأحكام الالغاء وتقدير المشروعية في القرارات الادارية الصادرة عن السلطات الادارية المركزية " وغيرها حسب المادتين 902 و 903 من نفس القانون، ونعرف مجلس الدولة واختصاصاته كما يلي:

رابعا:الخصائص

الان خصاص دعوى الالغاء يمكن اجمالها كما يلي:

1/ انها دعوى أدارية

2/ انها دعوى تتعلق بالالغاء

3/ انها دعوى تتعلق بعقار

خامسا: الاثار

ان دعوى الالغاء لا توقف التنفيذ طبقا للمادتين 908 و 909 الا اذا صدر امر بوقفه طبقا للمادة 1/833 او بأمر من مجلس الدولة طبقا للمادتين 913 و 914 فاذا الفى القرار محل الطعن ترجع الأمور على ما كانت عليه قبل الالغاء ، وتحميل المدعي بالمصاريف في حالة رفض دعواه طبقا للمادة 396 التي تحيل على المادتين 417 و422 من قام وادارية.¹

¹ - ليلي زروقي و حمدي باشا ،المنازعات العقارية في ضوء احدث التعديلات و احدث الاحكام ،دار هومة

الفرع الرابع: دعوى النقض

الفرع الأول: تعريفها

النقض ليس له تعريفا جامعا مانعا اذ اختلط معناه بينه وبين الالغاء حسب ما أورده المشرع الجزائري بالمادة 732 من ق م التي نصت صراحة على النقض والتي اجازت نقض القسمة الحاصلة بالتراضي اذا اثبت احد المتعاقدين أنه لحقه غبن زاد عن الخمس والعبرة بالتقدير يوم القسمة وترفع الدعوى خلال السنة التالية بالتنمية العقود الموثقة والمتعلقة بعقار ولا نقص بدون الفضاء لكون العقد شريعة المتعاقدين طبقا للمادة 106 في م وهذه المادة عامة مقيدة بنص المادة 85 من المرسوم 76/63 المتعلق بالسجل العقاري وبخاصة العقود العقارية المشهورة

ثانيا: اختصاصها

أن الاختصاص يكون للقسم العقاري حسب المادة 515 و518 ق م واداري ان دعوى النقض للعقود العقارية والموثقة تكون امام القسم العقاري للمحكمة التي يوجد بها العقار طبقا للمادة 515 ق م وادارية .

ثالثا: خصائصها

وان دعوى النقض تكون في حالة نقض القيمة الودية طبقا لنص المادة 732 من القانون المدني التي جاءت كما يلي "يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي اذا اثبت احد المتقاسيين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس 5/1 على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة وللمدعى عليه ان يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد اذا اكمل للمدعى نقدا وعينا ما نقص من حصنه" وحسب النص اعلاه أن الدعوى تتعلق بالغين المنصوص عليه بالمادة 90 ق م التي جاءت كما يلي:

"اذا كانت التزامات احد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد او مع التزامات لمتعاقد الآخر ، وتبين أن المتعاقد الآخر المغبون لم يبرم العقد الا ان المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشا بينا او هوى جامعا، جاز للقاضي بناء على المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو ينقص التزامات هذا المتعاقد ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد والا كانت غير مقبولة ، ويجوز في عقود المعاوضة ان يستوفي الطرف الآخر دعوى الأبطال اذا عرض ما

يراه القاضي كافيا لرفع الغين" وعند تطبيق حكم المادة 90 يجب مراعاة عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بالغين في بعض العقود وذلك طبقا للمادة 91 من ق م التي جاءت كما يلي (يراعى في تطبيق المادة 90 عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بالغين في بعض العقود.

المطلب الثاني:الجزاء المترتب عن عدم شهر الدعوي العقارية حسب نص المادة85.

انا الشهر الدعاوي القضائية العقارية يعد قيد علي رفع الدعوي وذلك علي اساس نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور اعلاه و التي اكدت علي ذلك طائلة عدم قبول .

وقد تبناه مجلس الدولة في اجتهادات كثيرة من الفقه هو الذي يتمسك بحرفية نص المادة 85من المرسوم 63/76 وبالضبط لفظ "تحت طائلة عدم القبول "

و بان هذا الاجراء من النظام لعام لذلك يستوجب علي القاضي اثارته من تلقاء نفسه و الحجة ان المادة 85 السالفة الذكر جاءت بصيغة الالتزام من جهة ,ومن جهة اخري فان الهدف من شهر عريضة هو اعلام الكافة بان العقار محل نزاع اما القضاء, فالمسالة تصبح حتما من النظام العام حفاظا علي حقوق الغير الذي يتعامل مع صاحب العقار موضوع النزاع.

و إذا اعتبرنا عدم إشهار العريضة كعيب من حيث الشكل فقط كما قضت بذلك المحكمة العليا،فهذا يعني كذلك أنه يمكن تصحيح هذا الإجراء أثناء سير الخصومة أي يجوز للمدعي إشهار عريضته طوال سير الخصومة إلى وقت إقفال باب المناقشات.ارتكازا على نص المادة 62 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تجيز القاضي منح أجلا للخصوم لتصحيح الإجراء المشوب بالبطلان نعتقد كذلك أنه يمكن للقاضي ، في الحالة التي يغفل فيها المدعي إشهار عريضة افتتاح دعواه،أن ينبه هذا الأخير بالقيام بهذا الإجراء.¹

¹ --<http://brahimi-avocat.e-monsite.com/ar/blog/8.html>

المبحث الثاني: الدعوى الواجبة الشهر حسب نص المادة 3/17 من قانون ا م ا .

يجب حسب المادة 3-17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية ، و ذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا. هذا الإجراء كان معمول به كذلك في التشريع القديم. لا يكفي إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية ، و لكن يجب إثبات استفاء هذا الإجراء ، و ذلك إما بتقديم نسخة من عريضة افتتاح الدعوى التي سبق إيداعها بأمانة الضبط تكون ممهورة ببيان الإشهار ، وإما بتقديم شهادة إدارية تثبت استفاء هذا الإجراء. وحسب المادة 17 المذكورة ، فإن العريضة المشهورة تقدم في أول جلسة ينادى فيها على القضية.

تطبيق المادة 3-17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يثير إشكالا نظرا للصيغة التي حررت بها هذه المادة. النص يلزم إشهار عريضة افتتاح الدعوى إذا تعلق الأمر بدعوى تخص " عقار أو حق عيني عقاري مشهر .

يتبين إذا أنه يوجد اختلاف بين المادة 3-17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تفرض إجراء الشهر بالنسبة لكل الدعاوى العقارية و العينية العقارية دون تمييز ، و المادة 519 من نفس القانون التي تحصر هذا الإجراء في حدود الدعاوى العقارية الرامية إلى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها..

و مع ذلك فقد لوحظ أن بعض المحاكم تقضي من تلقاء نفسها و في الجلسة الأولى بعدم قبول الدعوى لعدم إشهار عريضة افتتاح الدعوى بحجة أن المادة 17 حررت بصيغة الإلزام كونها استعملت مصطلح " يجب " . إن هذا التسبب قد يكون مطابق لحرف النص و مع ذلك و لكون منح أجل للمدعي لتصحيح هذا الإجراء لا يضر بالخصم و لا يؤثر على حسن سير الخصومة فإن عدم التصريح بعدم القبول تلقائيا يكون أقرب من الصواب.¹

¹ جمال بوشنافة ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري،دار الخلوونية 2006 ص116

المطلب الاول: مفهوم الدعوى العقارية وجزء تخلف شهرها.

الفرع الأول: الدعاوى العقارية:

أولاً: لتعريف الدعوى العقارية نتعرض لمقصود بها في نظر الفقه ثم المفهوم في نظر القانون:

أ-تعريف الفقهي.

الدعوى العامة هي السلطة التي حولها القانون لكل صاحب حق في الالتجاء الي القضاء لاقرار حقه وتمكينه من الانتفاع، فيحمي الحق عن طريق تطبيق القانون، فالحق في الدعوى مركز موضوعي هدفه الحصول علي حماية حق او مركز قانوني موضوعي، وهذه الفكرة تتفق مع نظرية الدعوى في القانون الروماني، ان الدعوى العينية العقارية هي الدعوة التي تتعلق بنزاع حول وجود او عدم وجود الحق العيني للعقار ذاته، ويتعين لقيامها شروط قانونية مادامت ترتب اثار قانونية، وهذه الدعاوى تحمي هذا المركز القانوني او دفع الاعتداء علي هذا الحق.¹

ب -التعريف القانوني :

الدعاوى العقارية في مفهوم التشريع الجزائري:هي الدعاوى التي يكون محل الحق التي تحميه هو العقار، وبمفهوم اخر هي الدعاوى التي يكون الغرض منها حماية الحقوق العينية العقارية و الانتفاع المترتب علي العقارات و السكن و الاستعمال و الارتفاق و الايجار....و الحقوق المستمدة من من الفقه الاسلامي كالرهن الحيازي و الامتيازات العقارية....، فهي كل دعوة يكون الغرض منها حماية حق من هذه الحقوق التي تتصف بطبيعة الحق التي تحميه²

فالقانون الجزائري اشترط تحت طائلة عدم القبول الدعوى اخضاعها لاجراء اساسي جوهرى يتمثل في شهر عريضة الدعوى العقارية لدي المحافظ العقاري بعد تقيدها امام الجهة القضائية المختصة ولهاذ نجد

¹ - بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية، المنشورات بغدادى 2009.ص 102

² - بريارة عبد الرحمان نشرح الوجيز لقانون الاجراءات الادارية و المدنية، منشورات بغدادى 2009 ص 265

اختلاف في مواقف الفقه و القضاء الجزائريون حولي مدي لزومية هاذا الاجراء في الدعوي العقارية في ظل النظام الشهر العقاري المتبني في الجزائر.¹

ثانيا:تقسيم الدعاوي العقارية

تتقسم الدعاوي الي دعاوي عينية و شخصية

أ- الدعاوي العينية .

فهي التي تستند إلى حق عيني كدعوى الملكية أو الاستحقاق ودعوى تقرير حق الارتفاق أو الانتفاع ودعوى الحيابة ودعوى الرهن . والغرض من الدعوى العينية حماية الحق العيني بتقريره في مواجهة من يعتدي عليه أو يباذع فيه.

والحقوق العينية محددة في القانون فهي إما أن تكون حقوقاً عينية أصلية كحق الملكية وحق الارتفاق والانتفاع والحكر والسكنى والاستعمال وإما أن تكون حقوقاً تبعية كحق الرهن الرسمي والحيازي وحق الامتياز والاختصاص.

وتبدو أهمية التفرقة بين الدعوى الشخصية والدعوي العينية فيمن ترفع عليه الدعوى فالدعوى الشخصية لا ترفع إلا علي الملتزم بالحق الشخصي , أما الدعوى العينية فترفع على أي شخص تؤؤل اليه العين.

ب-:الدعوى الشخصية العقارية.

هي التي تستند إلى حق الشخص كدعوى التي يرفعها المؤجر على المستأجر للمطالبة بالاجرة والدعوى التي يرفعها الدائن على المدين للمطالب, بالدين . ويكمن الغرض هنا من الدعاوي الشخصية حماية الحق الشخصي لرافعها بتقريره في مواجهة الملتزم به أو إلزامه بالوفاء به.²

¹ - مجيد خلفوني ،نظام شهر العقاري في الجزائر ،دار هومة ، الطبعة الثانية ،2008ص89

² - مجيد خلفوني ،المرجع السابق، ص 95

الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى العقارية

أولاً: مرحلة إيداع عريضة الدعوى العقارية.

تعتبر مرحلة إيداع مرحلة تمهيدية قبل الشروع في شهر عريضة الدعوى العقارية، إذ يستوجب استقاء بعض الإجراءات لإعداد الملف المتعلق بعريضة الدعوى لتكون قابلة للشهر فنجد من هذه الإجراءات إيداع الوثائق في المصلحة المختصة لتلقي المحررات شهرها وكذلك قيد هذا الإيداع في سجل خاص بذلك.

لكن وقبل كل هذا يستلزم قيام إجراء قبلي وجوبي آخر المحافظة العقارية ويعتبر من شروط قبل إيداع العريضة أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لشهرها، والذي يتمثل في قيدها أمام جدول المحكمة المرفوعة أمامها الدعوى العقارية وهذا الأمر الذي سنتناوله قبل الإيداع القانوني للعريضة ثانياً. وبالتالي يتعين علينا معرفة لجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعوى العقارية قبل إيداعها للقيد لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة وما هي الشروط الواجب إتباعها ليتم قبولها من طرف أمانة ضبط المحكمة المختصة.

ثانياً: تحديد الجهة القضائية المختصة التي تقيد أمامها الدعوى العقارية

من الناحية التطبيقية في الجانب العقاري وبالخصوص الدعوى المنصوص عليها بالمادة 85 من المرسوم 63/76 يفترض بنا معرفة أطراف الخصومة وكذا طبيعة الحق العيني العقاري المشهر بالمحافظة العقارية محل النزاع حتى تتمكن من خلال ذلك من معرفة إذ ما كان القضاء العادي هو المختص أو القضاء الإداري وهذا ما يدخل في إطار الإجراءات القانونية الواجبة الاتخاذ عند رفع الدعوى بصفة عامة.¹

1- اختصاص القضاء العادي:

إذا كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص تقيد الدعوى العقارية أمام القسم العقاري التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع ذلك أن هذه المحكمة هي الأقرب المحاكم إليه وقد يتطلب

¹ - نبيل صقر، الوسيط في شرح القانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار الهدى، 2009 ص 12

إثبات الدعوى انتقال المحكمة إلى مكان العقار أو ندب خبير لمباشرة هذه العملية وهذا ما أكدته المادة 518 من ق إ م إ.

و هو استثناء نصت عليه المادة 40 ق إ م إ في فقرتها الأولى التي استبعدت بذلك صراحة تطبيق مبدأ ارتباط الاختصاص الإقليمي للمحكمة بموطن المدعي عليه المنصوص عليه بالمادة 37 من نفس القانون كقاعدة عامة ومنه فلم يكتف المشرع بنصوص المواد 37 و 538 و 46 لتحديد الاختصاص الإقليمي بموجب قواعد عامة بل أعادت تكرار ذلك.

اختصاص القضاء الإداري:

يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها بموجب المواد 37 و 38 ق إ م إ هو موطن المدعي عليه أساسا واستثناء في مواطن مختلفة حسب المادة 38 من ق إ م إ. غير أنه يجب رفع بعض الدعاوى استثناء أمام المحاكم الإدارية في بعض المواد المشار إليها بنص المادة 804 من ق إ م إ.

وتكون المحكمة الإدارية مختصة إقليميا بالنظر في الطلبات الأصلية، وفي الطلبات الإضافية أو العارضة أو المقابلة التي تدخل اختصاص المحاكم الإدارية وفقا لأحكام المادة 805 من ق إ م إ.

ثالثا: قيد الدعوى القضائية في سجل القضايا

بعد تحرير عريضة الدعوى العقارية الموجبة لشهر مستوفية كافة الشروط المقررة قانونا، وبعد الرسوم القانونية للتسجيل تأتي مرحلة الإيداع وهي مرحلة تمهيدية قبل تاريخ أول جلسة وهذه الإجراءات تسجل في أصل العريضة الافتتاحية أيضا خاصة تاريخ أول جلسة ورقمها وتاريخ إيداعها وتسلم كلها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم المدعى عليهم طبقا للمادة 16 من ق إ م إ، كما يتم جرد المرفقات المقدمة مع العريضة ويسلم كاتب الضبط للمدعي وصل يثبت إيداعها مع وصل آخر يبين تسديد المصاريف القضائية القانونية.²

¹ - عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة النزاع ، دار هومة الطبعة 2013 ص 89

ومن الملاحظ عند قراءة نص المادة 85 من المرسوم 63/76 بأنه لا يمكن قبول عريضة الدعوى إلا إذا تم إشهارها مسبقا، فهذه المادة قررت سبق إشعار الدعوى العقارية على أن أي إجراء يقوم به المدعي أمام المحكمة بشأن هذه الدعوى، لكن يبقى التساؤل المطروح حول معنى هذا السبق، هل هو وجوب الاتجاه مباشرة إلى المحافظة العقارية دون المرور على المحكمة؟ وهل إن المشرع قصد صراحة من نص المادة 85 السالف الذكر هذا الإجراء؟ أم أنه يوجد إجراء قبلي واجب القيام به قبل اللجوء للمحافظة العقارية وللإجابة على الطرح التالي يعود بنا ذلك إلى نفس المادة التي تخص دعاوى الرامية للطعن في التصرفات العقارية باعتبارها حق إجرائي أو سلطة للمعنى في اللجوء إلى القضاء وفق شروطها القانونية السابقة الذكر لتدخل ضمن الخصومة القضائية لتفضل فيها المحكمة بحكم، ومنه فإن الحكمة من تسجيل الدعوى أمام أمانة ضبط المحكمة يؤكد مسألة تفادي الدعاوى الكيدية.¹

رابعا: مرحلة الإيداع القانوني لعريضة الدعوى العقارية لدى المحافظة العقارية

يعتبر المحررات بالمحافظة العقارية، عملا قانونيا أوليا لازما لكل محرر أو سند يتوجب إخضاعه إلى عملية الشهر العقاري، وعمل المعنيين المدعيين أن يقوموا بإيداع عرائضهم بعد تقييها أمام المحكمة المختصة بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها الحق العيني العقاري المشهر بها قصد إشهارها.²

ما لا يلاحظ عمليا أن يقوم بالإيداع هو المحضر القضائي عوض المدعي نفسه أو محاميه أو الممثل القانوني للشخص المعنوي ليقصر تعامل المحافظة العقارية بالنسبة للوثائق المشهورة مع الضباط العموميين والهيئات العمومية.

وعلى خلاف ذلك بعض التشريعات العربية التي لم تفرق بين إيداع وثائق بسجل الإيداع والمحاسبة في المحافظة العقارية، وإجراء الإشهار لهذه الوثائق، فقد فرق المشرع الجزائري بينهما، كون الأولى سابقة لعملية الشهر فقد يحدث أن تودع الوثائق إلا أن المحافظ العقاري يرفض إشهارها إذا ثبت

¹ -1مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة 2008، 122.

² -2-بن موسي زوليخة، المرجع السابق ص85

نقص أو عيب فيها والإيداع في حد ذاته باختلاف موضوعه، ما إذا كان متعلقا بحق عيني أصلي أو بحق عيني تبعي¹، وذلك باختلاف متطلبات هذا الإيداع من وثائق وبيانات لازمه في كليهما، وسنرى مدى تمييز إيداع عريضة الدعوى من خلال معرفة مكان إيداعها أولاً، ثم الشروط اللازمة لقبول هذا الإيداع ثانياً.

الفرع الثالث: جزاء تخلفها حسب المادة 17 من ق ا م ا .

حسب ما ذكر في المادة 17 الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، انه يجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية، و ذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً، لصيغة التي حررت بها المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية توحى بأن الإجراء من النظام العام كون المشرع استعمل عبارة: " يجب إشهار العريضة... تحت طائلة عدم قبولها شكلاً".

و إذا اعتبرنا عدم إشهار العريضة كعيب من حيث الشكل فقط، فهذا يعني كذلك أنه يمكن تصحيح هذا الإجراء أثناء سير الخصومة أي يجوز للمدعي إشهار عريضته طوال سير الخصومة إلى وقت إقفال باب المناقشات. ارتكازاً على نص المادة 62 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تجيز القاضي منح أجلاً للخصوم لتصحيح الإجراء المشوب بالبطلان نعتقد كذلك أنه يمكن للقاضي، في الحالة التي يغفل فيها المدعي إشهار عريضة افتتاح دعواه، أن ينبه هذا الأخير بالقيام بهذا الإجراء.²

المطلب الثاني: موقف المحكمة العليا

الفرع الاول: قبل تعديل ق ا م ا .

يذهب انصار هذا الاتجاه الي انا الشهر الدعاوي القضائية العقارية يعد قيد علي رفع الدعوي وذلك علي اساس نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور اعلاه و التي اكدت علي ذلك طائلة عدم قبول.³

¹ --حمدي باشا، شهر الدعوى العقارية، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 254

² عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق ص 99

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 95

وقد تدخلت المحكمة العليا في هذا الصدد وثبتت الاتجاه القائل باجبارية شهر الدعاوي العقارية الرامية الي الطعن في صحة التصرفات التي تضمنها المحرر المشهر بالمحافظة العقارية تحت طائلة عدم القبول وهذا ما يستشف من القرار رقم 108200 المؤرخ في 16/03/1994.

وان كان في رأينا ان السماح بالطعن في التصرفات المشهورة هو خروج علي مبادئ الشهر العيني التي تجعل للشهر قوة ثبوتية مطلقة وليست نسبية كما ذهب اليه المشرع الجزائري من خلال هادي المادة .

الفرع الثاني : بعد تعديل ق ا م ا سنة 2008

ملف رقم 659801 قرار بتاريخ 14/07/2011 قضية ت.م(و من معه ضد المستثمرة الفلاحية الفردية (ب.ع) ومديرية المصالح الفلاحية لولاية وهران.

بعدما تبين ان هناك اختلاف بين المادتين 17 فقرة الثالثة من ق ا م ا التي تفرض اجراء الشهر بالنسبة لكل الدعاوي العقارية و العينية العقارية دون تمييز، و المادة 519 من نفس القانون التي تحصر هذا الاجراء في حدود الدعاوي العقارية الرامية الي الفسخ و الابطال و الالغاء او نقض حقوق قائمة علي عقود تم شهرها

الصيغة التي حررت بها المادة 17 من ق ا م ا توحى بان الاجراء من النظام العام كون المشرع استعمل عبارة "يجب اشهار العريضةتحت طائلة عدم قبولها شكلا "

ولكن المحكمة العليا قضت خلاف ذلك اذ اعتبرت ان اجراء الشهر العريضة ورد لحماية مصالح خاصة فهو ليس من النظام العام فلا يجوز للقاضي اثارته من تلقاء نفسه {قرار صادر بتاريخ 17/07/2011 ملف رقم 659801 الصادر بالمجلة القضائية لسنة 2012 عدد 01 .

المبدأ : لا تشهر عريضة المرفوعة امام القسم العقاري الا في حالة تعلق موضوعها ب {دعوي الفسخ ،الابطال ،الالغاء ، النقض أو تعديل حقوق قائمة علي عقد تم شهرها }¹

¹ - مجلة المحكمة العليا ،قسم الوثائق و الدراسات القانونية و لقضائية،سنة 2012 العدد 1

ومن هنا نري ان قرار المحكمة العليا جاء بقبول الدعوي شكلا و رفضها موضوعا مع انها لم تستوفي شهر الدعوي في المحافظة العقارية . وان القرار المحكمة اخذة بالمادة 519 من قانون الإجراءات الإدارية و المدنية.

خاتمة

الخاتمة

المشرع الجزائري مثله كباقي التشريعات العربية المماثلة فهو لم يعطي للقيد في السجل العقاري القوة المطلقة فلم يجعل نقل الحق العيني مستقلا عن مصدره و هو التصرف بل اجاز الطعن في التصرف المقيدة وحتى قرارات المحافظ العقاري الامر الذي يعتبره اساس الدعوى الطعن في العقارات المقيدة في السجل العقاري و هذا يعتبر كذلك خروجاً عن مبدأ القيد المطلق لنظام الشهر العيني كما أن تضارب النصوص القانونية المعالجة للمسائل العقارية مع أحكام القانون المدني في ضل نظام الشهر الشخصي من أهم النتائج التي أدت إلى إثارة المشرع لموضوع شهر الدعاوى العقارية و نظمها في النصوص كجزئية و خاصة الجانب التطبيقي و من الواضح إن المشرع الجزائري من خلال التشريعات المتتالية حاول سد الفراغ بما يتلاءم و المشاكل الحاصلة بسبب الظروف في البلاد إلا أن ذلك لم يعالج الأمر بالنقل من حدة المشاكل بسبب تعارض هذه النصوص الأمر الذي يمكننا القول بضرورة تعديل هذه النصوص بدلا من المزيد من التشريعات أما بالنسبة لآثار شهر دعوى و ما استخلصناها من غموض اعترض خصوصا نص المادة 87 من المرسوم الذي من المفترض على المشرع إعادة صياغتها بشكل أوضح مع إضافة تكمن فيتقيد إمكانية الاحتجاج في الحكم الفاصل في الدعوى لصالح المدعي لمدة زمنية مناسبة منعا لعم الاستقرار الوضعية القانونية للعقار محل النزاع و إجبار المدعي الصادر للحكم لفائدته على شهر هذا الأخير تجنباً للتهاون رفي ذلك وتحقيقاً الاستقرار العقاري نهائياً

أما بما يخص عبارة بحكم القانون وتطبيقاً للقانون في نص المادة 86 من نفس المرسوم فإنه كان بجدر على المشرع جعل مصطلح أكثر وضوحاً ودقة بقصد منه تفسيراً المحكمة العليا لهذه المادة بما يتناسب مع الغرض من تشريعها .

و بخصوص اجراء الدعوى كان لا بد على المشرع من التدخل بسن النصوص صريحة وواضحة تتسجم مع بقية النصوص العقارية بشكل عام و بسط تنفيذ هذا الاجراء يحقق الهدف من فرضه و من ذلك نعرض الجملة من الاقتراحات التي نحاول فيها:

- اقتراح تعديل شروط قبول الدعاوى العينية العقارية في قانون الاجراءات المدنية و التنصيص عليها بنص خاص في مواده تحت طائلة عدم قبول الدعوى عوض ترك هذه المسألة تنظيم

خاصة أن الغرفة المدنية للمحكمة العليا قد تراءت في قرارها الصادر بتاريخ 12/07/1995 بأن المادة 85 من المرسوم 63/76 تتعارض مع التشريع العادي قانون الاجراءات المدنية و الادارية وبالتالي حثت القضاة باستبعاد التشريع الفرعي و تطبيق التشريع الأصلي ما دام أن هناك تعارض بينهما لأن ذلك يدخل ضمن صميم سلطات و اختصاصات القاضي .

- تعديل نص المادة 85 من المرسوم 63/76 بإضافة شرط يتمثل في طلب اضافي صريح ضمن الطلب الرئيسي للدعوى العقارية بتغيير بيانات السجل العقاري الخاص بالعقار محل النزاع بما يقتضيه مضمون هذا الطلب و ذلك للتأكيد صراحة على تعلق الدعوى بالقيود بوصفه منشأ للحق العيني محل نزاع تبعا لنظام الشهر العيني المتبنى في الجزائر .

- أما بخصوص المصطلح المتعلق بشهر الدعوى العقارية كان لا بد من ضبط مصطلح يفيد معنى الشهر الدعوى العقارية حقيقة و كلفيته بدلا من المصطلحات العديدة كتأشير أو اشهار التي قد تثير البس غالبا و الاصلح هو مصطلح القيد كونه يدل على الشهر في كلا النظامين الشخصي و العيني و ملائمة للنظام الأخير المعتمد في الجزائر .

- ضرورة الفصل في التناقض و التباين الحاصل في الاجتهادات القضائية من اختلاف في الآراء الفقهية حول تحديد الطبيعة القانونية لشهر الدعوى العقارية و هذا ما نراه ينطبق في نص المادة 85 من المرسوم 63/76 الذي هو ضمن النصوص الامر 74/75 لتقادي التفاوت في القوة بين هذا النص و نصوص ق ا م ا في المادة 519 منه التي تبين شروط قبول الدعوى و المادة 17 و كذلك بالنسبة لما هو الحال للمادتين 86 و 87 من نفس المرسوم , و منه القول بشهر العريضة الدعوى العقارية يتعلق النظام بالعام لا يجوز مخالفته و تثيره المحكمة من تلقاء نفسها و ذلك قصد تحقيق الاهداف المرجوة من تشريع الشهر العقاري بصفة عامة و الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية و الائتمان فيها.

بينما بالنسبة لغياب النصوص الصريحة الخاصة بإجراءات شهر الدعوى العقارية بالرغم من تميزها بالبساطة مقارنة بالحق العيني لما له من اجراءات متعددة لتحقيق مبدأ المشروعية نقترح سن النصوص الصريحة خاصة به تبين اجراءاته تكون في مرحلة الشهر المباشر أمام المحتفظة العقارية كونه اجراء تبغي لشهر سابق خضع لكل مراحل الشهر و هو شهر الحق العيني كما هو شأن للنص الذي وضعه المشرع في ق ا م ا و في المادة 17 منه , و ذلك لتبيان جدية دعوى المدعي و منعا للدعوى الكيدية.

لكننا نرى أن مسألة شهر الدعاوى العقارية لا تقل اهمية عن شهر العقود الواردة على العقار لكونها تلعب دورا في الاعلام على الوضعية القانونية و المادية للعقار و من ثم يعلم التقاعد بشأن العقار أنه يقدم على معاملة عقارية محل تنازع , الشيء الذي يساهم في الحد بصفة مسبقة في النزاعات المحتملة , و بذلك تعرف المعاملات العقارية نوع من الاستقرار مما يرجع بالفائدة عن الاقتصاد الوطني و يشجع المستثمر الاجنبي على الاستثمار في هذا الميدان و خاصة أفلاحي منه و قد عمل المشرع الجزائري على حصر هذه الدعاوى العقارية اللازمة للشهر من خلال نص المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر و في اعتقادنا أنها اهم الدعاوى الجديرة بالشهر , كما يشير إلى أن شهر الدعاوى العقارية بالمحافظة العقارية لا يرتب على حصوله المنع من التصرف في العقار للمدعى عليه إنما من باب الاعلام ليعلم المتقدم على التقاعد بشأن العقار انه محل نزاع لهذا تؤكد أن احترام الرسمية و اجراءات الشهر من شأنه أن يؤدي إلى ضبط أكثر للعقار خاصة في ظل أعمال نظام الشهر العني الشيء الذي مما لا شك فيه أنه سيؤدي لتفعيل العقار اقتصاديا بتنشيط المعاملات العقارية و تحفيز المتعامل الاجنبي على الاستثمار في هذا الميدان.

ختاما نأمل أن هذه الدراسة قد وفقت في استجلاء ما ينبغي استجلاؤه إثارة ما يجب اثارته.

تم بحمد الله

قائمة المراجع و المصادر

قائمة المراجع و المصادر

أ- المؤلفات العامة

- 1- نبيل صقر ، الوسيط في شرح القانون الاجراءات المدنية و الادارية،الاجراءات الادارية- دار الهدى، 2009.
- 2- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، الاجراءات الادارية - دار الهدى ، 2009.
- 3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية ،منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة 1998 ، الجزء 08.
- 4- حسين طاهري، شرح وجيز لقانون الاجراءات المدنية ،زكريا للمنشورات القانونية.
- 5- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية، المنشورات بغدادية 2009.
- 6- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الأجزاء 04 و 09 دار النشر للجامعات المصرية 1960.

ب- المؤلفات الخاصة:

- 1- . خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2011،
- 2- بدوي حنا، عقاري، اجتهادات و نصوص، ج 01 ، منشورات الحلبي،
- 3- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية، المنشورات بغدادية 2009.
- 4- ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري و دار الخلدونية، الطبعة 2006.
- 5- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، دار هومة و الطبعة 2002 و الطبعة 2010، الطبعة 2012.
- 6- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة التاسعة 2013.
- 7- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة ، الطبعة 2013.

8- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، في ضوء أحدث التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، 2013/2012.

9- مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة 2008.

10- مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية 2011.

11- مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري و الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2003.

ت- الرسائل الجامعية:

1- حياة حاجي، مذكرة شهر العقد التوثيقي و سلطة القاضي في إبطاله، مذكرة التخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء ، سنة 2004/2001

ث- المجالات:

1- مسعودي عبدالله، شهر الدعوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر، مجلة الدولية الفصلية المحكمة الصادرة عن محكمة الجلفة ، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية ، العدد الثاني الجزء الاول لشهر جوان 2017. ص 69

2- بشير العتروس، الشهر العقاري في الجزائر ، ترجمة أمقران عبد العزيز، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية 2004، ج 02.

3- فهيمة قسوري، شهر دعاوى و الأحكام القضائية ، مجلة المنتدى القانوني، العدد السابع.

ج- المقالات:

1- الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية و وزارة العدل، 1995.

2- الاشكالات القانونية في المعاملات العقارية ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، لوزارة العدل، سنة 1993.

النصوص التشريعية

- 1- القانون المدني رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007.
- 2- مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، دار بلقيس ، 2012.
- 3- قانون الاجراءات المدنية و الادارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008.
- 4- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78.
- 5- الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993.
- 2- المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.
- 3- المرسوم التنفيذي 356/98 المؤرخ في 14/11/1998 لمتضمن كفاءات تطبيق القانون رقم 02/98 الذي ينشأ المحاكم الادارية بمقتضى قانون رقم 02/98 المؤرخ في 30/05/1998 لتحل محل الغرف الادارية التي كانت تابعة للمجالس القضائية ، و الذي أنشأ محكمة إدارية تنصب عند توفر الظروف الضرورية لسيرها

القرارات:

- 1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/03/1977 المتضمن تحديد الطرق الفنية الممكن استعمالها من أجل إعداد النسخ التي تودع لدى قلم الكتاب المجلس القضائي المختص إقليميا، الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 04/05/1977.
- 2- القرار الوزاري المؤرخ في 01/04/1994 المتمم للقرار المؤرخ في 25/09/1990 المحدد لأقسام المحاكم الادارية.

الفهرس

الرقم	المحتويات
	الإهداء و التـشكرات
01	المقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العقاري
08	المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري وتطوره التاريخي في الجزائر
08	المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري
09	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
10	الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري
12	الفرع الثالث: مميزات الشهر العقاري
12	المطلب الثاني: تطور الشهر العقاري في الجزائر
15	الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال
18	الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال
18	المبحث الثاني: إجراءات شهر الدعوى العقارية و آثاره بالنسب للمدعى و المدعى عليه
18	المطلب الأول: مرحلة إجراء الشهر و مدة صلاحيته
19	الفرع الأول: القيام بإجراء الشهر
23	الفرع الثاني: إثبات القيام بإجراء الشهر و مدة صلاحيته.
25	المطلب الثاني: آثار شهر العريضة الدعوى العقارية
25	الفرع الأول: اثر الدعوى العقارية بالنسبة للمدعى
30	الفرع الثاني: أثر شهر الدعوى بالنسبة للمدعى عليه
	الفصل الثاني : الإشكاليات المطروحة في شهر الدعوى العقارية
36	المبحث الأول: حسب نص المادة 85 من المرسوم 76/63
37	المطلب الأول: الدعاوى الواجبة الشهر
37	الفرع الأول: دعوى الفسخ.
38	أولا: الاختصاص
38	ثانيا: شروط دعوى الفسخ
38	ثالثا: إجراءات الفسخ

39	الفرع الثاني:دعاوى البطلان
40	اولا:دعاوى البطلان المطلق
40	ثانيا: دعاوى البطلان النسبي
40	ثالثا:اختصاص دعاوى البطلان
40	رابعا:تقادم دعاوى البطلان
41	الفرع الثالث:دعاوى الإلغاء
41	اولا:التعريف
41	ثانيا: اجراءات دعاوى الإلغاء
42	ثالثا:الاختصاص
43	رابعا:الخصائص
44	لفرع الرابع:دعاوى النقض
44	أولا:تعريفها
44	ثانيا: اختصاصها
44	ثالثا:خصائصها
45	المطلب الثاني : الجزء المترتب عن عدم شهر الدعوى حسب نص المادة 85
46	المبحث الثاني :الدعوى الواجبة الشهر حسب نص المادة 17 من ق ا م ا
47	المطلب الأول :مفهوم الدعوي العقارية وجزء تخلف شهرها.
47	الفرع الأول : الدعوى العقارية
48	الفرع الثاني:إجراءات رفع الدعوى العقارية
52	الفرع الثالث:جزء تخلفها حسب المادة 17 من ق ا م ا
52	المطلب الثاني :موقف المحكمة العليا
52	الفرع الأول :قبل التعديل ق ا م ا
53	الفرع الثاني :بعد تعديل ق ا م ا سنة 2008
55	الخاتمة
60	قائمة المراجع و المصادر

65	الفهرس
----	--------