

المركز الجامعي العلامة أحمد بن يحيى الونشريسي تيمسسلت  
معهد العلوم القانونية والإدارية  
قسم القانون الخاص

إجراءات شهر الدعوى العقارية  
في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية والإدارية  
تخصص قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

الدكتور/ علاق عبد القادر

إعداد الطالبة:

ناظور حنان تركية

السنة الجامعية 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
مَنْ كَانَ فِي حَرْبٍ مَعَهُ نَسْرَةٌ مِنْ بَنِي إِسْرَائِيلَ فَلْيُقَاتِ فِيهَا ذَاتَ بَأْسٍ  
وَإِنْ لَمْ يَلِدْ يُجِدْ يَوْمَ يُبْعَثُونَ  
وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُتَّقُونَ

# كلمة شكر

أشكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه لي

وهو القائل:

«وما توفيقى إلا بالله عليه توكلت وإليه أنيب»

صدق الله العظيم.

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان وفاق التقدير والاحترام إلى الأستاذ المشرف الدكتور/ علاق عبد القادر

الذي أعتز أن أكون من بين الطلبة الذين أطّروهم وأمدّهم بتوجيهاته وأفادهم بمادته العلمية وتجربته المهنية

في حقل التربية والتعليم حتى أوصلنا إلى إنجاز هذا البحث المتواضع،

كما لا يفوتني بهذه المناسبة أن أتقدم بالثناء الجزيل إلى كل أساتذة

معهد العلوم القانونية والإدارية بالمركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، الذين تعلمنا منهم

الكثير خلال هذه المرحلة التعليمية في طور الماستر.

# إهداء

أتقدم بالحمد والثناء لله عز وجل

الذي ألهمني القدرة على هذا العمل المتواضع،

أهدي وأمنح ثمرة هذا الجهد إلى حبيبة قلبي ومنبع حناني، إلى أغلى إنسانة في الوجود "مّا- جدتي"

حماك و أطال الله في عمرك

إلى من وقف معي في الصغر والكبر، إلى من نصحتني وأرشدني، وأوصلني إلى ما أنا عليه: " أبي العزيز "

حفظه المولى وأرضاه عنا.

إلى من صلّت وركعت وسجدت، ورفعت يداها إلى الله تعالى راجية منه التوفيق والنجاح لي، إلى أعز إنسانة

" ماما " الغالية حماها الله وأطال في عمرها.

إلى أخي العزيز بدر الدين حفظه الله

إلى أخواتي؛ نجاة، عائشة، مروة، بشرى.

إلى عمتي الغالية سعدة

إلى صديقتي العزيزة "دهيلي حورية "

إلى كل من أكن لهم الاحترام والتقدير

ناطور حنان تركية

# مقدمة

مقدمة:

اعتمد المشرع الجزائري بعد الاستقلال نظاما قانونيا لتنظيم المعاملات العقارية، ونشر الثقة بين المواطنين في التعامل في العقارات والتصرف فيها بطريقة قانونية وهو نظام الشهر العقاري الذي عرف نوعين في حياة التشريع الجزائري من خلال نظام الشهر الشخصي، ونظام الشهر العيني.

فطرق الشهر اختلفت وتطورت من عصر إلى عصر ومن شريعة إلى أخرى، ويبقى القانون الروماني يشكل نقطة البداية لنشأة وتطور الشهر العقاري<sup>1</sup>، فالشهر العقاري في الجزائر في فترة الاحتلال الفرنسي طبق نظام الشهر الشخصي واستمر العمل به بعد الاستقلال إلى غاية فترة السبعينات بصدور قانون التوثيق 1970<sup>2</sup>، والمرسوم المتعلق بإثبات الملكية أي سنة 1973، وتجسدت بأحكام الأمر 374/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 463/76 المؤرخ في 1976/03/25 المطبق لهذا الأمر.

وبعد ظهور عيوب الشهر الشخصي الذي يُعد فيه الشخص محل اعتبار ودون انعدام الثقة في التعامل العقاري في البيع أو الشراء.

كما اتجه المشرع الجزائري إلى الأخذ بنظام الشهر العيني الذي هو مرتبط بعملية المسح العقاري وقد استحدثت لهذا الغرض المحافظة العقارية وعلى رأسها المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهام حساسة في هذا الإطار،

وتكمن أهمية الشهر في حفظ المعاملات العقارية، وتوثيقها وتبيان كافة التصرفات الواردة في العقار، والتي تظهر من خلال البطاقة العقارية في العقار الذي يعتبر الثروة الحقيقية لأية دولة، لا بد من تنظيمه منذ البداية تملكه إلى كافة التصرفات الواردة عليه.

- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة الجزائر، 2014، ص.15-16.  
 2 - الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 للمتضمن قانون التوثيق، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 107، للمؤرخة في 25 ديسمبر 1970.  
 3 - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، للمتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج.ر.ج.ع.ج.ع. 52 للمؤرخة في 18 نوفمبر 1975 للمعدل وللمتم.  
 4 - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، للمتضمن تأسيس السجل العقاري، للمعدل وللمتم، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 30 لسنة 1976.

وشهر الدعوى شرع لحماية رافعها وصونها لحقوقه كي يعلم الغير بأن العقار محل المطالبة قضائية أمام ساحة القضاء، وهو المصدر الوحيد لترتيب الحقوق فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير.

وإذا رجعنا إلى موضوع بحثنا، الذي هو شهر الدعوى العقارية، أي بداية الخصومة القضائية بين شخصين حول عقار، وللحد من أي تلاعب سواء من طرف المدعى أو المدعى عليه قيد المشرع الجزائري أصحاب الدعوى القضائية بقيد شكلي، وهو إجراء الشهر على العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية إذا انصب الحق المطالب به على دعوى الفسخ، الإلغاء، القسمة، الإبطال، والتي نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وكذا نص المادتين 519/515 من ق.إ.م.إ.م. الجزائري بالإضافة إلى دعوى التعديل.

وبهذا القيد المتمثل في شهر العريضة الافتتاحية للدعوى كان لزاما وضعها في نموذج حدده قانون المالية مقابل دفع رسم مالي محدد قانونا، وتم بمراحل معينة تتمثل في الإيداع ثم المراقبة ثم التأشير عليها من طرف السيد المحافظ العقاري.

وللمحافظ العقاري كافة الصلاحيات في دراسة العريضة سواء بالقيد أو رفض الإيداع طبقا للصلاحيات المخولة له، ولشهر العريضة أثر كبير سواء على المدعى رافع الدعوى أو المدعى عليه في الخصومة.

وقد اخترنا هذا الموضوع بدافع الواقع العملي الذي فرض علينا معرفة وتقدير قيمة العقار من الناحية القانونية وكيفية حماية حق تملك العقار والحفاظ عليه، وكذلك من الناحية العملية لما لهذا الموضوع من مرونة وبساطة للنقاش فيه.

وعليه، فالإشكالية التي تُثار في هذه الحالة تكون على النحو التالي: ما حقيقة إجراءات شهر الدعوى العقارية؟ وما هي الآثار المترتبة عنها؟

وإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي؛ وذلك من خلال شرح معنى الشهر العقاري بصفة عامة وشهر الدعوى القضائية العقارية بصفة خاصة، بالإضافة إلى المنهج التحليلي من خلال تحليل مضمون النصوص القانونية والتنظيمية التي تنصب عليها دراستنا، وكذا المنهج التاريخي الذي تحدثنا فيه عن الحقبة الزمنية التي مرّ بها تنظيم الشهر العقاري.

وقد قسّمنا دراستنا إلى فصلين اثنين:

**الفصل الأول:** خصصناه للبحث في ماهية الشهر العقاري، بمحاولة تحديد مفهوم شهر الدعوى العقارية، وتحديد الطبيعة القانونية لعملية شهر الدعوى العقارية.

**الفصل الثاني:** وفيه تطرقنا إلى القواعد المطبقة على شهر الدعوى القضائية وللآثار المترتبة عن هذا الإجراء.



# الفصل الأول

ماهية شهر الدعوى العقارية

قام المشرع الجزائري بعد الاستقلال بإقرار تشريع عقاري جديد من شأنه أن يعالج الوضعية العقارية السائدة من كل جوانبها، وهو ما يعرف بنظام الشهر العقاري، الذي تبنته مختلف التشريعات في العالم، وقد ظهر نظامين للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق (الأشخاص) ونظام الشهر العيني الذي يعتمد على العقار أساسا (المحل).

أما الشهر الذي استند إليه التشريع الجزائري الخاص بالعقار والحقوق العينية العقارية، هو نظام الشهر العيني الذي يقوم على الائتمان العقاري وتحقيق استقرار الملكية العقارية، لاسيما مع صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وبالرجوع إلى موضوع المذكرة المتعلقة بشهر الدعوى العقارية، فالمشرع الجزائري خص الدعوى القضائية في القسم العقاري بإجراء شكلي ألا وهو شهر العريضة الافتتاحية، حسب موضوع الدعوى، فقبل التطرق إلى شهر الدعوى العقارية لابد أن نتطرق إلى ماهية الدعوى القضائية؛ مفهومها وشروطها الشكلية والموضوعية، لنميز بعد ذلك ما بين شهر الدعوى القضائية وعملية شهر الحق العيني، ثم نتطرق بعدها إلى الطبيعة القانونية لعملية شهر الدعوى القضائية ومجالها.

ومن ثم فإن تقسيمنا لهذا الفصل يكون على النحو التالي:

**المبحث الأول:** مفهوم شهر الدعوى القضائية العقارية.

**المبحث الثاني:** الطبيعة القانونية لشهر الدعوى القضائية العقارية.

## المبحث الأول

## مفهوم شهر الدعوى القضائية العقارية

إن اللجوء إلى القضاء حق دستوري مكفول، ويتم ذلك عن طرق الدعاوى القضائية، والغرض منه المطالبة بحق معين من طرف شخص يسمى المدعي وآخر يسمى المدعى عليه، وهذا الحق المطالب به يختلف حسب طبيعة الدعوى القضائية سواء كانت شخصية أم عينية.

وقبل التوغل في شهر الدعوى العقارية كان واجبا علينا معرفة الشهر بصفة عامة، وشهر الدعوى القضائية بصفة خاصة، ثم التطرق إلى مفهوم الدعوى القضائية وشروط قبولها كإجراء جوهري قبل انعقاد الخصومة القضائية، ونتحدث عن الشهر بنوعيه الشخصي والعيني، كنظامين وحيدين في التشريع الجزائري على سبيل الإشارة، لنميز بعدها ما بين شهر الدعوى القضائية وعملية شهر الحق العيني.

## المطلب الأول: تعريف شهر الدعوى العقارية

لكي نتطرق لمفهوم شهر الدعوى العقارية نتعرض لدراسة معنى الشهر العقاري عامة، وشهر الدعوى العقارية على وجه التحديد، وأيضا لأهمية الشهر وهذا في الفرع الأول، ونتناول نظامي الشهر العقاري في الفرع الثاني.

## الفرع الأول: تعريف الشهر وأنظمتها:

في إطار التعريف بشهر الدعوى العقارية، نبين ما المقصود بالشهر العقاري بصفة عامة، ثم نتناول نظامي الشهر العقاري في الجزائر.

## أولا: تعريف الشهر العقاري:

الشهر العقاري، عمل في يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها ، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها<sup>1</sup>.

والشهر العقاري وسيلة وضعها القانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص، وهذه الوسيلة تتكون من مجموعة من إجراءات قانونية تبين الوصف المادي للعقارات من جهة، من خلال الشكل والقياسات المادية التي تستدعي عموما عملية مسح الأراضي، ومن جهة أخرى تبين الوصف القانوني لهذه الأخيرة، وذلك من خلال تسجيل الحقوق في السجلات العقارية، فنظام الشهر العقاري يهدف عموما إلى تنظيم هوية لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص<sup>2</sup>.

وبمفهوم آخر فالشهر العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير<sup>3</sup>.

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري: ط3، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 1.13

2- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في قانون خاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007-2008، ص. 3.

3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006، ص 3.5

## ثانيا: أنظمة الشهر العقاري:

أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري؛ سمي النظام الأول بنظام الشهر الشخصي يعتمد على المالك أساسا في عملية الشهر، والنظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني، وهو يعتمد على بيانات العقار في عملية الإشهار العقاري<sup>1</sup>.

## 1: تعريف نظام الشهر الشخصي:

هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها، وليس طبقا للعقار، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي، والتي تفيد بأن الشخص محل اعتبار بالنسبة للتصرفات العقارية<sup>2</sup>. إن هذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساسا لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنها وتتم عملية الشهر وفقا لنوعين من السجلات<sup>3</sup> سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي، وسجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها<sup>4</sup>.

## 2/ مبادئ نظام الشهر الشخصي: يتميز نظام الشهر الشخصي بالمبادئ التالية:

أ- الأساس الذي يركز عليه نظام الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر، وليس على أساس العقارات كما هو الحال في نظام الشهر العيني.

ب- ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوتية لأن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي، فإذا كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو للفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها رغم شهرها بالإبطال أو الفسخ. عملية الشهر في هذا النظام ليس من شأنها تطهير عيوب التصرف، وبالتالي يبقى حق المتصرف إليه مهدد بدعاوي الإبطال والفسخ والصورية على الرغم من شهر التصرف الصادر إليه، وهذا ما يجعل

- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص. 1.13

- ويس فتحي، المرجع السابق، ص. 2.63

- جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص. 3.15

- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للنازعات العقارية، دار هومة، 2004، ص. 4.44

من عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي مجرد وسيلة للإشهار، وليست سببا لنشوء الحقوق العينية وانتقالها<sup>1</sup>.

### 3/ تقييم نظام الشهر الشخصي:

من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي وتبيان مبادئه، يتضح أن عيوبه أكثر من مزاياه.

#### أ- عيوب نظام الشهر الشخصي:

- نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري.
- صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار.
- خطر تعارض سندات ملكية عقار معين واحد.

ومن أبرز العيوب في هذا النظام احتمال تعارض عدة سندات ملكية عقار واحد، ويحدث هذا عندما يتصرف شخص في عقار معين معتقداً أنه مالكة الحقيقي بالبيع مثلاً إلى شخص ثاني، ثم يتفاجأ هذا الأخير بشخص ثالث يدعي ملكية هذا العقار بموجب سند صادر عن المالك الحقيقي، وعليه يصبح لدينا شخصان كل منهما لديه سند ملكية نفس العقار، وهنا تنور مشكلة عويصة للمالك الحقيقي<sup>2</sup>.

- خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب.

- قابلية التصرفات المسجلة للطعن<sup>3</sup>.

#### ب- مزايا نظام الشهر الشخصي:

رغم كل الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، إلا أنه يبقى نظاماً قائماً بذاته يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة.

❖ حيث أنه بمجرد شهر هذه التصرفات تُعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، وهذه القرينة القانونية بسيطة قابلة لإثبات عكسها، لكن في بعض الأحيان يصعب

- جمال بوشنافة، للرجع السابق، ص. 171

- نفس للرجع، ص. 19-20. 2

- فردي كريمة، للرجع السابق، ص. 3.26

إثبات عكسها لأن المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي، وبالتالي لا تثور مسألة الطعن في التصرفات المشهورة، كما أن إجازة الطعن في التصرفات المشهورة يعد بمثابة حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه.<sup>1</sup>

❖ نظام الشهر الشخصي لا يتطلب عملية مسح الأراضي، كما هو في الشهر العيني.<sup>2</sup>

نظرا للانتقادات العديدة وقلة المزايا الأمر الذي دفع بالعديد من الدول إلى الشروع في نظام جديد للإشهار العقاري، من أجل تنظيم الملكية العقارية أحسن تنظيم وتجعل من هو مقدم على التصرف العقاري عالما بحقيقته منذ إقدامه على التصرف، هذا النظام هو نظام الشهر العيني.

## 2/ نظام الشهر العيني:

نظام الشهر العيني نظام تطمح أغلب الدول إلى الاعتماد عليه لتنظيم الملكية العقارية والحفاظ على الحقوق العينية الواردة عليها<sup>3</sup>. ولتعريف أكثر نتطرق إلى تعريف نظام الشهر العيني وخصائصه وتقييمه.

**أ- تعريف نظام الشهر العيني:** يرتكز نظام الشهر العيني على شهر التصرفات العقارية على العين نفسها، أي العقار محل التصرف وليس وفقا للأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها ويتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر وتخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه، مساحته، رقمه وحدوده، ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية، تعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه<sup>4</sup>.

**ب- مبادئ نظام الشهر العيني:** يقوم نظام الشهر العيني على خمس مبادئ أساسية:

**1/ مبدأ التخصيص:** وهو تخصيص صفحة أو عدة صفحات من البطاقات العقارية لكل وحدة عقارية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار.

**2/ مبدأ القوة الثبوتية:** حيث أن التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر، ويصبح التصرف سليما خاليا من العيوب، ويعتبر

- فودي كريمة ، للرجع السابق ، ص. 1.26.

- جمال بوشنافة، للرجع السابق، ص. 222

- مجيد خلفوني، للرجع السابق، ص. 3. 16.

- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 4.45.

الحق المقيد موجود بالنسبة للكافة، وعليه لا يمكن الطعن فيه، بدعوى البطلان وبدعوى الاستحقاق أو الاسترداد فيكون المتصرف في مأمن عن المنازعات<sup>1</sup>.

3/ مبدأ الشرعية: يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من كل التصرفات المراد شهرها بدقة حتى لا تهدر حقوق الناس نظرا للقوة الثبوتية للقيد، فيلتزم بتفحص كل الوثائق والعقود ويتحقق من صحة التصرف وتوفر أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب ويتحقق من سند الملكية ومدى مشروعته<sup>2</sup>.

4/ مبدأ القيد المطلق: القيد هو مصدر الحقوق العينية العقارية، هو الذي ينشئها، يعد لها أو يزيلها فكل مقيد هو حجة على الكافة، وكل حق غير مقيد لا يكون حجة لا بين الأطراف، ولا في مواجهة الغير.

5/ مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم: يعتبر التقادم وسيلة أو سبب من أسباب كسب الملكية أو انتقالها، غير أن التقادم في ظل نظام الشهر العيني لا يمكن أن يكون سببا من أسباب كسب الملكية للعقارات والحقوق العينية الأخرى، وذلك لأنه يتعارض صراحة مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لإجراء الشهر في السجل العيني<sup>3</sup>.

ج- تقييم نظام الشهر العيني: تبني نظام الشهر العيني يتم تجنب عيوب نظام الشهر الشخصي الذي أثبت عدم فاعليته في تحقيق أهداف الشهر العقاري، على عكس نظام الشهر العيني الذي يمتاز بتحقيقه للأهداف الأساسية التي يقوم عليها الشهر، وعلى الرغم من ذلك لم يسلم هذا النظام من الانتقادات.

1/ مزايا نظام الشهر العيني: من مزايا هذا النظام حماية المتعاقدين في التصرفات المنصبة على العقارات لأن كل حق مقيد يتمتع بحصانة تامة، وكل تصرف قبل قيده يخضع لرقابة المكلف بالشهر.

- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 1.46

- نفس للرجع ص. 2.44

- جمال بوشنافة، للرجع السابق، ص. 3.33



- في هذا النظام يسهل التعرف على الحالة القانونية للعقار وأصل الملكية فيه وكل الأعباء التي تثقله، وتجنب خطرا لاكتساب بالتقادم أو تعارض سندات الملكية أو تشابه أسماء المالكين<sup>1</sup> والحد من كثرة وزيادة حجم النزاعات.

- ونتيجة لكل هذه المزايا التي تحقق استقرار الملكية وتوفر الثقة في صحة الحقوق المشهورة وسلامتها والرفع من قيمة العقارات، الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب فينال القروض التي يحتاج إليها في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه، ويترتب على كل هذا تنشيط الائتمان العقاري وبالتالي استثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد<sup>2</sup>.

2/ عيوب نظام الشهر العيني: نظام الشهر العيني هو نظام مكلف للغاية ويتطلب تطبيقه نفقات باهظة تتمثل في توفير موارد مالية ضخمة وتسخير طاقات بشرية هائلة، نتيجة للقيام بعملية مسح كل أراضي القطر الجزائري.

- ويعاب عليه أنه يتسبب في إهدار الحقوق العينية، ويمكن أن يكون وسيلة اغتصاب للملكية خاصة في القيد الأول بعد المسح بالنسبة للأراضي التي لم تكن لها عقود، والبعض يعيب عليه أنه يؤدي إلى تفتيت الملكية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف شهر الدعوى العقارية:

قبل تناول تعريف شهر الدعوى العقارية نتعرف على مفهوم الدعوى القضائية، التي لم يعرفها المشرع الجزائري وإنما تعرّض لها فقهاء القانون، ثم نتطرق للشروط والبيانات الواجب توافرها حسب القانون، وبعد ذلك لمفهوم شهر الدعوى العقارية.

1 - ميسون زهوين، اكتساب للملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر 2007/2006، ص. 143-144.

- جمال بوشنافة، للرجع السابق، ص. 36. 2

- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 3.45.

## أولاً: مفهوم الدعوى القضائية:

هي المطالبة بحق ثابت، أو محتمل الثبوت، أو بتنفيذ التزام متعهد به<sup>1</sup>، وهي حق قانوني لكل من المدعي والمدعى عليه حين تتوافر شروط قبولها، ويكون على المدعى عليه أن يناقش مدى تأسيس إدعاءات المدعي، فالدعوى القضائية هي اللجوء للقضاء للمطالبة بحق معين، وهي تختلف حسب الحاجة المطلوبة، فمثلاً تكون الدعوى القضائية العقارية، إذا تعلقت بملكية العقار أو بأي حق من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية<sup>2</sup>.

## 1- شروط قبول الدعوى:

لقد وضع المشرع الجزائري عدة ضوابط وشروط للدعوى القضائية نذكر منها الشروط المتعلقة بالأطراف وهي : الصفة والمصلحة.

أ- المقصود بالصفة: هي تلك العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى مدعياً كان أو مدعى عليه بموضوع النزاع.<sup>3</sup> وتعتبر أيضاً شرطاً لقبول الدعوى، وينبغي ان تستمر صفة المدعى طوال مرحلة الدعوى، فان زالت عدت الدعوى غير مقبولة وتقضي المحكمة بذلك تلقائياً، لأنه يترتب عن انتقال الحق الموضوعي انتقال الصفة، فإذا كان الدائن قد نقل حقه إلى شخص آخر، فان صفة ومصلحته تزولان وتظهر مصلحة صاحب الحق الجديد "الخلف" وهي التي تكون أساساً للدعوى القائمة . كذلك بنسبة للمدعي عليه، يجب ان تستمر صفته طوال مرحلة الدعوى، فان زالت صفته في أي وقت فان الدعوى تعد غير مقبولة، وإذا أصبح شخصاً آخر أثناء سير الدعوى، فانه يجب توجيه الإجراءات إلى صاحب الصفة الجديدة.<sup>4</sup>

- سائح سنقوقة، الدليل العملي في إجراءات الدعوى المدنية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 1996، ص. 1.10

- فهمية فسوري، شهر الدعاوي والأحكام القضائية العقارية، مجلة للنتدى القانوني، ع7، ص. 2.2

- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص. 3.45

4- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، 2011-2012، ص. 237.

ب- المقصود بالمصلحة: هي حماية شخص لحق اعتدي عليه، أو اغتصب منه، فأساس المصلحة الحق الثابت المعتدي عليه. وشرط المصلحة يجب أن يتوافر في كل طرف، مدعيا كان، أو مدعى عليه مدخلا في الخصومة أم متدخلا فيها، ومتى انتفت المصلحة، رفضت دعوى المعني<sup>1</sup>.

و إذا توفرت المصلحة لدى المدعى وقت إقامة الدعوى ثم زالت عند الفصل فيها فلا تكون الدعوى مقبولة، لان المصلحة شرط مستمر يجب ان تظل قائمة إلي وقت الفصل في الدعوى، لان الهدف منها هو منح الحماية القضائية لم هو في حاجة إليها وقت صدور الحكم<sup>2</sup>.

أي أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، ويشير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون<sup>3</sup>.

وقد ربط المشرع الجزائري رفع الدعوى القضائية بتوفر الصفة والمصلحة كشرطين أساسيين لرفع أي دعوى قضائية وإلا سيكون مآلها الرفض، فقبل تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية في سنة 2008 كان شرط الأهلية من شروط الشكلية لرفع دعوى القضائية، وبعد سنة 2008 صار شرطا موضوعيا طبقا لنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>4</sup>. وترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة تودع بأمانة ضبط من قبل المدعي، أو وكيله، أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأفراد.

- سائح سنقوقة، للرجع السابق، ص. 301

- ليلي لبيض، للرجع السابق، ص. 2.238.

3- نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر سنة 1429 هـ الموافق ل: 25 فيفري 2008م للتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ج.ر.ج.ج.، ع 21، للمؤرخة في 17 ربيع الثاني 1429 الموافق ل 23 افريل 2008 .

4- المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر: انعدام الأهلية للخصوم، انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي " .

## 2- البيانات الواجبة في عريضة الدعوى:

ويجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، البيانات التي جاءت في نص المادة 15<sup>1</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

- ✓ الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى والمقصود بها، المحكمة المختصة نوعياً وإقليمياً.
- ✓ اسم ولقب المدعي وموطنه، ومتى كان المدعي مستعينا بوكيل (تعين الإشارة إلى وكيل).
- ✓ اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
- ✓ الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي: يتعين أن تتضمن العريضة (تسمية)، أي الاسم التجاري أو الحرفي وطبيعة الشخص المعنوي أي عادي أو إداري ويستوفي أن يكون ذلك مدعياً أو مدعى عليه وكذا مقره الاجتماعي (أي عنوانه الرئيسي) كما يتعين ذكر الشخص الذي يمثله قانوناً أو اتفاقاً مع تحديد صفته، والمقصود بصفته تسميته الوظيفية أو المهنية، والمقصود بالمثل القانوني ذلك الشخص الذي يحدده القانون كممثل للمؤسسة ضمن القانون الذي يمثله، أما الممثل الإتفاقي فهو ذلك الشخص الذي يتفق على اعتباره كذلك سواء في النظام الداخلي للمؤسسة أو يعين بموجب وكالة أو تفويض كما يحلو للبعض تسميته<sup>2</sup>.
- ✓ **تاريخ رفع الدعوى** : وفقاً للمادة 14 من ق ا م ا يجب ان تكون عريضة رفع الدعوى مؤرخة، فمن هذا التاريخ تعتبر الدعوى المرفوعة وتنتج أثارها القانونية كما يمكن معرفة ما إذا كانت الدعوى رفعت في الميعاد أم لا.<sup>3</sup>
- ✓ **عرض وقائع الدعوى**: يجب ان تشمل عريضة رفع الدعوى على عرض موجز لأهم الوقائع والطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى ،ذلك حتى يقف المدعى عليه على المطلوب منه ،وأساس ذلك حتى يتهيأ للدفاع قبل حضوره أمام المحكمة .

- نص للمادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 1.09/08

- سائح سنقوفة، للرجع السابق، ص. 50-51.

- ليلي لبيض، للرجع السابق، ص. 244.

✓ الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى<sup>1</sup> وتنقسم إلى قسمين مستندات لازمة لقبول الدعوى ومستندات مؤيدة للادعاءات التي تتضمنها الدعوى ، و التي يجب ان تودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، بأصولها أو نسخ رسمية منها أو نسخ مطابقة للأصل ،وتبلغ للخصم عملا بنص المادة 21 من ق ا م ا .

✓ وجوب توقيع عريضة رفع الدعوى من قبل المدعى أو وكيله: يجب ان تكون عريضة رفع الدعوى موقعة من المدعي أو وكيله أو محاميه علما بان توكيل المحامي أمام درجة الاستئناف و جوييا بموجب نص المادة 10 من ق ا م ا وهذا تحت طائلة عدم القبول .<sup>2</sup>

✓ وإغفال ذكر احد البيانات المذكورة بنص المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،يترتب عليه عدم قبول عريضة رفع الدعوى.

#### ثانيا: مفهوم شهر الدعوى العقارية:

اعتمد المشرع الجزائري على عدة مصطلحات للتعبير عن الشهر العقاري منها "الشهر"، "التأشير"، "تسجيل"، لكنه لم يخصص لأي نوع من الحقوق واجب الشهر مصطلح يعبر عن شهرها، مما يقتضي البحث عن أي من هذه المصطلحات استعملها المشرع للدلالة عن شهر الدعوى<sup>3</sup>. بالنظر إلى مجموعة من النصوص القانونية التي تشير إلى شهر الدعوى فإن المادة 14 الفقرة 2 من الأمر 74/75 تنص: «تلتزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل، وكذلك تسجيلات الرهون أو الامتيازات...».

ونصت المادة 15 الفقرة من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 على أنه «... تشهر الدعاوي القضائية والتي تجب تبليغها إلى المحافظ العقاري...»<sup>4</sup>.

1- نص للمادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 1.09/08

2- ليلبي لبيض، للرجع السابق، ص. 245.

3- حمزة قنال، شهر عريضة الدعوى العقارية، رسالة ماجستير، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2006، ص. 3.7

4- ينظر إلى الملحق رقم: 01 للتعلق بنموذج لشهر عريضة في الدعوى العقارية.

✚ أما المادة 85 من مرسوم 63/76 « إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال، أو إلغاء، أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 الفقرة 04 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري...».

✚ والمادة 86 من مرسوم 63/76 «... إلا إذا كان الشرط الذي به بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال، أو الإلغاء، أو النقض قد تم إشهاره مسبقا<sup>1</sup>».

نلاحظ من خلال هذه النصوص القانونية أن المشرع الجزائري استعمل كلمتي شهر و تأشير لتدل على شهر الدعوى العقارية، ولم يخصص مصطلح خاص لشهر الدعوى؛ مما يوحي أنه رأى بأن لا لزوم لذلك، وما يعزز هذا الفهم هو عند تصفح البطاقة العقارية نجد تشابها واضحا بين شهر جميع الحقوق في شكل التأشير وكيفيته، إلا في الجداول إذ نجد لكل نوع من الحقوق إطاره الخاص به للشهر فيه.

إذن شهر الدعوى القضائية العقارية يكون بالتأشير الهامشي بالنسبة للدعاوي القضائية العقارية، في البطاقة العقارية للعقار محل النزاع.

1.508. - للرسوم التنفيذي رقم: 63/76 للتعلق بتأسيس السجل العقاري ص.

### المطلب الثاني: التمييز بين شهر الدعوى القضائية وعملية شهر الحق العيني العقاري

يتضح لنا أن شهر الدعوى العقارية وشهر الحقوق العينية يكون بالقيود في المحافظة العقارية، إلا أن هناك ضرورة للتمييز بين شهر الدعوى العقارية عن شهر الحق العيني، وهناك ارتباط بينهما وهو ما نورد من خلال الفروع التالية.

#### الفرع الأول: ارتباط شهر الدعوى بشهر الحق العيني

يرتبط شهر الدعوى بشهر الحق العيني في عدة أوجه

#### أولاً: شهر الدعوى تابع لشهر الحق العيني

قبل شهر أي دعوى عقارية يجب أن يكون هناك قيد سابق للحق العيني العقاري في السجل العقاري، لأن شهر الدعوى يتطلب أن يكون العقار محل النزاع مقيد من قبل، حتى يستطيع المدعي أن يؤثر في البطاقة العقارية للعقار بالدعوى القضائية، وإلا فإن شهر الدعوى لا يكون له أي أساس قانوني لا يستطيع أن يحتج بها على المدعى عليه<sup>1</sup>.

#### ثانياً: أساس شهر الدعوى

شهر الدعوى مرتبط بالحق العيني المشهر لأن هذا الأخير هو محور النزاع العقاري، فأساس التأشير بالدعوى هو وجود نزاع حول حق عيني عقاري مشهر، فالدعوى المرفوعة أمام المحكمة المختصة هي الأصل وشهرها هي الفرع<sup>2</sup>.

#### ثالثاً: وحدة الهدف

إن شهر الدعوى العقارية هدفها الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه دون منع المدعى عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الوصية أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية، كما

- حمزة قتال، للرجع السابق، ص.12. 1

- نفس للرجع، ص.2.12.

أن شهر الدعوى العقارية يؤدي وظيفة إعلام مهمة لفائدة الغير بأن العقار موضوع النزاع أمام القضاء<sup>1</sup>، وهو نفس الهدف الذي يرمي إليه شهر الحق العيني؛ أي أن له حجية في مواجهة الكافة وله وظيفة إعلام الغير بالحالة القانونية للعقار محل النزاع، وعليه فإن شهر الدعوى لا ينفك ولا يمكن فصله عن شهر الحق العيني المشهر<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: تمييز الدعوى العقارية عن شهر الحق العيني:

تختلف شهر الدعوى العقارية عن شهر الحق العيني فيما يلي:

#### أولاً: محتوى التأشير:

الشهر في الدعوى العقارية يكون بالتأشير الهامشي للبطاقة العقارية للعقار محل النزاع من طرف المحافظ العقاري، ويوضع في ذلك رقم تسلسلها وتاريخ التأشير بالدعوى على البطاقة العقارية، على خلاف شهر الحق العيني الذي يتطلب التأشير في البطاقة العقارية بما هو ضروري من وثائق، كما يوضع تاريخ الإشهار ونوعه<sup>3</sup>.

والأشخاص المكلفون بشهر الدعوى العقارية هم المدعي أو وكيله القانوني أو محاميه<sup>4</sup>، على خلاف الأشخاص المكلفون بشهر الحقوق العينية وهم الموثقين، كتاب الضبط، والسلطات الإدارية، وهذا ما جاءت به المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 بنصها على أنه: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم، أو بمساعدته وذلك ضمن أي آجال محددة"<sup>5</sup>.

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. 1.248.

2- جمال بوشنافة، المرجع السابق ص. 2.248.

3- نفس المرجع، ص. 3.13.

4- نص للمادة 14 ق.إ.م.إ.م. 4.

5- نص للمادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 للتعلق بتأسيس السجل العقاري ص. 5.508.



## ثانياً التقادم:

إن شهر الدعوى يسقط بسقوط الدعوى وتحدده المدة بثلاث (03) سنوات من تاريخ شهرها، وتمدد إلى ثلاث (03) سنوات أخرى في حالة تجديد الأشهر، لأنه إجراء مؤقت مرتبط فقط بالنزاع على خلاف شهر الحق العيني الذي لا يخضع للتقادم المكسب سواء بالنسبة للشهر أو للحق العيني وذلك لتعارضه مع مبدأ القوة الثبوتية لشهر الحق<sup>1</sup>.

## ثالثاً: آثار الشهر:

هناك فرق بين أثر شهر الدعوى العقارية وأثر شهر الحق العيني وهو ما سنتطرق له كالتالي:

**1- الأثر المنشئ للشهر:** شهر الحقوق العينية ينشئ الحق، ويعتبر وسيلة يحتج بها المدعي اتجاه الغير في جميع المعاملات العقارية، على خلاف شهر الدعوى، فهو لا ينشئ الحق بل يغير الحالة القانونية للعقار فقط.

**2/ الأثر الفوري:** إن شهر الدعوى العقارية لا ترتب أثرها إلا بعد صدور الحكم ويكون منطوقه لصالح المدعي وتكون حجيته بأثر رجعي إلى وقت شهر الدعوى، على خلاف شهر الحق العيني فإنه يرتب آثاراً بمجرد القيام به ويكون لهذا الحق الحجية في مواجهة الغير من تاريخ القيد<sup>2</sup>.

- حمزة قتال، للرجع السابق، ص.14.

- نفس للرجع ، ص.15.

## المبحث الثاني

## الطبيعة القانونية لعملية شهر الدعوى العقارية

لقد انقسم موقف القضاء بشأن وجوب شهر الدعوى القضائية العقارية إلى اتجاهين، اتجاه أول يرى بأن شهر الدعوى العقارية لا يعتبر قيда على رفع الدعوى؛ لذلك لا يرى ضرورة لشهرها، واتجاه ثاني يري ضرورة لهذا الإجراء يعد قيد على رفع الدعوى العقارية<sup>1</sup>، وهذا ما جاء في نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي جاء فيها بأن: "إن دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال، أو إلغاء، أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا..." وعليه، نقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب نتناول في الطلب الأول شهر الدعوى العقارية إجراء اختياري، وفي المطلب الثاني شهر الدعوى العقارية إجراء إجباري، وفي المطلب الثالث نتناول موقف قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري حول الاختلاف في مسألة شهر الدعوى العقارية.

## المطلب الأول: شهر الدعوى العقارية إجراء اختياري:

حسب رأي هذا الاتجاه شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يعد قيда على رفع الدعوى، لأن المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة بإجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية<sup>2</sup>، والتي نصت عليها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 09/08: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون..."<sup>3</sup>.

- ويس فتحي، مرجع سابق، ص. 624-626.

- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 2592.

- ف- شبلي، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قصر الكتاب، البلدة، 2008، ص. 3.15.

وشهر الدعوى العقارية هي حماية مقررة لرافعها وصونا لحقوقه، كي يعلم الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء، ولكنها ليست مفروضة عليه، وبالتالي عدم شهر العريضة الافتتاحية لا يمكن تصور أنه يعود بالضرر على المدعي ولا ينفذ المدعى عليه.

وعليه، فحسب هذا الاتجاه يجوز للمدعي أن يرفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو إلغاء أو فسخ عقد منصب على عقار أو حقوق عينية عقارية دون اللجوء إلى شهر دعواه بالمحافظة العقارية ولا يجوز للمدعى عليه أن يدفع بعدم شهر الدعوى أو إثارة المحكمة لهذه المسألة من تلقاء نفسها<sup>1</sup>.

ومثال ذلك ما جاءت به الغرفة المدنية في القرار رقم 130145 المؤرخ في 12/07/1995 ( عدم شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان، إذ أن تطبيق المادتين 13، 14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 قد أحال المشرع تطبيق هاتين المادتين إلى التنظيم.

فبناء على أحكام المادة 04/14 من الأمر 74/45 صدر المرسوم التنفيذي المؤرخ في 25/03/1976 ورقم: 63/76 الذي نص في المادة 85 منه على عدم قبول الدعوى إذا لم يتم إشهارها في المحافظة العقارية.

إذ أن اشتراط إشهار العريضة قبل تسجيلها لدى كتابة ضبط المحكمة يعد قيدياً على رفع الدعوى وقد استحدثه هذا المرسوم. لكن المشرع قد نص على إجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها أمام القضاء في قانون الإجراءات المدنية، ولم ينص على هذا القيد بالنسبة للدعوى العينية العقارية، ومن ثم يوجد تعارض بين أحكام قانون الإجراءات المدنية وأحكام هذا المرسوم، وتبعاً لذلك فإنه إذا وقع التعارض بين التشريع العادي والتشريع الفرعي، فإنه يستبعد التشريع الفرعي ويطبق التشريع العادي، وإن قبول قضاة الموضوع للدعوى من دون أن يسبق شهر عريضتها الافتتاحية في المحافظة العقارية لا يعد خرقاً لأحكام القانون.

وهو نفس ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم: 184451 المؤرخ في 25/11/1998: على (أنه على إثر الاستئناف، فإن مجلس الشلف وبموجب القرار المؤرخ في

1- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 235.

1996/11/27 ألقى الحكم المستأنف، وفصل من جديد ضد (ح) بعدم قبول الدعوى طبقا للمادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

حيث أن قضاة الاستئناف قد أثاروا تلقائيا هذا الدفع وصرحوا بعدم القبول، حيث أن للأطراف وحدهم الصفة لإثارة عدم القبول الناجم عن عدم الشهر المسبق المنصوص عليه بهدف حماية مصالح الخواص<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: شهر الدعوى العقارية إجراء إجباري:

يرى هذا الاتجاه أن شهر الدعوى القضائية العقارية يعد قييدا على رفعها تحت طائلة عدم القبول حسب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها"، وتأكيدا لذلك جاء نص المادة 519 من القانون 09/08 وبذلك يكون شهر الدعوى القضائية العقارية إجباري.

وتظهر أهمية شهر هذه الدعوى القضائية بالهدف الأساسي الذي يرمي إليه المشرع الجزائري بنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 وقد تأكد بنص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من خلال السعي للحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر؛ تفاديا للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية، بحيث تجعل المتعامل بالعقار عالما بحالته علما يقينا<sup>2</sup>. وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة الغرفة الأولى في القرار رقم 20302 المؤرخ في 2000/06/12. على أنه: "... في الدعاوى العقارية والإدارية المتعلقة بعقار والرامية إلى إبطال العقود المشهورة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى".

وهو نفس ما ذهبت إليه الغرفة الرابعة بمجلس الدولة في القرار رقم: 184931 المؤرخ في 2000/03/27 حينما أقرت: "... بالرجوع إلى العريضة الافتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء

- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص.236.

- فهيمة قسوري، للرجع السابق، ص.2.4.

تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها، طبقا للمادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76، وبما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية ثابتة بعقود مشهورة، وعليه يتعين عدم قبول دعوى المستأنف شكلا ...<sup>1</sup>.

**المطلب الثالث: موقف قانون الإجراءات المدنية والإدارية حول الاختلاف في مسألة شهر الدعوى العقارية :**

بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم: 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يكون المشرع الجزائري قد وضع حدا للتباين حول مسألة شهر الدعوى العقارية، إذا اعتبرها قيدا على رفع الدعوى<sup>2</sup>. ويتضح ذلك في نص المادة 17 فقرة 3 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي جاء فيها: " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بالعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار "<sup>3</sup>.

غير أن هذا لا يعني أن كل دعوى تتعلق بعقار يجب أن تشهر بالمحافظة العقارية، كما يفهم من سياق المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالدعوى العقارية المعنية بشهر عريضتها الافتتاحية هي تلك المذكورة في المادتين 515 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المتعلقة بفسخ، إبطال، إلغاء، نقض وتعديل العقود المشهورة.

إذن عملية شهر العريضة تتعلق فقط بالدعوى المنصبة حول الطعن في صحة المحرر المشهر، وبالتالي فلا يعقل مطالبة المدعي بشهر عريضة تتعلق بإخلاء عقار، أو دعوى حيازة...<sup>4</sup>.

يتضح لنا أن الصعوبات العملية والتساؤلات التي تتور بشأن مسألة شهر الدعوى العقارية والغموض الواضح الذي يكتنف الطبيعة القانونية لشرط شهر الدعوى فيما إذا كان يتعلق بالنظام العام

- ليلي زروقي وعمر، حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 2591

- ويس فتحي، للرجع السابق، ص. 2.619.

- ف- شبلي، للرجع السابق، ص. 3.16.

- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 4.262.

أم لا، والهدف الحقيقي من شهر عريضة افتتاح الدعوى، هذا كله يدعو بإلحاح إلى ضرورة إيجاد حل مستقر، إما برفع كل لبس وغموض يكتنف المسألة عن طريق النصوص القانونية الصريحة وأما بالبحث في وسيلة أخرى نستعاض بها عن شرط شهر الدعوى، ونضع حداً بذلك لكل تفسير مصلحي أو تعارض في الأحكام، أو في قرارات المحافظين العقاريين.

## الفصل الثاني

القواعد المطبقة على شهر  
الدعوى العقارية والآثار  
المرتتبة عنها

لقد خصّ المشرع الجزائري أنواعا معينة من الدعاوى القضائية في الجانب العقاري بإجراء شكلي أولي؛ ألا وهو شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية في المحافظة العقارية، ويتم ذلك بعد تسجيل الدعوى في المحكمة المختصة إقليميا، ثم يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية مقابل رسم مالي معين.

حيث أن هذه العريضة يتم مرورها بعدة مراحل في المحافظة العقارية ليتم شهرها أو رفض شهرها وهو ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري من خلال الباب الخامس المتضمن إشهار الحقوق. فقد خصّ المشرع الجزائري، بعض الدعاوى القضائية الواجبة الشهر، من خلال نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63 /76 السالف الذكر، وكذلك القانون الإجرائي ألا وهو قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم: 09/08، من خلال نص المادتين: 515 و 519، وتتمثل الدعوى القضائية محل الشهر وهي الفسخ الإبطال، النقض، دعوى الإلغاء، والتعديل التي تم الاختلاف حولها. وقد كانت غاية المشرع الجزائري من هذا الإجراء الشكلي، هو حماية حقوق المواطنين سواء كان المدعى أو المدعى عليه من الآثار المترتبة عليه.

وبالنظر إلى أهمية شهر الدعوى العقارية، سنحاول في هذا الفصل الوقوف على أنواع الدعاوى العقارية الواجبة الشهر، ثم نتطرق إلى إجراءات شهر الدعوى العقارية، وكذا الآثار المترتبة عن إجراءات الشهر، ومن ثم فإن تقسيمنا لهذا الفصل يكون على النحو التالي :

المبحث الأول: إجراءات شهر الدعوى القضائية العقارية.

المبحث الثاني: الآثار الناتجة عن شهر الدعوى القضائية العقارية.



## المبحث الأول

## إجراءات شهر الدعوى العقارية

إن عملية الشهر العقاري لم تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، بل امتدت إلى الدعاوى القضائية ذات الطبيعة العقارية، إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>.

إذا كانت التصرفات العقارية المنصبة على الحقوق العينية الأصلية حق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق وحتى حق الاستعمال، السكنى، شهر بالتسجيل، والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والحيازة وحق التخصيص، وحق الامتياز، شهر بالقيود، فإن هناك طريقة ثالثة للشهر العقاري وهي التأشير الهامشي بالنسبة للدعاوى القضائية العقارية التي ترمي إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه المحرر المشهر بالمحافظة العقارية.

وكل دعوى من هذه الدعاوى تمر بعدة مراحل، من تسجيل لدى المحكمة المختصة، وإيداع لدى المحافظة العقارية، باعتبارها الهيئة المكلفة بالشهر، يشرف عليها محافظ عقاري، ولتحديد مفهوم هذه الدعاوى القضائية العقارية، والإجراءات المتبعة لشهرها نقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين اثنين: المطلب الأول: أنواع الدعاوى القضائية العقارية الواجبة الشهر.

المطلب الثاني: إجراءات شهر الدعوى القضائية العقارية.

1 - عمر حمدي باشا، شهر الدعوى العقارية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، ع. 07، لسنة: 2000، ص. 18.

**المطلب الأول: أنواع الدعاوى القضائية الواجبة الشهر:**

لقد فصل المشرع الجزائري من خلال بعض نصوص القانون الإجرائي أو الموضوعي عن أنواع الدعاوى العقارية الواجبة الشهر. وهذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

من خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع خصّ بعض أنواع الدعاوى العقارية وأوجب شهرها<sup>1</sup>. (شهر العريضة الافتتاحية للدعوى) في البطاقة العقارية على مستوى المحافظة العقارية، وذلك بالتأشير الهامشي في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية وقد جاءت المادتين 515 و 519 من القانون 09/08 لتؤكد خضوع بعض الدعاوى العقارية للشهر، ورغم الاختلاف بين المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 والمادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 09/08 حول دعوى الإلغاء ودعوى التعديل، إلا أنه يمكن القول أن الدعاوى القضائية محل الشهر هي الفسخ – الإبطال – النقض ودعوى الإلغاء والتعديل.<sup>2</sup>

وعليه، سنتناول في هذا المطلب الدعاوى القضائية المشتركة بين القانون العقاري والقانون الإجرائي في الفرع الأول، والدعاوى القضائية المختلفة بين القانون العقاري والقانون الإجرائي في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: الدعاوى القضائية المشتركة بين القانون العقاري والقانون الإجرائي:**

الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الأصلية المشتركة بين القانون العقاري (المرسوم التنفيذي) رقم: 63/76 بموجب المادة 85 منه، والقانون الإجرائي رقم 09/08 بموجب المادة 519 منه، وهي دعوى الفسخ والإبطال والنقض والقسمة الودية.

1- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 1.253.

2- فهيمة قسوري، للرجع السابق، ص. 2.4.

## أولاً: دعوى الفسخ:

يعرّف الفسخ بأنه " حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أحل الطرف الآخر بالتزامه "1. وتطبيقاً لنص المادة 106 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها بأن: " العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون "2.

من خلال نص هذه المادة يتضح أنه يحق للأفراد إبرام الاتفاقيات التي يريدونها بحسب ما تم الاتفاق بشأنه بتجديد الحقوق والالتزامات، بما تقرره هذه الاتفاقيات التعاقدية على أن تنفذ بحسب الاتفاق، ولكن كثيراً ما يحدث أن يحل أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، فيكون للمتعاقد الآخر إما أن يطالب بفسخ العقد بالتراضي وهذا بالتصريح به أمام الموثق. أما إذا لم يجبه الذي أحل بالتزامه كان للمتعاقد الآخر أن يرفع دعوى قضائية لفسخ العقد.

مثال ذلك؛ إخلال البائع بالتزامه بنقل ملكية الحق العيني للمشتري في عقد بيع العقار أو إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية، بعدم نقل ملكيته للعقار إلى الغير في عقود التنازل عن أملاك الدولة في إطار الاستثمار الوطني الخاص وغيرها.

وبما أن للفسخ أثر رجعي من حيث آثاره في إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد، ومادام في ذلك مساس بالملكية إذا وقع على العقار، وتبعاً للأثر العيني بنقل ملكية العقار وجب شهر الدعاوى العقارية إذا تعلق بفسخ عقد ناقل للملكية العقارية أو أي حق عيني، وذلك ليعلم من يتعامل في العقار بوضعيته القانونية، وبأنه يمكن أن تزول ملكية البائع بأثر رجعي وينزع منه العقار باعتباره ملك للغير. ففي هذه الحالة لا يمكن الاحتجاج بحسن النية طالما أن الدعوى تكون مشهورة على هامش البطاقة العقارية للعقار، ويدل على ذلك مستخرج من المحافظة العقارية بهذا التأشير<sup>3</sup>.

1- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص.75.

2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 للتضمن القانون المدني للمعدل وللتتم، ج.ر.ج.ع.ج.ع 78 المؤرخة في 1975/09/30.

3- فهيمة قسوري، للرجع السابق، ص.4-5.

## ثانيا: دعوى الإبطال:

ترفع دعوى الإبطال في حالة ما إذا اختل شرط من شروط الصحة، كانهدام الأهلية أو وجود عيب من عيوب الإرادة كالتدليس، الإكراه، الغلط، الاستغلال أو الغبن<sup>1</sup>.

تبعاً لذلك نميز بين دعوى البطلان والإبطال؛ ذلك أن البطلان أو البطلان المطلق هو الجزء الذي يترتب عن تخلف ركن من أركان العقد وعلى اختلاله، ويكون جزء بطلان العقد باعتباره كأن لم يكن من تاريخ إبرامه بأثر رجعي، أما العقد القابل للإبطال أو ما تعارف الفقه على تسميته بالبطلان النسبي؛ فيكون العقد فيه صحيحاً وينتج جميع آثاره، إلا أنه مهدد بالزوال، إذا طلب ذلك المقرر لمصلحته الإبطال<sup>2</sup>.

فالعقد القابل للإبطال يقوم صحيحاً إلا أنه مهدد بالزوال لأنه إذا رفعت دعوى قضائية لمن له مصلحة من إبطال عقد ناقل للملكية العقارية مشهور، وأجابته المحكمة لطلبه وتقرر إبطاله يصبح العقد كأن لم يكن، شأنه شأن العقد الباطل بطلاناً مطلقاً، ويعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد حسب نص المادة 103 فقرة 1 من القانون رقم: 10/05<sup>3</sup> المؤرخ في 2

2005/06/0 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم " يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها

قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله... " <sup>4</sup>.

حيث أن في العقود الناقلة للملكية العقارية والتي تكون مهددة بالإبطال يكون الحق العيني مهدداً بالزوال رغم قيام العقد صحيحاً، وتبعاً للأثر المترتب على الإبطال بإعادة الطرفين لما كان عليه قبل التعاقد، فهنا يتضح أن حق المالك الجديد مهدد بالزوال بأثر رجعي ويفقد ملكيته، لذلك وجب شهر دعوى الإبطال لإعلام الغير خاصة المالك الجديد بأن حقه مهدد بالزوال<sup>5</sup>.

- جمال بوشنافة، للرجع السابق، ص.113.

- ليلي لبيض، للرجع السابق، ص.190.

- القانون رقم: 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 للتضمن تعديل وتنمة للأمر رقم 58/75 للتضمن القانون للدي الجزائري.3

- فهيمة قسوري، للرجع السابق، ص.6.

- ينظر إلى الملحق رقم 2.<sup>5</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن المطالبة بالإبطال تتقادم بمدة خمس سنوات ما لم يتمسك به صاحبه ويبدأ سريان المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي تزول فيه، وفي حالة الغلط والتدليس من اليوم الذي يكتشف فيه، وفي حالة الإكراه من يوم انقطاعه حسب نص المادة 101 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

### ثالثا : دعوى النقص:

ترفع دعوى النقص في حالة المطالبة بنقص القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، ويجب أن ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية للقسمة حسب نص المادة 732 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>.

ونص المشرع الجزائري على أحكام الملكية الشائعة وحدد طرق الخروج من الشيوع وفقا للمواد 722 وما يليها من القانون المدني عن طريق القسمة ما لم يكن الشيوع إجباري بينهم مثل؛ نظام الملكية المشتركة للعمارات.

وتبعا لقاعدة " العقد شريعة المتعاقدين " فإن للمالكين على الشيوع الخروج من الشيوع بحسب اتفاقهم عن طريق القسمة الودية حسب نص المادة 723 من القانون المدني ما لم يكن بينهم ناقص الأهلية.

وتكون القسمة الودية بموجب عقد رسمي تنقل فيه ملكية نصيب كل متقاسم مفرزا محددا مساحة وموقعا وحدودا، ويتم شهره بالمحافظة العقارية<sup>3</sup> إذ يظهر وجوب شهر الدعوى القضائية بنقص القسمة من حيث أن الملكية العقارية في حالة إجابة طلب المتقاسم الذي يثبت أنه لحقه غبن منها يزيد عن الخمس إلى الرجوع إلى حالة الشيوع قبل القسمة الودية التي نقضت بموجب حكم قضائي.

1 - للمادة 30 من القانون رقم: 10/05 للتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج.، ع.44 للورخة في 20-06-2005، للعدل و للتمم للأمر 58/75.

- جمال بوشنافة، للرجع السابق، ص.2.113.

- فهيمة قسوري، للرجع السابق، ص.3.10.

## الفرع الثاني: الدعاوي القضائية المختلفة بين القانون العقاري والقانون الإجرائي:

يختلف القانون العقاري (المرسوم التنفيذي) رقم: 63/76 بموجب المادة 85 منه عن القانون الإجرائي رقم 09/08 بموجب المادة 519 حول دعويين قضائيتين محل الشهر بالمحافظة العقارية وهما دعوى الإلغاء والتعديل.

## أولاً: دعوى الإلغاء:

نصت عليها المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76، وتعرّف دعوى الإلغاء أنّها الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية، التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة، للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة<sup>1</sup> وتتحرك وتنحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية<sup>2</sup>.

وتتعدد دعاوى إلغاء القرارات الإدارية غير مشروعة بتعدد الجهات الإدارية وتنوعها حسب نص المادة 800 و 801 من القانون الإجرائي رقم: 09/08، وخاصة إذا تعلق الأمر بالنزاع حول العقار لارتباطه بعدة جهات إدارية: البلدية، الولاية، مديرية أملاك الدولة، المؤسسات العمومية مثل؛ مديرية الترقية والتسيير والتنظيم العقاري وغيرها، وكذا ارتباط العقار نفسه بالمحافظة العقارية، وهي جهة إدارية منشأة لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية على مستوى وزارة المالية، يسيرها المحافظ العقاري الذي يكمن دوره في العمل على تحديد ومعرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري حسب نص المادة الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76. وتكمن أهمية شهر دعوى إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة الواقعة على العقار في إعلام الغير بحالة العقار<sup>3</sup>.

- ينظر للملحق رقم 03<sup>1</sup>.

2- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ديوان للطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص.314.

- فهمية قسوري، للرجع السابق، ص.3.8.

## ثانيا: دعوى التعديل:

نصت المادة 519 من القانون الإجرائي رقم: 09/08 على هذه الدعوى<sup>1</sup> " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال، أو التعديل، أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شؤها<sup>2</sup>، وأغفلتها المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 ولكن المادة 72 من نفس المرسوم التنفيذي تطرقت إلى التعديل في الوضعية القانونية للعقار بموجب العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل ، " يجب أن يتم إشهارها مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية "، وإن كانت هذه المادة قد تناولت موضوع الأثر النسبي من حيث ضرورة شهر المستند المحدد للعقار، وبعدها يتم إشهار ما لحق العقار من تعديل بموجب عقد أو حكم قضائي".

يتبين مما سبق أنه يجب شهر الدعوى القضائية العقارية للتعديل في الوضعية القانونية للعقار، ذلك أن التعديل فيه مساس بالوحدة العقارية، مساحة أو حدودا أو موقعا، ويظهر أثر ذلك بالنسبة للأطراف المتعاقدة وبالنسبة للغير؛ لمعرفة التعيين الدقيق للعقار محل أي عقد رسمي<sup>3</sup>.

- ينظر إلى الملحق رقم: 1.04.

- ف شبلي، للرجع السابق، ص.112. 2

- فهيمة قسوري، للرجع السابق، ص.3.10.

**المطلب الثاني: إجراءات شهر الدعوى العقارية:**

لقد خصّ المشرع الجزائري إشهار الدعوى العقارية في المحافظة العقارية، بناء على إجراءات وشروط معينة، لأن شهر الحقوق العينية، إنما يتم بناء على إجراءات منصوص عليها بشكل يكفل تحقيق الغاية من الشهر العقاري في حفظ هذه الحقوق، وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية. ومنه، سنوضح فيما يلي إجراءات شهر الدعوى العقارية، بحيث نتناول في الفرع الأول مرحلة الإيداع وما تتطلبه من إجراءات وفي الفرع الثاني نتعرض لمرحلة الشهر.

**الفرع الأول: مرحلة الإيداع:**

يعتبر الإيداع مرحلة تمهيدية قبل شروع المحافظ العقاري في شهر الدعوى العقارية، لكن قبل مرحلة الإيداع هناك إجراء يتم خارج المحافظة العقارية ويعتبر شرط أساسي قبل إيداع العريضة الافتتاحية وهو قيد العريضة في كتابة ضبط المحكمة، وعليه، سنتطرق أولا إلى قيد العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية في المحكمة، وثانيا إلى الإيداع القانوني للعريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية.

**أولا: تسجيل العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية لدى المحكمة المختصة:**

لكي تتميز الدعوى القضائية العقارية عن باقي الطلبات والطلبات، يجب أن تقيد العريضة الافتتاحية لدى المحكمة المختصة، بحيث أن الدعوى ترفع أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، وتودع لدى أمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، وهذا ماجات به المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>.

تقيد العريضة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.

يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أو جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية، ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - يُراجع في ذلك نص المادة 14 من ق.إ.م.إ. رقم 09/08، ج.ر.ج.ج.ع. ع. 21، للمؤرخة في 23 افريل 2008 .

<sup>2</sup> - سائح سنقوقة، للرجع السابق، ص. 2.57.



ويجب على المدعي أو وكيله القانوني أو محاميه أن يقوم بدفع رسوم تسجيل هذه الدعوى القضائية لدى كتابة الضبط والتي حدد قانون التسجيل والطابع والمقدرة بـ: 150.00 دج<sup>1</sup>.

تنص المادة 17 ق. إ. م. إ. على أنه: " لا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

- ويجب على المدعي احترام آجال 20 يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور، والتاريخ المحدد لأول جلسة، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ويمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى 3 أشهر، إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما في الخارج<sup>2</sup>.

وعليه يجب قيد عريضة الدعوى العقارية لدى كتابة ضبط المحكمة قبل شهرها، رغم أنه لا يوجد أي نص قانوني يشير إلى ذلك، إلا ما نراه من الناحية العملية في أرض الواقع.

### ثانيا: الإيداع القانوني للعريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية

تودع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية، يقيد فيه يوما بيوم الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها<sup>3</sup>.

ويعتبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية، عمل قانوني أولي، إجباري في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري<sup>4</sup>. والإيداع في حد ذاته يختلف باختلاف موضوعه، إذا كان متعلقا بحق عيني أصلي أو بحق عيني تباعي.

1 - القانون رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، للتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 81 للمؤرخة في 18 ديسمبر 1977

- يراجع في ذلك نص المادة 16 من ق.إ.م.إ. رقم 2.09/08

- جمال بوشنافة، للرجع السابق، ص. 180.3

- مجيد مخلوفي، للرجع السابق، ص. 122.4

## 1/- مكان إيداع العريضة الافتتاحية في المحافظة العقارية

يتم إيداع العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية بقسم الإيداع وعملية المحاسبة داخل المحافظة العقارية الموجود ضمن اختصاصها العقار محل النزاع، ولا يوجد أي نص يقرر خلاف ذلك.

- إيداع العريضة الافتتاحية بالمحافظة العقارية يكون من طرف المدعي أو من يمثله قانونا كالمحامي أو الوكيل<sup>1</sup>.

- وللمحافظ العقاري سجل يومي يثبت فيه إيداع الوثائق المراد شهرها وذلك بالتأشير فيه حسب ترتيب ورودها لتسهيل عملية الإشهار أولا بأول<sup>2</sup>، ومن بين الوثائق الخاضع للإيداع عرائض الدعاوي العقارية وهذا تطبيقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76، أي جاء هذا النص يعمم جميع الوثائق ولا يوجد نص خاص لعرائض الدعاوي العقارية « ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار... »<sup>3</sup>.

كما نصت المادة 41 في فقرتها الثانية من نفس المرسوم التنفيذي على أنه؛ عند تقديم العريضة الافتتاحية للإيداع يسلم إلى طالب الشهر أي المدعي وصلا سماه المشرع سندا، يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي قيد فيها التسليم، وبعد إتمام الإجراءات يقوم طالب الشهر برد سند الإيداع، ويتم تجميع هذه السندات مع بعضها حسب الأرقام وحفظها لغرض الإثبات.

ويسلم إلى الملتزم سندا يستشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي سجل بموجبه كل تسليم، وينفذ الإجراءات بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها، وبعد إتمام الإجراءات يجب أن تسترجع سندات الإيداع وتحزم مع بعض حسب ترتيب الأرقام...<sup>4</sup>.

-للادة 14، من ق إ م إ ، ص. 1.64

- بريك الطاهر، للركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2013، ص. 2.97.

- نص للادة 41 ف 01 من المرسوم التنفيذي 63/76 للتضمن تأسيس السجل العقاري، ص. 3.502.

- نص للادة 41 ف 03 من نفس المرسوم، ص. 4.502.

## ب/- صلاحيات المحافظ العقاري في عملية الإيداع:

لقبول العريضة الافتتاحية لدى المحافظ العقاري يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط لأن المشرع الجزائري خول للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد شهره للشروط القانونية<sup>1</sup>، وبممارسة هذه الصلاحيات عند الإيداع كما يمارسها عند تنفيذ إجراء الشهر فله صلاحيات قبول الإيداع أو رفضه عند مخالفة الشروط القانونية، نتطرق لتلك الشروط كما يلي:

## ب/1- شروط قبول إيداع العريضة الافتتاحية:

1/ أن تحتوي العريضة على تعيين العقار محل النزاع بشكل دقيق ينفي عنه الجهالة طبقا للمادة 100/ فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76.

2/ أن يكون العقار محل النزاع مشهرا تبعا لنص المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76.

3/ إيداع نسختين من عريضة الدعوى طبقا للمادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76؛ رغم جميع الأحكام الخاصة المخالفة، فإن الإشهار بمقتضى المادة 88 يستوجب لزوما الإيداع في آن واحد بالمحافظة العقارية لصورتين رسميين أو نسخ للعقد أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره، وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ إلى المدوع بعدما يؤشر عليها المحافظ مثبتا بذلك انقضاء الإجراء والأخرى التي يجب أن تحمل تأشير التصديق على الهوية، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي الأطراف يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن الوثائق...».

➤ إيداع وصل يثبت تسديد رسم شهر الدعوى والمقدر ب: 1000 دج المحدد بقانون المالية 2005<sup>2</sup>.

➤ أن يكون بالعريضة تأشير يثبت قيدها بكتابة ضبط المحكمة وهذا الشرط لا توجد لديه نص مادة قانونية تنص على قيد العريضة الافتتاحية لدى كتابة الضبط قبل تقديمها للشهر بالمحافظة العقارية.

➤ خص المشرع الجزائري نموذج العريضة الافتتاحية الواجبة الشهر بنموذج معين لا بد أن تكتب فيه محتوى العريضة قبل إيداعها لتسجيل في المحكمة.

- مجيد مخلوفي، للرجع السابق، ص. 1.126.

2- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425 الموافق لـ: 29 ديسمبر سنة 2004، للتضمن قانون المالية لسنة، 85 2005، ج.ر.ج.ع. 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

حيث أن المحافظ العقاري يتمتع بصلاحيات لمراقبة العريضة الافتتاحية المراد شهرها إذا كانت تتوفر على جميع الشروط، فإذا كانت تستوفي كل الشروط فإنه يقرر شهرها لكن إذا وجد خلل في أحد الشروط فإن يقرر رفض الإيداع بناء على نص المادة 100 و 106 من المرسوم 63/76<sup>1</sup>.

### ب/2- حالة رفض الإيداع:

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإيداع فيقوم بتبليغه إلى المدعى أو وكيله القانوني أو محاميه خلال 15 يوم من تاريخ هذا الرفض ويكون إما مباشرة أو عن طريق رسالة متضمنة<sup>2</sup> وهذا ما جاءت به نص المادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76: «... إن المحافظ في جميع الحالات التي يرفض فيها الإيداع أو يرفض الإجراء، فإنه يبلغ قراره إلى الموقع على شهادة الهوية...»<sup>3</sup>.

يتم هذا التبليغ المسير قانوناً حسب التمييز المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة 107 إما مباشرة وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام موجهة إلى المواطن المتنازع إليه في الوثيقة محل النزاع<sup>4</sup>.

وقبل إرجاع إحدى نسخ الوثيقة والأوراق المرفقة بها إلى الموقع على شهادة الهوية لقاء مخالصة قانونية فإن المحافظ يضع على هذه النسخة تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضع فيها:

❖ تاريخ قرار الرفض.

❖ النص الذي يبرر هذا القرار.

- حمزة قتال، لمرجع السابق، ص. 1.68.

- ينظر إلى الملحق رقم: 2.05.

- يراجع في ذلك نص المادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 للتعلق بتأسيس السجل العقاري. 3

- يراجع في ذلك نص المادة 107 من نفس المرسوم، ص. 4.511.

والمخالصة التي يعطيها الموقع على شهادة الهوية تثبت المخالفة التي يكتشفها المحافظ<sup>1</sup>. يتضح من خلال هذه المادة أنه يجب على المحافظ العقاري في حالة رفضه للإشهار أن يقوم بإرجاع نسخة من العريضة الافتتاحية المراد شهرها إلى المدعي أو وكيله أو محاميه ترفق بنسخة من قرار رفض الإيداع يوضح فيها تاريخ قرار رفض الإيداع والنص الذي يبرر هذا القرار وتوقيع المحافظ العقاري.

- ويحق للمدعي أو وكيله أو محاميه إعادة تقديم طلب جديد لشهر الدعوى مستوفيا لجميع شروط الإيداع وهذا ما نصت عليه المادة 109 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76: « وتصحح الأخطاء عن طريق إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية وترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء»<sup>2</sup>.

إذن للمحافظ العقاري سلطة رفض إيداع العريضة إذا كانت لا تتوفر على الشروط القانونية، أما إذا كانت تتوفر فيها البيانات اللازمة فإن المحافظ العقاري يقبل الإيداع ويأمر ببقية الإجراءات اللازمة للقيد.

### الفرع الثاني: مرحلة إجراء الشهر

يقوم المحافظ العقاري في هذه المرحلة برفض أو شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية إذا كانت تتوفر على جميع الشروط القانونية، لأن المحافظ العقاري له جميع الصلاحيات في اتخاذ هذا القرار، وهو ما سنحاول التطرق إليه من خلال إجراءات الشهر في المحافظة العقارية وكيفية إثبات هذا الشهر.

#### أولا : القيام بإجراء الشهر لدى المحافظة العقارية:

نتناول المصلحة التي تجرى بها عملية قيد العريضة الافتتاحية، والمحل الوارد عليه القيد، وهو البطاقة العقارية، ثم صلاحيات المحافظ العقاري في القيام بإجراء الشهر من عدمه.

- نص للمادة 108 ف 2، من نفس المرسوم، ص. 1.511.

- نص للمادة 107 من نفس المرسوم، ص. 2.511.

**1- مكان قيد العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية:**

يتم إشهار الوثائق عموماً بقسم السجل العقاري وتسليم المعلومات على مستوى المحافظة العقارية في البطاقة الخاصة بالعقار المتعلقة به عملية قيد الوثيقة، أما بالنسبة لشهر عريضة الدعوى العقارية في البطاقة الخاصة بالعقار محل النزاع<sup>1</sup>.

**أ- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات:**

يشرف على هذا القسم موظف من الموظفين الذين يتمتعون بصفة مراقبين أو مفتشين على أن يثبتوا أقدمية لا تقل عن خمس سنوات عمل في مجال أملاك الدولة والحفظ العقاري<sup>2</sup>، حيث يعمل قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات على ترتيب وتنظيم مختلف الوثائق الموعدة والمشهرة بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة وتسجيلها وتحيينها بالسجل العقاري، حتى تعكس الوضعية الحالية المادة القانونية للعقارات.

كما يقوم هذا القسم بعمليات البحث وتسليم المعلومات الخاصة بالوضعيات العقارية أو الذمة العقارية للأفراد أو الهيئات والمؤسسات العامة والخاصة، من خلال مستخرجات خاصة معدة حسب نموذج من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية<sup>3</sup>.

**ب- البطاقة العقارية:** نصت عليها كل من المادتين 03 و 12 من الأمر 74/75 السالف ذكره، على أن البطاقة العقارية عبارة عن وسيلة مستحدثة لغرض تنظيم عملية الحفظ العقاري لمعرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة<sup>4</sup>.

1- حمزة قتال، للرجع السابق، ص. 1.71.

2- رحلمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2014، ص. 216.

3- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية للملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماستر، جامعة خيضر، بسكرة، الجزائر، سنة 2013-2014. ص. 55.

4- يراجع في ذلك نص للمادتين 03، 12، من الأمر 74/75 للتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

## 2- صلاحيات المحافظ العقاري في القيام بإجراء الشهر:

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مجموعة من الصلاحيات من مراقبة وفحص لصحة الأوراق المقدمة للشهر، فمتى تأكد من استيفائها للشروط القانونية قام بإجراء الشهر والتأشير عليها في البطاقة العقارية، وإذا كان العكس يقوم برفض إجراء الشهر، وسنشرح أكثر فيما يلي:

## أ- المراقبة والفحص:

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من توافر جميع شروط الإيداع في العريضة الافتتاحية، ينتقل إلى عملية الفحص والتحقيق في البيانات التي تتعلق في هوية وأهلية الأطراف والبيانات التي تتعلق بتعيين العقار محل النزاع بشكل دقيق، كإشارة إلى رقم إيداعه بالمحافظة العقارية ورقم قيده، ورقم الحجم وتاريخ القيد، وتوضيح معالم العقار بشكل ينفي عنه الجهالة ومدى علاقة موضوع الدعوى بالعقار.

وهو ما أكدته كل من المادتين 22 من الأمر 74/75 بنصها على أنه: " يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار "، والمادة 102 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 بأنه: " يحقق في هوية الأطراف بمجرد الإطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها، وتقدم هذه البطاقة إلى المحافظ في آن واحد مع الوثيقة التي يجب إشهارها ". ما يُستشف من هاتين المادتين أن المشرع قد منح المحافظ العقاري السلطة الكاملة في التحقيق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين في العقد محل الشهر، وأنها أحالت كليات تطبيق هذه المادة إلى المرسوم التنفيذي رقم: 63/76، وأكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا في كل الوثائق المقدمة للشهر وإلا تم رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري<sup>1</sup>.

وإذا كانت طلبات الدعوى مطابقة لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 السالف الذكر، وأن موضوع الدعوى غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة، وهذا ما جاءت به المادة 105 من نفس المرسوم التنفيذي: «... يحقق المحافظ العقاري بمجرد إطلاعه البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق، أو مخالف للنظام العام بكل وضوح»<sup>2</sup>.

- جمال بوشنافة، للرجع السابق، ص.163.

- يراجع في ذلك للمادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 للتعليق بتأسيس السجل العقاري ص.2511.

هذه النصوص عامة توضح للمحافظ العقاري صلاحيات فحص الوثائق المراد شهرها، وهي أيضا تخص عرائض الدعاوي العقارية الواجبة الشهر. ومنه، فإن كل هذه الإجراءات من بحث وتحقيق قبل قيد الدعوى تهدف إلى منع أي خطأ قد يؤثر على المركز القانوني للعقار محل قيد الدعوى. وبعد عملية الفحص والتدقيق والتأكد من عدم وجود أي مانع يحول دون إجراء قيد الدعوى، فإن المحافظ العقاري يؤشر بها على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع، فإذا وجد أي نقص أو عيب في بيانات العريضة أو في موضوعها فإنه يمتنع عن التأشير بها<sup>1</sup>.

### ب- رفض إجراء الشهر من طرف المحافظ العقاري:

يرفض المحافظ العقاري إجراء الشهر عموماً لعدة أسباب جاءت في نص المادة 101 و 105 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76، وبالرغم من قبوله للإيداع إلا أنه يوقف الإشهار من بين هذه الأسباب تتعلق بعريضة الدعوى هي:

❖ عدم توافق الوثائق المقدمة

❖ عدم التوافق بين البيانات المتعلقة بالأطراف والبيانات المتعلقة بالعقار.

❖ محل النزاع مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

❖ على المحافظ العقاري في حالة وجود العيب أن يبلغ المدعى أو كيئه، أو محاميه بالعيب الموجود لتصحيحه واستكمال الوثائق الضرورية في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع وتوجد حالتان، فإما أن يصحح المدعى العيب في شهر السند (عريضة افتتاحية) ويوثق قيده إلى تاريخ الإيداع هذا ما جاءت به نص المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76.

وإذا لم يصحح العيب خلال مدة 15 يوم من تاريخ التبليغ فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء القيد ويؤشر بهذا الرفض في سجل الإيداع والبطاقة العقارية عند الاقتضاء وقرار الرفض يكون مسبباً قانوناً

– حمزة قناتل، للمرجع السابق، ص. 73. 1



ومؤرخا، ويبلغ إلى المعني خلال 8 أيام من انقضاء أجل تصحيح العيب إما مباشرة أو رسالة مضمنة طبقا للمادة 107، 108 من المرسوم التنفيذي رقم: 163/76.

وعليه يتضح لنا أن كل الإجراءات التي يقوم بها المحافظ العقاري من أجل شهر الوثائق والعقود من مراقبة وفحص إلى غاية القيد على البطاقة العقارية، لا يكون بنفس الحدة مع قيد العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية، لأن قيد الدعوى يكون تبعا لقيد الحق؛ لذا يفترض وجود نصوص خاصة لإجراءات شهر الدعوى العقارية وليس تطبيقا للنصوص العامة.

### ثانيا: إثبات القيام بإجراء شهر الدعوى العقارية

بعد انتهاء المحافظ العقاري من جميع الإجراءات اللازمة لشهر الدعوى العقارية من قيد لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة إقليميا، إلى الإيداع القانوني لدى المحافظة العقارية، ثم مراقبة وفحص العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية إذا كانت تخضع لشروط قبولها للشهر أما لا؟، والتأشير بها في البطاقة العقارية للعقار محل النزاع من طرف المحافظ العقاري، حيث أنه لا يوجد نص خاص بكيفية التأشير بالدعوى في البطاقة العقارية إلا نصا عاما على التأشير بالحقوق العينية، وهو ما جاء به نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 « يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ماعدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد، فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي، وتحرر التأشيرات بكيفية واضحة ومختصرة الجارية، وإن استعمال الأختام أو أختام الأرقام والتاريخ مرخص به وكذلك استعمال المختصرات الجارية.

- يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة.

- يمنع التحشير والكشط.

- يسطر خط بالحبر بعد كل إجراءات<sup>2</sup>.

1- رحال صليحة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة Master في القانون، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013، ص278-279.

- للمادة 33 ف 2، 1 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 السالف الذكر، ص.2501.

وإجراء الشهر هو الذي يجب أن يثبت المدعى أو وكيله القانوني، أو محاميه أمام المحكمة ويكون ذلك بوسيلتين وهو ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76.

«... إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار»<sup>1</sup>.

إذن يتم إثبات إشهاد الدعوى العقارية أمام القضاء بوسيلتين و كليهما عن طريق الكتابة فالأولى تكون بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه<sup>2</sup>، ويوضح المحافظ قبول الشهر وقيامه به عن طريق توضيح رقم التسلسل، تاريخ التأشير بالدعوى على البطاقة العقارية<sup>3</sup>.

أما الوسيلة الثانية فتكون بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية على قيام الإشهار<sup>4</sup>، وتثبت بيان رقم تسلسله وتاريخ التأشير بالدعوى على البطاقة العقارية للعقار محل النزاع<sup>5</sup>، وبعد حصول المدعي أو وكيله القانوني أو محاميه على العريضة المؤشر عليها بالشهر، تقدم للقاضي في أول جلسة، وعليها يقوم القاضي بإعلان المدعى عليه بأن القضية محل النزاع هي مشهورة بالمحافظة العقارية.

- المادة 85 ف الأخيرة من المرسوم 63/76، ص. 1.508.

- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 2.254.

- حمزة قتال، للرجع السابق، ص. 3.76.

- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 4.250.

، حمزة قتال، للرجع السابق، ص. 5.76.

## المبحث الثاني

## الآثار الناتجة عن شهر الدعوى العقارية

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وأقر مبدأ مشروعية قيد الحقوق العينية العقارية، سواء بالنسبة للقيد الأول المصاحب لعملية المسح أو بالنسبة للقيد التالية له على تفاوت بينهما. ويكون كل اكتساب للحقوق العينية العقارية على أساس ما هو مقيد في السجل العقاري له قرينة المشروعية، ويضل هذا الافتراض قائما إلى غاية ورود قيد جديد بسبب تصرف جديد. والمشرع الجزائري لم يجعل للقيد قوة ثبوتية مطلقة، فقد أجاز رفع الدعاوي التي تطعن في أي تصرف لاحق للعقار، والمسألة التي تثار هي ما هو دور شهر هذه الدعاوي في حفظ حق المدعي على العقار ومدى غل يد المدعى عليه في التصرف فيه، وما مصير هذا التصرف في حالة وقوعه. وهذا ما سوف نتطرق له من خلال دراسة آثار شهر الدعوى العقارية، بحيث سنتناول في المطلب الأول: آثار شهر الدعوى بالنسبة للمدعي، وفي المطلب الثاني: آثار شهر الدعوى بالنسبة للمدعى عليه.

**المطلب الأول: آثار شهر الدعوى العقارية بالنسبة للمدعي:**

إن الحق العيني له وضعية قانونية مستقرة، وله حجية تجاه الكافة، وكلما تتغير الوضعية القانونية تصبح غير مستقرة في حالة رفع دعوى قضائية لذا نصّ المشرع على شهر الدعوى بالمحافظة العقارية، للحفاظ على حقوق المدعى في حالة صدور حكم لصالحه. لذا سنتناول ما يترتب عن التصرفات اللاحقة لشهر الدعوى في الفرع الأول، والتصرفات السابقة لشهر الدعوى في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: التصرفات اللاحقة لشهر الدعوى**

لقد نصت المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 على أن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثر رجعي لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المصدر، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال، أو الإلغاء أو النقص قد تم إشهاره مسبقاً أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص قد تم بحكم القانون تطبيقاً للقانون»، ونصت المادة 87 من نفس المرسوم التنفيذي: « إن الخلف الخاص لصاحب الحق العيني العقاري الذي أشهر العقد أو القرار الذي يثبت فيه حقه الخاص لا يمكنه الاعتراض على العقود بين الأحياء والتي تم إعدادها بصفة متميزة من أجل إثبات شروط عدم قابلية التصرف المؤقت، وجميع التغيرات الأخرى لحق التصرف، أو على القرارات القضائية المثبتة أو المطالبات القضائية التي ترمي إلى الحصول على القرارات المذكورة قد تم شهرها مسبقاً عن الإشهار المعطي لحقه الخاص»<sup>1</sup>.

يفهم من هاتين المادتين أنه في حالة صدور حكم في النزاع المتعلق بالدعوى العقارية الرامية إلى

الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص لصالح المدعي فإنه يترتب على ذلك كما يلي:

❖ زوال التصرف محل الطعن بالفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص يرتد بأثر رجعي إلى تاريخ إبرامه، فلا يكون له أي أثر على المدعي.

❖ وبشهر الحكم يعود أثره إلى تاريخ شهر الدعوى ومن ثم لا يحتج المدعى بالتصرفات والتسجيلات أو بالقيود التي ترتبت على العقار في تاريخ لاحق لشهر الدعوى وتكون هذه التصرفات صادرة من غير مالك، فلا يحتج بها عليه. فتزول بزوال الحق للمدعي عليه على العقار بأثر رجعي فيصبح الغير لا يتصنع بحماية

1- نص للمادتين 87/86 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76، ص. 1.508.

قانونية حتى لو كانت حقوقه المكتسبة قد أشهرت. إذن بأسببية شهر الدعوى على تصرف المدعي عليه في العقار لصالح الغير يكون الحكم الفاصل في الدعوى لصالح المدعي حجة على هذا الغير فيما اكتسب من حقوق عينية على العقار بعد شهر الدعوى. وشهر الدعوى يعلم الغير بالوضعية الغير المستقرة للعقار وبذلك يتحمل الغير نتائج الحكم الصادر لفائدة المدعي بأن يكون نافذا في حقه<sup>1</sup>.

إذن أسببية شهر الدعوى وقيدتها في البطاقة العقارية قبل أي تصرف يجريه المدعي عليه على العقار ويشهره، يكون المدعي قد حصن نفسه من أي قيد قد يرد بعد شهر دعواه، إذن كل ما هو في البطاقة العقارية هو بمثابة مرجع قانوني لكل من يرغب في التعامل بالعقار.

### الفرع الثاني: التصرف السابق لشهر الدعوى:

وضّحت المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 أن المشرع الجزائري لم يعط أي اعتبار لحسن نية الغير أو سوءها في تعاملها مع المدعي عليه في العقار محل النزاع، وأيضا استثنت حكم القانون في إلزامية إجراء شهر الدعوى للاحتجاج بالحكم في مواجهة الغير فيتضح لنا حالتين:

### أولاً: عدم نفاذ الحكم على الغير:

إذن سبق تصرف المدعي عليه في العقار محل النزاع شهر دعوى المدعي فنقل ملكيته أو رتب حقا عينيا عليه لفائدة الغير وأشهر هذا الأخير حقه العيني المكتسب، فإن هذه الغير يتمتع بحماية قانونية لحقه، وينتقل إليه هذا الحق مجرد من كل العيوب ولا يتأثر بالحكم الصادر في الدعوى لصالح المدعي<sup>2</sup>.

يتحصل المدعي بعد صدور الحكم على عقار مثقل بما رتبه المدعي عليه للغير من حق عليه، مثلا إذا كان الحق نقلا للملكية فقد المدعي العقار نهائيا، ولم يبق له إلا اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى شخصية بالتعويض عن قيمة العقار، والضرر الذي لحقه أما إذا كان حقا تبعا مثل؛ الرهن الرسمي أو الحيازي يتحصل على العقار مثقلا بهذا الحق<sup>3</sup>.

- حمزة قتال، للرجع السابق، ص. 841

- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 2.75.

- حمزة قتال، للرجع السابق، ص. 3.85.

مثال ذلك؛ دعوى فسخ بيع عقار من طرف بائع وهذا البيع مشهر بالمحافظة العقارية والمشتري رتب رهن على هذا العقار والبائع شهر عريضة دعواه بعد قيد هذا الرهن، فالحكم يكون بالفسخ حتى ولو أشهر لا يكون حجة على الدائن المرتهن (الخلف الخاص) ويبقى حق الرهن قائماً بالرغم من فسخ البيع ويسترد المدعي العقار محملاً بهذا الحق.

إذا تصرف المدعي عليه في العقار وقيد لهذا التصرف بطريقة قانونية يصبح للخلف الخاص الحجة المطلقة تجاه المدعي ويبقى الحق قائماً يحتج به على المدعي حتى بعد صدور الحكم النهائي بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حق المدعي عليه المتنازع فيه<sup>1</sup>.

**ثانياً: نفاذ الحكم على الغير تطبيقاً للقانون:**

نصت عليه المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 على أنه لا ينتج بالحكم الفاصل في الدعوى الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء الحقوق العينية، إلا إذا أشهرت هذه الدعوى مسبقاً أو كان هذه الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون تطبيقاً للقانون<sup>2</sup>

حيث أن شهر الدعوى يحفظ حقوق المدعي في حالة صدور حكم نهائي لصالحه، ويمكنه من الاحتجاج بأثر رجعي لاسترجاع كامل حقوقه المفصول فيها قضائياً من الخلف الذي ثبت سوء نيته وذلك بإقدامه على قبول اكتساب حقوق متنازع عليها ويتم ذلك بدون رفع دعوى جديدة أو استصدار حكم ضده<sup>3</sup>.

مثال؛ إذا كان سند المدعي عليه باطلاً بطلاناً مطلقاً، كتخلف أحد الأركان، عدم مشروعية المحل أو السبب أو مخالفتها للنظام العام، فبمجرد صدور الحكم القاضي بذلك وشهره يهدر حق الخلف الخاص.

1- حمزة قتال، للرجع السابق، ص. 1.86.

2- نص للمادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76، ص. 2.508.

3- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 3.263.

**المطلب الثاني: آثار شهر الدعوى بالنسبة للمدعى عليه:**

شهر الدعوى العقارية في المحافظة العقارية لا يترتب منع المدعى عليه من التصرف في العقار، أو أي تصرف آخر ناقل للملكية، وأيضا شهر الدعوى لا يوقف شهر التصرفات اللاحق بها. لذا سنحاول دراسة شهر الدعوى لا يوقف التصرف في العقار، في الفرع الأول شهر الدعوى لا يوقف شهر التصرفات اللاحق لها من خلال الفرع الثاني.

**الفرع الأول: شهر الدعوى لا يوقف التصرف في العقار**

إذا قام المدعى بشهر الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية فإن هذا الشهر لا يمنع المدعى عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية<sup>1</sup>. إذن الحق المتنازع فيه هو حق محتمل الوجود وهو بهذا الوصف يجوز بيعه، والبيع في هذه الحالة عقدا احتماليا، فإن ثبت الحق المبيع للبائع انتقل للمشتري بعقد البيع. وإن لم يثبت فقد ضاع على كل من البائع والمشتري، فالمشتري الذي قدم على شراء حق متنازع فيه إنما يخاطر بما يقدمه من ثمن، فالبائع إذا باع الحق متنازعا فيه لا يضمن للمشتري وجود الحق<sup>2</sup>.

وقد تدخلت مديرية أملاك الدولة بموجب مذكرة مؤرخة في: 22 مارس 1993 تحت رقم 3875 لتوضح لمديريات الحفظ العقاري بأن الدعوى القضائية التي تشهر في المحافظة العقارية شرعت من أجل المحافظة على حقوق المدعى في حالة صدور الحكم لصالحه ولكنها لا توقف إجراءات الإشهار أي تصرف لاحق<sup>3</sup>.

واستنادا إلى نفس المذكرة فعلى المدعى إذا أراد أن يوقف أي تصرف آخر وارد على العقار، بعد أن يكون قد قام بشهر دعواه، أن يرفع دعوى قضائية أخرى أمام القسم الاستعجالي للمطالبة بوقف التصرف

- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 263. 1

- حمزة قنال، للرجع السابق، ص. 290.

- للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، للمؤرخة في 22 مارس 1993 ، رقم 3.3875

على العقار المتنازع عليه إلى حين الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة أمامها قضية الموضوع<sup>1</sup>. فدعاوي الاستعجال ترفع فقط من أجل وقف التصرف.

إذن المدعى عليه يستطيع أن يبرم أي تصرف سواء بالتعاقد الذي يتطلب توافق الإرادتين لقيامه أو التصرف بالإرادة المنفردة مع استيفاء الشكل المطلوب للاعتراف به قانوناً مادام لم يصدر حكم نهائي ينزع عنه الحق العيني<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: شهر الدعوى لا يوقف شهر التصرف اللاحق لها:

إذا تصرف المدعى عليه في العقار محل النزاع بعد شهر الدعوى المتعلقة بهذا النزاع، ثم أراد شهر هذا التصرف في المحافظة العقارية فإنه يستطيع أن يشهر هذا التصرف رغم أن العقار محلاً للنزاع، لأنه لا يوجد هناك نص قانوني يمنعه من ذلك، ومادام أن حق المدعي عليه مشهر فله قرينة المشروعية إلى غاية إلغاء هذا الشهر بموجب الحكم الفاصل في الدعوى لصالح المدعى فيها. وللمدعي عليه الحق في شهر تصرفه في العقار محل النزاع<sup>3</sup>.

وأكدت على هذا المبدأ المذكرة الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 22 مارس 1993 تحت رقم 3875 الموجهة إلى السادة مديري الحفظ العقاري في كل ولايات الوطن<sup>4</sup>، بأن الدعوى العقارية ولو أشهرت لا توقف إجراء أي تصرف في العقار لاحقاً، وأن بعض المحافظين العقاريين بمجرد شهر العريضة الافتتاحية أو تلقيهم طلبات من المواطنين تتضمن إيقاف إجراء إشهار عقد متضمن نقل ملكية حقوق عقارية فيمتنعون عن شهر أي تصرف وارد على العقار الذي أشهرت بشأنه الدعوى<sup>5</sup>.

1- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق، ص. 1.264.

2- حمزة قتال، للرجع السابق، ص. 91. 2

3- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، للرجع السابق . 3

4- حمزة قتال، للرجع السابق، ص. 924

5- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، للرجع السابق ، ص. 5.264



فالملاحظ من خلال هذه المذكرة أن الأصل هو الاستجابة إلى الطلبات الرامية شهر التصرفات المنصبة على الحقوق محل نزاع قضائي، ولا يمكن لإجراء شهر الدعوى المتعلقة بهذا النزاع أن توقف تنفيذ إشهار هذه التصرفات اللاحقة لها.

والاستثناء من ذلك هو في حالة رفع دعوى إستعجالية لإيقاف التصرف على العقار المتنازع عليه إلى حين الفصل الثاني في الدعوى المرفوعة أمام قضاء الموضوع، مع إمكانية شهر هذا الأمر الإستعجالي لكن حق التصرف في العقار هو حق دستوري والحالة الوحيدة في القانون الجزائري التي توقف تنفيذ العقد الرسمي هي حالة الطعن فيه بالتزوير، وبالتالي فبإمكان المتقاضى الذي يطعن في العقد الرسمي بالتزوير، بأن يلجأ إلى القضاء المستعجل لاستصدار أمر بوقف التصرف في العقار المتنازع من أجله مع شهره بالمحافظة العقارية، ويكون الإيقاف لأجل محدود وبالتالي حتمية تحديد المدة من طرف القاضي الفاصل في القضايا الإستعجالية في منطوق الأمر الإستعجالي<sup>1</sup>.

حيث أن المشرع الجزائري لم يضع شرط شهر الدعوى العقارية اعتباراً، إنما كان يرمي من خلال ذلك إلى حماية مركز قانوني أو حق معين، وشهر الدعوى لا يمنع المدعى عليه من التصرف في العقار بالبيع والهبة أو أي تصرف آخر ناقل للملكية، وأيضاً لا يمنعه من شهر التصرف اللاحق للعقار محل النزاع، وأيضاً الهدف الأساسي من شهر الدعوى بالمحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعى في حالة صدور حكم لصالحه.

1 - ليلي زروقي وعمر حمدي باشا عمر، للرجع السابق، ص . 264.

خاتمة

## خاتمة:

تطرقنا في بحثنا هذا إلى موضوع إجراءات شهر الدعوى القضائية العقارية في التشريع الجزائري، حيث تعرّضنا في الفصل الأول لماهية شهر الدعوى العقارية من حيث تحديد مفهوم الشهر العقاري، والتطرق لنظامي الشهر العقاري، ثم محاولة تحديد مفهوم شهر الدعوى العقارية من حيث تحديد البيانات الواجبة وشروط قبولها، والتمييز بين مفهوم الدعوى القضائية وعملية شهر الحق العيني، ثم تطرقنا إلى الطبيعة القانونية لشهر الدعوى القضائية.

أما الفصل الثاني فقد توغلنا في صلب الموضوع، حيث تعرضنا إلى إجراءات شهر الدعوى العقارية فتناولنا أنواع الدعاوي العقارية الواجبة الشهر، ثم تطرقنا إلى الإجراءات العملية التي يقوم بها المدعي أو وكيله أو محاميه من أجل شهر الدعوى العقارية، ثم تناولنا الآثار المترتبة عن عملية الشهر العقاري سواء بالنسبة للمدعي أو المدعى عليه.

❖ إجمالاً يمكن القول أن شهر الدعوى العقارية على ضوء التشريع الجزائري جاءت في نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إطلاقها، إذ لم يقيدنا المشرع بدعوى محددة بل كل دعوى تتعلق بعقار مشهر في المحافظة العقارية، فدعواه واجبة الشهر، وإذا عدنا إلى نص المادة 515 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 فتجد أن المشرع حصر لنا الدعاوي الواجبة الشهر والمتتمثلة في دعاوى الفسخ، الإبطال، التعديل، الإلغاء، النقض، والأخرى بالمشرع في حالة تعديل أي قانون أن يتماشى مع بقية القوانين الأخرى حتى لا يكون هناك تعارض. وعلى ضوء هذه الدراسة يمكن استخلاص النتائج التالية:

❖ أن الشهر العقاري هو مجموع القواعد والإجراءات التي تؤدي إلى تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الواردة عليها.

❖ اعتماد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني لاسيما بموجب الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وذلك على إثر ظهور عيوب نظام الشهر الشخصي.

❖ إن شهر الدعوى العقارية هو إجراء شكلي لقبول الدعوى شكلاً والسير في موضوع النزاع من طرف القاضي، فهو يؤدي وظيفة إعلام الغير بأن العقار هو موضوع نزاع أمام القضاء وبالتالي إدخاله في مفهوم الحق المتنازع عليه قضاء وما يترتب على ذلك من آثار.

- ❖ إن شهر الدعوى العقارية هو إجراء إجباري لرفع أي دعوى قضائية، وكل دعوى غير مؤشر عليها في من طرف المحافظ العقاري يكون مآلها عدم القبول.
- ❖ أن إجراءات الدعوى العقارية لا تتم إلا بقيد عريضة الدعوى العقارية لدى كتابة ضبط المحكمة قبل شهرها، رغم أنه لا يوجد أي نص قانوني يشير إلى ذلك إلا ما نراه من الناحية العملية في أرض الواقع.
- ❖ الأثر المترتب عن شهر الدعوى العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه دون منع المدعى عليه من التصرف في العقار محل النزاع بالبيع أو الوصية أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية ويمكن شهر هذا التصرف اللاحق للعقار.

الملاحق

# الملحق رقم: 01

نموذج لشهر عريضة في الدعوى العقارية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

سلسلة نموذج رقم 6 مكرر

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية تيارت

رسم  
.....

إجراء إشهار عقاري  
في:.....  
مجلد:.....رقم:.....

إيداع  
حجم.....  
رقم.....

قسم: حصبة رقم:	بلدية مهادية مجموعة ملكية رقم:	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	طار مخصص لمحافظة العقارية مهادية
2017/05/25 بتاريخ	<p>محكمة تيسمسيلت (فرع مهادية)</p> <p>أودعت العريضة الإفتتاحية</p> <p>من طرف: <b>صفاق عبد الرحمان</b></p> <p>بتاريخ: 13.05.2017</p> <p>و سجلت تحت رقم: 11694</p> <p>أول جلسة: 10.06.17</p> <p>على الساعة: 09:30</p> <p><b>2017/05/25</b></p> <p><b>محكمة تيسمسيلت</b></p> <p><b>مجلس قضاء تيسمسيلت</b></p> <p><b>محكمة مهادية</b></p> <p><b>القسم العقاري</b></p> <p><b>*** عريضة افتتاحية ***</b></p> <p>لأستاذ: صفاق عبد الرحمان محامي لدى مجلس قضاء تيارت مس 779 - تيسمسيلت</p> <p><b>لفائدة: -ورثة المرحوم بوفارس قدور ولد الطيب وهم: بومعزة خالدية, بوفارس يمينة, بوفارس الطيب.</b></p> <p><b>-ورثة المرحومة بوفارس أسيا الطيب وهم: بوفارس أحمد, بوفارس رابح, بوفارس عبد القادر, بوفارس العربي, بوفارس مولاي الطيب, بوفارس على, بوفارس خدومة, بوفارس دنية, بوفارس فاطيمة الزهراء, بوفارس خالدية, بوفارس خديجة.</b></p> <p><b>ورثة المرحوم بوفارس الزهرة بنت الطيب: بوفارس جلول, بوفارس قادة, بوفارس كاشوم</b></p> <p><b>...القائم في حقهم الأستاذ صفاق عبد الرحمان محام معتمد لدى المحكمة العليا.</b></p> <p><b>ضد: -هيزوم محمد صالح ابن عمر وهيزوم زهور المولود في: 1978/02/18 بمهادية, فلاح,</b></p>		

متزوج , من جنسية جزائرية , الساكن بحي طريق المقبرة , مهدية ..... مدعى عليه .

- هيزوم عطاء الله ابن عمر و مسعودة بنت مشري بوزيان المخولود في : 1978/04/22 بمهدية , فلاح , متزوج , من جنسية جزائرية , الساكن بشارع عبد الكريم , مهدية ..... مدعى عليه .

\*/\* ليطيب لهيئة المحكمة الموقرة \*/\*

. في الشكل :- حيث أن الدعوى جاءت مستوفية للشروط القانونية لذا يرجى قبولها شكلا .

في الموضوع :- حيث أن والد المدعى عليهما المرحوم : هيزوم عمر ابن عبد القادر قام قيد حياته بالإدعاء بتحرير عقد بيع مؤرخ في : 1996/06/24 مجلد 38 رقم 26 والمشهد في : 1999/10/04 بالمحافظة العقارية بمهدية مجلد 04 رقم 99 من طرف بوفارس قدور وبوفارس آسيا و بوفارس زهرة يتضمن بيع قطعة أرض مساحتها 2م900 بواقع 300 م2 مناب كل واحد على الشياخ مأخوذة من مساحة قدرها: 1 هكتار و 14 آر ..... العقد المرفق .

- وحيث أنه وبالرجوع إلى العقد نجد أنه محرر في : 1996/06/24 في حين أن أحد الباعين وهو بوفارس قدور متوفى في : 1981/12/10 وبالتالي لا يعقل أن شخص متوفى يرث عقد بعد وفاته ب 13 سنة .  
- مما يثبت عدم صحة هذا العقد وبطلانه خاصة وأنه لم يتم الإشارة إلى بطاقات التعريف الوطنية .  
- وحيث أن المدعين لم يكتشفوا ذلك إلا بتاريخ : 2017/04/12 وهو تاريخ حصولهم على نسخة من العقد .

\*/\* لهذه الأسباب ومن أجلها \*/\*

- يرجى من هيئة المحكمة الموقرة :

- في الشكل :- يرجى قبول الدعوى شكلا .

- في الموضوع :

- القضاء ببطلان العقد عقد بيع مؤرخ في : 1996/06/24 مجلد 38 رقم 26 والمشهد في : 1999/10/04 بالمحافظة العقارية بمهدية مجلد 04 رقم 99 يتضمن بيع قطعة أرض مساحتها 2م900 بواقع 300 م2 مناب كل واحد على الشياخ مأخوذة من مساحة قدرها: 1 هكتار و 14 آر المبرم بين مورثي المدعين بوفارس قدور , بوفارس آسيا , بوفارس زهرة , والمرحوم هيزوم عمر والد المدعى عليهم .

- بكل تحفظ -  
الأستاذ : صديق عبد الرحمان  
محامي لدى المجلس القضائي ببلدية  
حي 119 قطعة 11 هكتار و 14 آر المبرم بين مورثي المدعين بوفارس قدور ,  
بوفارس آسيا , بوفارس زهرة , والمرحوم هيزوم عمر والد المدعى عليهم .





**في الموضوع:**

- حيث أن الهالكة بلقراوة العالية بنت بن طالب توفيت عن أولادها و هم كرتالي زينب ، كرتالي سليمان ، كرتالي مباركة ، كرتالي رابح ، كرتالي عبد القادر أبناء منصور ، وهم الورثة الشرعيين لها ( وثيقة مرفقة )
- حيث أن العارض هو أحد ورثة المرحومة بلقراوة العالية و أخ باقي الورثة المدعى عليهم .
- حيث أن المورثة تركت قطعة أرضية بموجب العقد التوثيقي المرفق و اكتسبت هذا العقار بموجب الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير .
- حيث أن هذا العقار يقع في منطقة حضرية ولاية تسميلت في المكان المسمى عين الحجر طريق بوقارة ذات مساحة 02 هكتار 71 أر و 49 سنتيار و الحاملة للأرقام المسحية التالية قسم 78 مجموع ملكية 20
- حيث أنه بناء على تنفيذ الخبرة و افرغها في عقد رسمي من طرف موثق السيد وناس علي في عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية ( نسخة من العقد ) .
- حيث أنه بناء على عقد رسمي تم تنزيل قطعة الأرضية باسم السيدة بلقراوة العالية من طرف المحضر القضائي . ( محضر التنزيل )
- حيث أن المدعى يرغب في الخروج من حالة الشباع في القطعة الأرضية التي تركتها المورثة و عليه يلتمس العارض الخروج من الشباع و ذلك عن طريق القضاء بتعيين خبير عقاري لتقسيم تركة الهالكة مورثة أطراف النزاع و ذلك للقيام بمهام القسمة العينية بين الورثة تطبيقا للقانون لاسيما المواد 713 و ما يليها و 722 من القانون المدني

**لهذه الأسباب و من أجلها**

يرجى من هيئة المحكمة الموافقة:

في الشكل: قبول الدعوى شكلا طبقا لنص المواد 511 و 13 و 14 و 15 و 17 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

**في الموضوع:**

الحكم بتعيين خبير عقاري لاعداد مشروع قسمة العارض و المدعى عليهم و تحديد نصيب كل واحد منهم في القطعة الأرضية الواقعة في المكان المسمى عين الحجر طريق بوقارة المحددة حسب المخطط القسمة ذات مساحة 02 هكتار و 71 أر و 49 سا و الحاملة للأرقام المسحية قسم 78 مجموع ملكية 20 .

مع سائر التحفظات  
عن المدعي/وكيلته القانونية

الأستاذة: عبد الرحمن مسعودة  
محامية لدى المجلس  
عز 8 ماي 1945 =



وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري  
إجراء إشهار عقاري

في 03 سبتمبر 2015

رسم

.....

إيداع

حجم ..... 28

رقم ..... 348

تاريخ رفع الدعوى: 19/08/2015  
الرقم: 1083  
تاريخ الجلسة: 19/08/2015

1 - 13543 م

مجلد ..... رقم .....

إطار مخصص للمحافظة العقارية	مرجع مسح الأراضي في حالة عقار ممسوح	بلدية تسمسيلات قسم 78 مجموع الملكية 20. حصة رقم
<p>مجلس قضاء تيارت محكمة : تسمسيلات القسم العقاري</p> <p>***عريضة افتتاحية***</p> <p>لفائدة : كرطالي سليمان ابن منصور ، الساكن شارع أول نوفمبر تسمسيلات ..... مدعين القائمة في حقه الأستاذة عبد الرحيم مسعودة محامية لدى المجلس</p> <p>ضد : كرطالي عبد القادر الساكن حي البناء الذاتي طريق السوق الأسبوعي تسمسيلات مدعى عليه</p> <p>بحضور : كرطالي زينب ابنة منصور ، الساكنة حي عين البرج ، تسمسيلات كرطالي مباركة ابنة منصور ، الساكنة حي عين البرج ، تسمسيلات كرطالي رايح ابن منصور ، الساكن شارع أول نوفمبر ، تسمسيلات...مدخلين في الخصام</p> <p>***ليطيب لهيئة المحكمة الموقرة***</p> <p>يتشرف المدعون بسرد دعواهم على لسان وكيلتهم القانونية :</p> <p>ففي الشكل : يرجى قبول الدعوى الحالية لاستيفائها الشروط المنصوص عنها في المواد 13/14/15/16/17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .</p>		



إدارة الأملاك الوطنية

صفحة رقم 4	تقسيم رقم 4	في 2011	مكتب
مبلغ التسلمنا من			مكتب الأملاك الوطنية
لـ			مكتب
مبلغ التسلمنا من			مكتب
لـ			مكتب

مبلغ التسلمنا من مكتب الأملاك الوطنية (2.1000,00) لـ مكتب







# قائمة المصادر والمراجع



## أولاً: الكتب :

- 1) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2003.
  - 2) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
  - 3) سائح سنقوقة، الدليل العلمي في إجراءات الدعوى المدنية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 1996.
  - 4) سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 1996.
  - 5) عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
  - 6) ف - شبلي، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قصر الكتاب، البلدية، 2008.
  - 7) ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، 2004.
  - 8) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة الجزائر، 2014.
  - 9) ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة الجزائر ، 2014.
- ثانياً: الأطروحات والرسائل الجامعية
- أ- الأطروحات الجامعية:
- 1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2014.
  - 2- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2011-2012.
- ب- الرسائل الجامعية:
- 1- حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، رسالة ماجستير، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2006
  - 2- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماستر، جامعة خيضر بسكرة، الجزائر، سنة 2013-2014.
  - 3- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في قانون خاص، فرع القانون العقاري جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007-2008

4-ميسون زهوين ،اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحياة ،مذكرة ماجستير في الحقوق ،قسم القانون الخاص ،فرع القانون العقاري ،جامعة الاخوة مستوري ،قسنطينة ،الجزائر،2006-2007.

#### ثالثا: المقالات العلمية المنشورة:

1- عمر حمدي باشا، شهر الدعوى العقارية، مجلة الموثق، ع 7، 2000.

2- فهيمة قسوري، شهر الدعاوي والأحكام القضائية العقارية، مجلة الموثق، ع 7، 2000.

#### رابعا: التشريعات.

أ- الأوامر والقوانين.

1- - الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون التوثيق، ج.ر.ج.ج.ع 107، المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.

2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج.ع 78 المؤرخة في 30/09/1975.

3 - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج.ر.ج.ج.ع 52 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم.

4-القانون رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ج.ع 81 المؤرخة في 18 ديسمبر 1977.

5- القانون رقم 21/04 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425 الموافق ل 29 ديسمبر سنة 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر.ج.ج.ع 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

06 - القانون رقم: 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المتضمن تعديل وتتمة للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري

07 - قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر سنة 1429 هـ الموافق ل: 25 فيفري 2008م المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب) - المراسيم التنظيمية.

1 - - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج.ع 30 لسنة 1976.

ج) - مذكرات وتعليمات:

1 - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 22 مارس 1993 ، رقم 3875.

# الفهرس

## الفهرس

كلمة شكر	ت.....
إهداء	ث.....
مقدمة:	1 .....
<b>الفصل الأول</b>	4 .....
<b>ماهية شهر الدعوى العقارية</b>	4 .....
المبحث الأول	6 .....
مفهوم شهر الدعوى القضائية العقارية	6 .....
المطلب الأول: تعريف شهر الدعوى العقارية	7 .....
الفرع الأول: تعريف الشهر وأنظمتة:	7 .....
الفرع الثاني: تعريف شهر الدعوى العقارية:	12.....
المطلب الثاني: التمييز بين شهر الدعوى القضائية وعملية شهر الحق العيني العقاري	18.....
الفرع الأول: ارتباط شهر الدعوى بشهر الحق العيني	18.....
الفرع الثاني: تمييز الدعوى العقارية عن شهر الحق العيني:	19.....
المبحث الثاني	21.....
الطبيعة القانونية لعملية شهر الدعوى العقارية	21.....
المطلب الأول: شهر الدعوى العقارية إجراء اختياري:	21.....
المطلب الثاني: شهر الدعوى العقارية إجراء إجباري:	23.....
المطلب الثالث: موقف قانون الإجراءات المدنية والإدارية حول الاختلاف في مسألة شهر الدعوى العقارية :	24 .....
<b>الفصل الثاني</b>	26.....
<b>القواعد المطبقة على شهر الدعوى العقارية والآثار المترتبة عنها</b>	26 .....

28.....	المبحث الأول
28.....	إجراءات شهر الدعوى العقارية
29.....	المطلب الأول: أنواع الدعاوى القضائية الواجبة الشهر: .....
29.....	الفرع الأول: الدعاوى القضائية المشتركة بين القانون العقاري والقانون الإجرائي: .....
33.....	الفرع الثاني: الدعاوى القضائية المختلفة بين القانون العقاري والقانون الإجرائي: .....
35.....	المطلب الثاني: إجراءات شهر الدعوى العقارية: .....
35.....	الفرع الأول: مرحلة الإيداع: .....
40.....	الفرع الثاني: مرحلة إجراء الشهر .....
46.....	المبحث الثاني .....
46.....	الآثار الناتجة عن شهر الدعوى العقارية .....
47.....	المطلب الأول: آثار شهر الدعوى العقارية بالنسبة للمدعي: .....
47.....	الفرع الأول: التصرفات اللاحقة لشهر الدعوى .....
48.....	الفرع الثاني: التصرف السابق لشهر الدعوى: .....
50.....	المطلب الثاني: آثار شهر الدعوى بالنسبة للمدعى عليه: .....
50.....	الفرع الأول: شهر الدعوى لا يوقف التصرف في العقار .....
51.....	الفرع الثاني: شهر الدعوى لا يوقف شهر التصرف اللاحق لها: .....
54.....	خاتمة: .....
57.....	الملاحق .....
67.....	قائمة المصادر والمراجع .....