

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿١٠٤﴾ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ
وَسْتَردُّونَ إِلَى عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنبِّئُكُمْ بِمَا كُنتُمْ تَعْمَلُونَ
﴿١٠٥﴾

«سورة التوبة، الآية 104»

المـلـخـص

يعتبر الشهر العقاري النظام الذي يهدف الى تثبيت ملكية العقار و الحقوق العينية الاخرى، الامر الذي يمنح قدرا من الائتمان و الطمأنينة في التعامل، و يعتبر الحكم القضائي اكثر السندات التنفيذية شيوعا و الحكم القضائي المنصب على حقوق عينية كغيره يجب شهره بالسجل العقاري، فانه لا يرتب اي اثر قانوني في مجال الملكية العقارية .

غير ان الاحكام القضائية الواجبة الشهر يجب ان تتوافق و ما يتطلبه السجل العقاري لان هذا الاخير تحكمه مبادئ وقواعد يجب توافرها في الحكم القضائي المودع للشهر حتى ينتج كافة اثاره القانونية و ينفذ على الوجه الصحيح في المادة العقارية.

الكلمات المفتاحية : السجل العقاري- الحكم القضائي - الائتمان

Résumé :

La publicité foncière et un système technique et juridique qui vise à fixer et déterminer la propriété des biens immeuble et des droit réels : cette opération permet au tiers la possibilité de connaitre le statut juridique des biens ; la décision judiciaire c'est le titre exécutoire le plus connu qui s'applique sur les droits réel immobiliers, doit être publié au livrer foncier, faute de quoi, il n'aura aucun effet juridique dans le domaine du système de la propriété foncière.

En outre, ces décision judiciaires concernées par la publicité foncière doit être confirme avec le livrer foncier, car ce dernier est cadre par des principes exige dans la décision judiciaire, pour quelle produise toutes ces effets et sera exécuter de la manière correcte dans le domaine du foncier.

Mot clé :

La publicité foncière - la décision judiciaire - livrer foncier

شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات نحمده حمدا كثيرا عدد ما ذكره

الذاكرون و غفل عن ذكره الغافلون

الحمد لله الذي اعاننا على انجاز هذا العمل المتواضع

اتقدم بجزيل الشكر و العرفان الى استاذي الفاضل :الاستاذ

"بوزكري سليمان" الذي تفضل بقبول اشرافه على هذه المذكرة وكان لنا عوننا بتقديم

ارشاداته و توجيهاته اثناء انجاز هذه المذكرة

كما نشني على الاستاذ " بامون لقمان الحكيم " دعمه و عونه لنا .

و نتقدم بجزيل الشكر العرفان إلى أساتذة القانون العقاري كل باسمهم .

إلى أساتذة كلية الحقوق بجامعة غرادية .

الاهراء

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين خاتم الأنبياء أجمعين:
"رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي
بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ"

سورة النمل الآية 19

الى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقيقتها الى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلها

الى والدي العزيزين أدامهما الله لي

الى اخوتي مسعود، بالة، يحيى، فيصل، عبد الرزاق، شعيب

الى اعضاء قلبي

محمد ايمن..... حسناء

قصي..... اسراء

الى زوجات اخواني زينب و عائشة

الى روح جدائي و جدتاي

الى كل من له اثر بجمالياتي صديقاتي لالة، منة، عزيزة، اسماء، مبروكة، سميرة الى من كان عوناً و

سنداً لي السيد مصباح الحاج موسى، الى الاستاذ بامون لقمان الحكيم الى زملائي في العمل كل باسمه.

و الى نفسي طبعاً

اهداء

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة و السلام على أشرف المرسلين خاتم الأنبياء
أجمعين:
"رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْ عَمْتَّ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا
تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ"

سورة النمل الآية 19

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا اللحظات إلا بذكرك

ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك

إلى من كلله الله بالهبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى من أحمل اسمه

بكل افتخار أرجو من الله ان يغمره من رحمته و يسكنه فسيح جنانه وستبقى

كلماتك نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد

إلى روح والدي العزيز-بوراس صالح-

إلى ملاكي في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان و التفاني .. إلى بسمة الحياة وسر

الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أعلى الجباب

أمي الحبيبة- لامية-

إلى شريك حياتي وزوجي .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان و التفاني إلى بسمة الحياة إلى أعلى الجباب

إلى زوجي محفوظ

قائمة المختصرات :

الكلمة	الاختصار
الصفحة	ص
الطبعة	ط
بدون طبعة	ب ط
بدون بلد النشر	ب ب ن
بدون سنة النشر	ب س ن
الجريدة الرسمية	ج.ر
القانون المدني	ق.م
قانون الاجراءات المدنية و الادارية	ق.إ.م.ا
قانون الاسرة	ق.أ

مقدمة

ان تخليد ذكر الامم يبدأ بتحديد ملكيتها العقارية التي تأسست عليها و مدى تفاعلها معها و ان تاريخ ملكيتها هو تاريخ ميلادها ، فالأمة التي عاشت مشتتة لا تعمر طويلا في الذاكرة الانسانية.

من هنا اصبح بقاء الحضارات الانسانية مرتبط بالثروة العقارية التي تمتلكها، و اصبح الحديث عن التنمية الشاملة للدول و ازدهار الحياة الاجتماعية و الاقتصادية للأفراد غير ممكن دون تنظيم للملكية العقارية استعمالا استغلالا و تصرفا، غير ان السعي و التنافس الشديدين على تملك العقار خلقا منازعات كثيرة .

مما دفع الدول عبر العصور للاهتمام بتنظيم الملكية العقارية، ذلك بإيجاد قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها حتى تضمن من جهة للفرد تمتعه بملكته العقارية في احسن الظروف، و من جهة اخرى تمكين الدولة من بسط رقابتها على السوق العقارية.

يحكم التصرفات نظام قانوني يتلاءم مع طبيعة العقار المتميزة بالثبات و الاستقرار، الغاية منه ان ييسر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق و تقرير نفاذه.

و بواسطة هذا النظام القانوني المستحدث ، تم تجاوز الكثير من العيوب التي شابت الانظمة القانونية القديمة في نقل الملكية العقارية، فلم يعد مجرد ابرام العقد باعتباره اهم اداة لنقل الملكية كاف لنقل الملكية في العقار فالإكتفاء بالعقد يبقى الافراد في وضع قلق تجاه المعاملات العقارية، لان العقد لا يحقق العلم اللازم بحقيقة وجود الحقوق العقارية و التصرفات السابقة على عقده فتتزعزعه على العقار اذا ظهر المالك الحقيقي.

و نتيجة للتطور الذي عرفه نظام الشهر العقاري، اصبح يقوم على نظامين للشهر، يعرف النظام الاول بنظام الشهر الشخصي، تتم وفقه عملية الشهر على اساس اسماء طرفي التصرف، الذي انشأ الحق ا نقله ، و النظام الثاني هو نظام الشهر العيني وفقه تتم عملية الشهر على اساس العقارات المتصرف فيها هو نظام شهر حديث مقارنة مع نظام الشهر الشخصي.

و الجزائر على غرار الكثير من دول العالم مرت فيها مسالة الملكية العقارية فيها بعدة مراحل متميزة لا سيما اثناء الحقبة الاستعمارية و فترة ما بعد الاستقلال.

فأثناء فترة الاحتلال عمد المستعمر عمد عبر جملة من النصوص القانونية الى خلق حالة من عدم استقرار الملكية العقارية يظهر ذلك من خلال :

- بقاء الكثير من الاراضي دون سندات ملكية.
- غموض سندات الملكية المشهورة خلال الفترة الاستعمارية ادى الى فقدان مصداقيتها بمرور الزمن.



- حصول معاملات عقارية مربية بين المعمرين و بعض الجزائريين.
- ادت هجرة المعمرين من الجزائر الى شغور الكثير من الاملاك العقارية.

و هذا الوضع ادى الى:

- اصبحت الملكية العقارية عرضة للكثير من المنازعات.
 - غياب احصائيات دقيقة حول السوق العقاري .
 - غياب الشفافية في المعاملات العقارية.
- و لأجل الحد من حالة عدم الاستقرار، اصدرت الجزائر نصوصا تشريعية عدة لتنظيم الملكية العقارية من بين هذه النصوص تلك المتعلقة بالشهر العقاري قصد:

- بعث الثقة في المعاملات العقارية للتخفيف من منازعاتها.
 - تفعيل عملية التحصيل الجبائي الناتج عن المعاملات العقارية.
 - التشجيع على اقتحام السوق العقاري للاستثمار فيه لا سيما في ميدان الترقية العقارية لمواجهة ازمة السكن ، و في الميدان الفلاحي لتحقيق الامن الغذائي.
 - تشجيع المؤسسات المالية على عملية الاقراض مقابل تامين عيني يوفر الضمانات الكافية لهذه المؤسسات.
 - تلبية متطلبات سياسة التهيئة التعمير للحصول على اراضي ذات طابع عمراني لإنجاز منشآت عمومية .
- ترمي هذه التدابير الى تأسيس سجل عقاري و ذلك باستبدال نظام الشهر الشخصي بنظام جديد يسمى نظام الشهر العيني.

تم تكريس آلية الشهر بصدور الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث اكدت المادتين 15 و 16 منه على ان كافة التصرفات الواردة على العقار ليس لها اي اثر سواء بين الاطراف او بالنسبة للغير الا بشهرها، صاحب صدور هذا الامر مرسومان تنفيذيان مؤرخان في 1976/03/25 الاول رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام الثاني رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

يقوم نظام الشهر العيني على ركيزتين اساسيتين هما عملية مسح الاراضي العام و عملية تأسيس السجل العقاري، الركيزة الثانية هي محور دراستنا من خلال اخضاع الحكم القضائي العقاري للأحكام السجل العقاري وقد حدد مرسوم التنفيذي 63/76 الآلية المكلفة بإجراءات الشهر هي المحافظة العقارية و من خلال استقراء

بعض مواد من الامر 74/75 المرسوم التنفيذي 63/76 فان من اهم مهام هذه المصلحة عملية تأسيس السجل العقاري و كفيات مسكه و اعلام الغير بمختلف التصرفات الواردة على العقارات. يتقاسم قسم الايداع و عمليات المحاسبة و قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات و التكفل بشهر الاجراءات اللاحقة للإجراء الاول و كذا الاجراءات المقامة في ظل نظام الشهر الشخصي. حيث يقوم في مرحلة اولى قسم الايداع و عمليات المحاسبة بفحص الوثائق الخاضعة للشهر للتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية الموضوعية التي يفرضها القانون فاذا تأكدت سلامتها من اي عيب او خلل يؤشر عليها بمراجع الشهر.

في مرحلة ثانية يتسلم قسم مسك السجل العقاري صورة من الوثيقة المؤشر عليها بمراجع الشهر قصد التأشير بالمعلومات المدونة فيها على البطاقات المعنية، و هي العملية التي تنتهي بموجبها إجراءات الشهر. ان احياري لهذا الموضوع _ شهر الاحكام القضائية العقارية في التشريع الجزائري _ الغرض منه ان نقابل بيم الحكم القضائي و مقتضى السجل العقاري املنا من ذلك ان نصل الى قضاء عقاري متخصص لا ان يصحح فقط ، يدفع المشرع الى تصحيح اخطائه مستندا الى وسيلة التفسير الممنوحة له السلطة التقديرية في الاجتهاد بل يتعدى الامر ذلك و يصل الى حد اقتراح احكام جديدة مسقاة من الوضع القانوني للملكية في الجزائر و خصوصيته لكن مما بدا لنا ان الطريق مازالت شاقة و بعيدة عن منال القضاء الجزائري ، ففي وقت نجد ان القضاء في الدول الحديثة يسعى الى تطوير وظيفته و ان يكون ركيزة حقيقية في الحكم ، مازال قضاء الجزائر تعتره قلة الابتكار، خاصة و ان قواعد السجل العقاري صدرت منذ مدة طويلة و هي كافية جدا للحكم على محتواها

اسباب اختيار الموضوع

وفيما يخص دوافع بحثنا في هذا الموضوع الذي يخص شهر الاحكام القضائية العقارية تعددت الدوافع بين دوافع ذاتية ودوافع موضوعية :

- حيث تبرز الدوافع الذاتية و الشخصية كون أن موضوعنا ذا اهمية بالغة خاصة ان الاحكام القضائية المنصبة على العقارات ذات طبيعة متفردة و طبيعة هذه الاحكام و نشأتها على اسس قانونية محينة تضمن خلوها من اي اشكالات تعيق تنفيذها امر يحتاج الى قراءة متفحصة في هذه الاحكام اذ ان خطورته الحقيقية تكمن في اصطدام قضاء الحكم في المسائل الموضوعية يصعب تفاديها و ليس في مجرد اشكالات اجرائية يمكن تفسيرها من قبل الجهة القضائية المخول لها بالفصل.

- إثراء المكتبة العلمية بجامعةتنا وتدليل الصعوبات حول هذا الموضوع وتوفير المراجع للطلبة في السنوات القادمة والذين يرغبون بالتعرف إلى هذا الموضوع.
- نقص الطرح القانوني حول ربط الاحكام القضائية العقارية بقواعد السجل العقاري.
- التطرق ومعرفة بعض النصوص المنظمة لعلاقة السجل العقاري بالأحكام القضائية العقارية والاطلاع عليها ومن أجل تنمية المعارف حول الموضوع لنا ولجامعتنا.
- تبيان مدى تطابق الاحكام القضائية المنصبة على العقار مع احكام و مبادئ السجل العقاري وتنفيذ اجراءات شهرها وهذا أساس بحثنا.

الاهداف المرجوة من الدراسة:

ونهدف من خلال بحثنا هذا للوصول لعدة نقاط أساسية أبرزها:

- المساهمة و لو بالقدر القليل في الوصول الى قضاء عقاري متخصص .
- اقتراح احكام جديدة مستقاة من الوضع القانوني للملكية العقارية في الجزائر و خصوصيته.
- الابتعاد عن نقل ما يتواجد في الدول الخرى و الباس السجل العقاري في الجزائر ما يوجد في التشريعات المقارنة على الرغم ان واقع و بيئة الملكية العقارية في الجزائر تختلف اختلافا كبيرا عن غيرها.

صعوبات الدراسة:

وفي خضم بحثنا واجهتنا بعض الصعوبات في إتمام بحثنا ، وذلك انطلاقا من ضيق الوقت الممنوح لإتمام الموضوع الذي يستلزم البحث فيه أكثر كونه متشعب ، و فهمه كان ليس بالسهل علينا ، و قلة المراجع المتخصصة والمتمثلة في المؤلفات الخاصة و اعتمادنا على النصوص القانونية كثيرا وتمحيصها من أجل الوصول إلى تدليل المفاهيم الخاصة بالموضوع ، و قلة المراسم المنظمة لموضوعنا مما جعلنا نستعين بالقوانين المتعلقة ببعض المجالات الأخرى و إسقاطها على موضوعنا من أجل الإلمام به ولو قليلا ، عدم أخذ المعلومات الكافية من الهيئات المختصة بالسجل العقاري .

وبناء على ما سبق و باعتبار بحثنا يدخل ضمن الدراسات التحليلية ، اعتمدنا على المنهج التحليلي بشكل بارز كوننا استندنا على النصوص القانونية المنظمة للسجل العقاري و مسح الأرضي، و أخذنا كمصدر رئيسي للمادة العلمية التي يتمحور عليها بحثنا.

اشكالية الدراسة:

ومن هذا المنطلق ارتأينا أن نطرح الإشكالية التالية :

إلى أي مدى يمكن القول ان الاحكام القضائية المنصبة على العقارات تخضع لأحكام و قواعد السجل العقاري و تنسجم معه في تنفيذ اجراءات الشهر ؟

ومن أجل الإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم دراسة موضوعينا إلى فصلين ،الفصل الأول خصصنا المبحث الاول منه للجهات المختصة في اصدار الحكم القضائي و تناولنا بالتفصيل في المبحث الثاني الحكم القضائي شكلا و موضوعا
وأما الفصل الثاني فيتضمن المبحث الاول الرسمية و التسجيل اما المبحث الثاني تناولنا فيه ايداع و شهر الاحكام القضائية العقارية.

الفصل الاول

الاحكام القضائية الفاصلة في المنازعات

العقارية

الفصل الأول الاحكام القضائية الفاصلة في المنازعات العقارية.

من المبادئ الأساسية في العمل القضائي أنه بعد أن يفرغ الخصوم من تقديم مرافعاتهم تقوم المحكمة بإصدار حكم في الدعوى المنظورة لديها حيث يعتبر الحكم القضائي النهاية الطبيعية التي تختم بها الخصومة القضائية و حتى نستشف معالم الحكم القضائي منذ صدوره نتناول في المبحث الأول الجهات المصدرة له و نتناول في المبحث الثاني مفهومه و من خلاله نتعرف على اهم الخطوات المتبعة للوصول إلى صدور حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه كما نتناول الحكم القضائي موضوعا و هي مقدمة للفصل الثاني مفهومه و من خلاله نتعرف على اهم الخطوات المتبعة للوصول إلى صدور حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه و نتناول مواضيع الحكم القضائي.

المبحث الاول : الجهات القضائية المختصة في المسائل العقارية.

ان الاختصاص القضائي من المسائل الجوهرية في سير الدعوى القضائية و يقصد به سلطة جهة قضائية معينة للفصل في الدعوى وفقا لمعيار النوع (طبيعة النوع) و الموقع الجغرافي فإننا نتناول في هذا المبحث اختصاص الجهات القضائية الفاصلة في المواد العقارية.

المطلب الأول: الجهات القضائية العادية المختصة المسائل العقارية.

كانت جل المنازعات العقارية قبل سنة 1994 القسم المدني للمحاكم و نظرا لكثرة و تعقد القضايا العقارية اقتضي توفير قضاة متخصصين للبحث في النزاعات العقارية و من ثم استحدث قسم عقاري علي مستوى المحاكم بموجب قرار وزير العدل المؤرخ في 01/04/1994 المتمم للقرار المؤرخ في 25/09/1990 الذي يحدد عدد أقسام المحاكم و بالرغم من تواجد هذه الأقسام فلم يمنع المتقاضين من طرح المنازعات العقارية علي الأقسام الأخرى و لاسيما القسم المدني الذي لا يجوز له رفض الدعوي العقارية لعدم الاختصاص النوعي لانعدام الأساس القانوني و لكون أن الأقسام موضوعة بموجب قرار الوزير للتخصص فقط.¹

و مع صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية سنة 2008 أبقى علي نفس المبدأ و هو اختصاص النوعي العام للمحكمة مستثنيا فيها القسم الاجتماعي نظرا لاختلاف تشكيلته علي بقية الأقسام طبقا للمادة 32 من قانون الإجراءات المدنية كما أعطى أهمية لبعض الأقسام و منها القسم العقاري دون أن ننسي بأن للمحاكم الإدارية و مجلس الدولة حق فظ المنازعات العقارية كلما توفرت فيها شروط الاختصاص المحددة في المواد 800، 801 و 901 من قانون الإجراءات المدنية.

الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي للجهات القضائية العادية المختصة المسائل العقارية.

المبدأ أن الاختصاص الإقليمي بوجه عام يؤول للجهة القضائية التابع لها موطن المدعي عليه طبقا للمادة 37 من² قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و أن الاستثناء المذكور في الفقرة الأولى من المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جعل من الدعاوي العقارية بما فيها دعاوي الأشغال العقارية و دعاوي الإيجار المدني و التجاري و دعاوي الأشغال العمومية يكون الاختصاص فيها إما لمحكمة وجود العقار بالنسبة للدعاوي المرتبطة

1- محاضرة الفيت من طرف الاستاذ بن جبلة محمد وعلي في يوم دراسي حول عقود الترقية العقارية المنظم من طرف جوري كونسيل بوهراي يوم 12 ماي 2009، المنشورة في مجلة جوري كونسيل العدد 01 جوان 2010 ص، 7.

2- عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، ب ط ، دار الريحانة للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2003. ص 251.

بالعقار أو محكمة تنفيذ الأشغال بالنسبة للدعاوي الأشغال العمومية و هو ما أكدته المادة 518 من قانون الإجراءات عندما تناولت الاختصاص الإقليمي للقسم العقاري الموجود بالمحكمة.

إن هذا الاستثناء في الاختصاص الإقليمي في العقار إلزامي و بالتالي تكون المادة 40 من قانون الإجراءات قد استبعدت صراحة في الفقرة الأولى منها تطبيق مبدأ ارتباط الاختصاص الإقليمي للمحكمة بموطن المدعي عليه.

و تجدر الإشارة أن المحكمة إذا قبلت الدفع بعدم الاختصاص حكمت به دون أن تتطرق لموضوع الدعوي كما لها الحق في إنذار الخصوم شفاهه لتقديم طلباتهم في الموضوع و تفصل في هذه الحالة بالنظر في الاختصاص فإن رفضته تطرقت للموضوع.

1- الاختصاص الإقليمي في التركة أو الميراث:

إن جل النزاعات حول التركة أو الميراث تنصب علي العقارات فتثار في بعض الأحيان نزاعات متعلقة بملكية الهالك للعقار أو حتى الطعن بالبطلان في عقد هبة أو وصية الهالك فنجد وقوع قانون الإجراءات في تناقض فجعل الفقرة الثانية من المادة 40 توكل اختصاص مواد الميراث و يدخل ضمنها دعاوي قسمة عقارات الناتجة عن التركة أمام محكمة موطن المتوفى دون سواها من المحاكم و هو ما أكدته المادة 498 من قانون الإجراءات بينما نجد أن قسمة العقارات تخضع لاختصاص المحكمة أين يتواجد العقار بصريح الفقرة التاسعة و المادة 512 و المادة 518 من قانون الإجراءات.

ويعني ذلك أن الاختصاص الإقليمي في مادة التركة أو الميراث لما يتضمن نزاع عقاري كالقسمة يكون الاختصاص الإقليمي فيه لمحكمة موطن المتوفى أو موطن مكان تواجد العقار ولا يجوز لكلا المحكمتين أن تقبل أي دفع بعدم الاختصاص الإقليمي لوجود نص في كلا الحالتين يميز الاختصاص و إن حصل تنازع في الاختصاص يتبع في شأن ذلك القواعد المقررة في المادة 398 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الحل الذي نراه هو إعادة تعديل هذه المواد المتناقضة في الاختصاص الإقليمي و جعل اختصاص البت في موضوع التركة أو الميراث لمحكمة مكان تواجد أحد عقارات الهالك لاعتبار أن نية المشرع هو تكريس مبدأ الاختصاص الإقليمي لمكان تواجد العقار و هو مؤكد لما قرر اختصاص المنازعات التي تتعلق بالهبة و الوصية في العقارات لمكان تواجد العقار طبقاً للفقرة السابعة من المادة 512 و المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .¹

¹-محاضرة القيت من طرف الاستاذ بن جبلة محمد وعلي، السابقة الذكر، ص 7.

2- شروط الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي:

لقد أكد المشرع في القانون الجديد أن مسألة الاختصاص الإقليمي ليست من النظام العام بخلاف الاختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري كما سنري و جعل قبوله مرتبط بثلاث شروط:

- لا يجوز أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه لعدم تعلقه بالنظام العام فعلي أطراف الخصومة التمسك به¹.

- يجب أن يثار قبل أي دفاع في الموضوع و قبل أي دفع بعدم القبول حسب الحالات و غيرها المذكورة في المادة 67 من قانون الإجراءات و المادة 47 من نفس القانون².

- أن يسبب من تمسك بالدفع بعدم الاختصاص المادة 51 و المراد به تبريره:

أولاً: واقعا: من حيث بيان مثلا أن العقار غير تابع لبلدية تدخل في نطاق اختصاص المحكمة الإقليمي المرفوع أمامها الدعوى³.

ثانيا: قانونا: ذكر المرجع القانوني الذي يجعل من النزاع المطروح علي محكمة غير مختصة إقليميا.

- أن يقوم من تمسك بهذا الدفع بتسمية المحكمة صاحبة الاختصاص.

- لا يجوز إثارة هذا الدفع من المدعي المادة 51 و أن هذا الأمر منطقي ولا يحتاج لنص باعتبار أنه ليس من مصلحة المدعي أن يقدم دفاع ضد نفسه يؤدي حتما عند قبوله من المحكمة إلي خسران الدعوي بل إذا أدرك المدعي خطأه فله وسائل أخرى لإنهاء الخصومة و إعادة طرحها أمام المحكمة الإقليمية المختصة.

3- الاختصاص الإقليمي الاتفاقي:

الأصل و تفاديا للفراغ القانوني الذي كان سائدا في قانون الإجراءات السابق فإن قانون الإجراءات الجديد و في مادته 45 منعت الأشخاص من الاتفاق في العقود المبرمة بينهم علي تحديد اختصاص إقليمي لمحكمة غير الاختصاص الوارد في القانون و تبعا له نري ضرورة الرجوع للقانونيين في تحرير العقود تجنبنا للعواقب التي قد تنجر عند الخطأ في الاتفاق علي تعيين محكمة غير مختصة.

و أن قانون الإجراءات المدنية و خروجا عن الأصل أجاز استثناءين :

¹ - محاضرة الفيت من طرف الاستاذ بن جبلة محمد وعلي ، السابقة الذكر.

² - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

³ - بريرة عبد الرحمان ، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، منشورات البغدادي للطبع و الاعلان طبعة ثانية، سنة 2009، ص، ص، 83، 91.

1- اتفاق مسبق عن النزاع: أجاز قانون الإجراءات في العقود المبرمة بين التجار جواز اشتراط اختيار الاختصاص الإقليمي للمحكمة المادة 45.

2- اتفاق بعد النزاع: كما أجازت المادة 46 من قانون الإجراءات للخصوم الحضور أمام القاضي و لو كان غير مختص إقليميا و التوقيع علي تصريح بطلب التقاضي و هي قرينة علي تنازل المدعي عليهم أو المدخلين في الخصام من استعمال وسيلة الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي لكون أن هذه المسألة ليست من النظام العام فأجاز المشرع الاتفاق علي مخالفتها فأضحت قواعد الاختصاص الإقليمي في الاستثنائيين قواعد مكملة يحترم فيها القاضي سلطان إرادة الأطراف علي مستوي درجات التقاضي.

الفرع الثاني: الاختصاص النوعي للجهات القضائية العادية المختصة المسائل العقارية.

تكون المحكمة مختصة نوعيا في جميع القضايا و تفصل فيها الأقسام حسب موضوع النزاع بعد جدولة القضية طبقا للمادة 32 من قانون الإجراءات و الملاحظ أن هذا القانون و نظرا لأهمية العقار فقد نظم الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الثاني عنوان تحت تسمية القسم العقاري و ذكرها اختصاصها العام في المادة 511 مبينا فيها أن القسم العقاري يختص نوعيا بالمنازعات المتعلقة بالأموال العقارية و أورد بعض مواضيع الاختصاص في المادة 512 و خص علي سبيل المثال بعض أنواع القضايا التي عرفتها المحاكم وهي: نزعات حق الملكية و العقوق العينية كالرهن الرسمي - دعوي الحيازة- التقادم - حق الانتفاع¹.. نشاطات الترقية العقارية و يدخل فيه عملية البناء أو تجديد أملاك قصد الإيجار أو البيع أو لتلبية حاجات شخصية كالتعاونية العقارية - الملكية المشتركة في العقارات المبنية - الملكية علي الشيوع - إثبات الملكية العقارية - الشفعة - الهبة و الوصية في العقار - التنازل عن الملكية و حق الانتفاع - القسمة و تحديد المعالم - إيجار السكنات و المحلات المهنية - إيجارات فلاحية.

كما أدرجت المواد 513 إلي 517 اختصاصات القسم العقاري في موضوع النزاعات القائمة بين الفلاحين المستغلين لأراضي الدولة فيما بينهم أو مع الغير - نزاعات تتعلق بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض حقوق تم شؤها - منازعات التزقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص - منازعات المتعلقة بمقايضات تابعة لأموال الدولة مع عقارات تابعة لأموال خاصة.

و الملاحظ أن الاختصاص النوعي للقسم العقاري علي مستوي المحاكم اختصاص غير مانع فقد يلجأ بعض الأشخاص لطرح دعوي عقارية علي القسم المدني و لا يجوز لهذا الأخير رفضها لعدم الاختصاص النوعي باعتبار

¹ -المادة 08 فقرة اخيرة من الامر 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الاجراءات المدنية.

أن الجهات القضائية لها الاختصاص العام و هو ما جعل الفقرة الخامسة من المادة 32 تعطي الاختصاص للقسم المدني للمحاكم التي تفتقد للأقسام الأخرى باستثناء القسم الاجتماعي و حتى التجاري الغير مذكور لإخلاف التشكيلة.

و لإرغام المتقاضين علي اختيار القسم المتخصص فقد أجازت الفقرة السادسة من المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية قيام أمين الضبط (صندوق المحكمة) بإحالة الملف علي القسم المعني بعد أخذ رأي رئيس المحكمة و في رأينا أن هذا الإجراء يصعب إن لم نقل يستحيل تطبيقه لانعدام التأهيل المهني لدي كتاب الضبط لدراسة و فرز كل العرائض التي تسجل أمامهم و لكثرة عدد القضايا المسجلة يوميا لدي بعض المحاكم. و المؤكد أن الاختصاص النوعي من النظام العام فيجوز للخصوم أن يثيرونه و في أية مرحلة كانت عليها الدعوي و للقاضي إثارته تلقائيا.

خلافًا لقانون الإجراءات السابق فإن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الحالي أعطي لقاض المنازعات العقارية اختصاص الاستعجال العقاري و الاختصاص الولائي العقاري.¹

لم تتضمن مواد القانون الجديد المتعلقة بالقسم العقاري اي إجراءات خاصة يجب اتباعها عند قيد الدعوى بل أحيل الموضوع إلى القواعد العامة و أكتفى المشرع بالتصدي الاختصاص بشقيه النوعي و الإقليمي. ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية و بالتالي لا يقتصر على الملكية العقارية و استعمال لفظ الأملاك العقارية اشمل و ادق بحيث تستغرق الحقوق العينية غير الملكية محق الانتفاع و الحقوق الشخصية كالإيجار.²

ان الحالات الإحدى عشر الواردة في المادة 512 التي ينظر فيه والقسم العقاري على وجه الخصوص تخضع من الناحية الموضوعية لمجموعة قوانين ذات صلة بالعقار منها القانون 90-25 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري³ المعدل و المتمم و القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1978 المتضمن كيفية استغلال⁴ الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم و القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية و المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في

¹ -المادة 08 الفقرة الاخيرة من الامر 66-154 السابق الذكر.

² - المادة 01 و08 من الامر 66-154، السابق الذكر.

³ -اسماعيل شامة، الادوات القانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير كلية بن عكنون الجزائر سنة 1998.

⁴ -موقع منتديات الحقوق الجلفة

1993/03/01 يتعلق بالنشاط العقاري و مجموعة نصوص تنظيمية أهمها المرسوم المؤرخ في 1967/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

كما حددت المادة سريان الاختصاص بالنسبة للشريعة العامة منها واحكام القانون المدني بالنسبة لحق الملكية بما فيها نظاما الملكية المشتركة و الملكية على الشيعة و الحقوق العينية الأخرى و التأمينات العينية و الحيانة و القادم و حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق السكن.

المادة 511: ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية.

المادة 512: ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

- 1- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى و التأمينات العينية.
- 2- في الحيازة و التقادم و حق الانتفاع و حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق السكن.
- 3- في نشاط الترقية العقارية.
- 4- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية و الملكية على الشيعة.
- 5- في إثبات الملكية العقارية.
- 6- في الشفعة .
- 7- في الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات.
- 8- في التنازل عن الملكية و حق الانتفاع.
- 9- في القسمة و تحديد المعالم.
- 10- في إيجار السكنات و المحلات المهنية .
- 11- في الإيجارات الفلاحية .

كما يختص القسم العقاري في المنازعات العقارية التي تنشأ بين المشتغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية و شغلها و استغلالها تطبيقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 1989/04/18 المحدد لكيفيات تطبيق المادة¹ 29 من القانون 87-19 لاسيما استغلال المستعمرات الفلاحية الجماعية . و مد الاختصاص إلى المنازعات التي تنشأ بين المشتغلين الفلاحين مع الغير حي بناء على تدخل لجنة الشؤون القانونية و الإدارية و الحريات

¹ -قرار رقم 195240 مؤرخ في 26 افريل 2000، مجلة قضائية عدد اول لسنة 2000 ص161.

و موقف المشرع المعبر عنه في المادتين 513 و 514 أدناه، ينسجم مع موقف المحكمة العليا من خلال قرار صادر عنها سنة 2000¹ يقضي بأن المانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه مادامت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا للمادة 13 من القانون 87-19. و بهذه الصفة يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة.

من ذلك نسجل عدم تصدي المشرع من خلال القانون الجديد المسألة الاختصاص في حالة النزاع المحتمل بين المستثمرة كشخص معنوي أو أحد أعضائها مع إدارة أملاك الدولة بصفتها مالكة، مما يجعلنا نستأنس بالاجتهاد القضائي في الموضوع من خلال قرابين صادرين عن المحكمة العليا.

القرار الأول بشأن الملف رقم 260154 مؤرخ في 2006/03/24 جاء فيه بأن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة الملكية المستعمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة الرقية. اما القرار الثاني في شأن الملف رقم 348216 مؤرخ في 2006/05/17 فجاء فيه، انه وفقا المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 يتولى القاضي الإداري بموجب دعوى يرفعها الوالي، الحكم بسقوط الحقوق العقارية عن مستثمرة فلاحية في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص.

المادة 513: ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المشتغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و شغلها و استغلالها.

المادة 514: ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو او اكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

كما منح المشرع صراحة الاختصاص للقسم العقاري بالنسبة للقضايا الآتية:

1- الدعاوى المتعلقة بإبطال او فسخ او تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2- المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص طبقا للمادة 15 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

3- المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموالك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص طبقا للمادة 96 من القانون 90-30 المتعلق بالأموالك الوطنية.

¹-قرار رقم 195240 السابق الذكر ص 61.

المادة 515: ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال او فسخ او تعديل او نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها¹

المادة 516: ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص².

المادة 517: ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة مع عقارات تابعة للملكية الخواص³

1- الاستعجال العقاري:

أجازت المادة 300 من قانون الإجراءات لقضاة الأقسام الفصل بموجب أمر استعجالي في القضايا التي ينص القانون فيها على اختصاصهم و هو ما أكدته المادة 521 من قانون الإجراءات على جواز لقاضي العقاري اتخاذ تدابير تحفظية بموجب أمر استعجالي و دون المساس بأصل الحق كأن يأمر بوقف أشغال البناء و تكون الأوامر الاستعجالية قابلة للاستئناف⁴.

2- الأوامر الولائية:

يحق لقاضي العقار أن يتخذ بناء على طلب أي طرف إصدار أمر على عريضة تتعلق بإثبات حالة أو إنذار أو استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف طبقاً للمادة 523 من قانون الإجراءات و يكون الرد القاضي على العريضة خلال 03 أيام من إيداعها كأن يأمر بإثبات حالة تعدي على ملكية عقارية.

3- الاختصاص النوعي في التركة أو الميراث:

و كما شرحنا في الاختصاص الإقليمي فإن الاختصاص النوعي في التركة أو الميراث لما يكون موضوعها عقار يؤول الاختصاص النوعي فيها لقاضي شؤون الأسرة بصريح المادة 498 و 499 من قانون الإجراءات و له الحق حتى في تعيين الحارس القضائي لإدارة أموال التركة في حالة المنازعة و البديهي أن أموال التركة تشمل العقار أو العقارات بينما الفقرة التاسعة من المادة 512 من نفس القانون تجعل من موضوع القسمة و تحديد المعالم (أن أغلب الدعاوى تتعلق بقسمة التركة العقارية) يدخل ضمن الاختصاص النوعي للقسم العقاري و مهما يكن فإن

¹ -الماد85 من المرسوم رقم 63/76.

² -المادة 15 من المرسوم رقم 63/76.

³ -المادة 96 من المرسوم رقم 63/76.

⁴ 08 فقرة الاخيرة من الامر 66-154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الاجراءات المدنية.

تطبيق هذا التناقض قد لا يشكل خطرا كما سبق و إن كنا نرى ضرورة تعديل القانون فيما يخص هذه المسألة كما أوردناها عند كلامنا حول الاختصاص الإقليمي¹.

و يتحدد الاختصاص النوعي في قانون الاجراءات المدنية الادارية حسب معيار طبيعة الدعوى الذي اخذ بنوعية المادة محل المطالبة القضائية و معيار قيمة الدعوى الذي يأخذ بقيمة المصالح محل الخصومة².

الفرع الثالث : إجراءات رفع الدعوى أمام القسم العقاري.

استعمل المشرع مصطلح الخصومة بدلا من الدعوى خلافا لما جاء بالنسبة للقسم التجاري و القسم الاجتماعي.

ترفع الدعوى أمام القسم العقاري و ينظر فيها حسب الاجراءات الواردة في القانون الجديد مع مراعاة الاحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الأبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها عملا بالمادة 17 من نفس القانون.

اما بالنسبة للمادة 520 فهي تتضمن حكما عاما ليس بجديد ، بحيث توضع القضية في المداولة بعد علق باب المرافعات و يحدد تاريخ النطق بالحكم.

المادة 519 : ترفع الدعوى أمام القسم العقاري و ينظر فيها حسب الاجراءات الواردة في القانون مع مراعاة الاحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الأبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها. المادة 520: بعد علق المرافعات يضع الرئيس القضية في المداولة يحدد تاريخ النطق بالحكم.

أجاز المشرع لرئيس القسم العقاري حتى و في حالة وجود متنوعة جدية ان يأخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية للزمة.

وان كان الموقف يبدو من افضل لأصول الاستعجال ، فهو غير جديد مدام رئيس قسم شؤون الأسرة يملك نفس الصلاحية.

كما أن التدابير الأحادية اللازمة لا تمس اصل الحق إنما يراد من وراء اتخاذها دفع الضرر الآتي و حماية اصل الحق من التبديل كان يأمر القاضي بإعادة الأوضاع الى ما كانت عليه قبل النزاع و الأوامر الصادرة عن رئيس القسم العقاري لاستئناف حسب القواعد المحدد في مادة الاستعجال.

¹ -المادة 08 من الامر 66-154 ، السابق الذكر.

² -مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الادارية ، نظرية الاختصاص ، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005، ص 362.

كما يمكن لرئيس القسم العقاري ان يتخذ اي تدبير مستعجل بموجب امر على عريضة لا يتطلب المناقشة مثل معاينة الاعتداء على الاملاك العقارية.

المادة 521: يمكن لرئيس القسم العقاري و حتى في حالة وجود منازعة جدية ان يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية للزومة.

المادة 522: تكون الاوامر الصادرة عن رئيس القسم العقاري قابلة للاستئناف حسب القواعد المحددة في مادة الاستعجال.

المادة 523: يمكن لرئيس القسم العقاري ان يتخذ اي تدبير مستعجل بموجب امر على عريضة لا يتطلب المناقشة او الجاهلية او في الحالات المنصوص عليها قانونا.

الفرع الرابع : مجالات اختصاصه.

ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية و ينظر على الخصوص في القضايا المتعلقة بحق الملكية و الحقوق العينية و التأمينات العينية.

كما تنظر في الحيازة و التقاسم و حق الانتفاع و الاستعمال.

كما يختص في نشاط الترقية العقارية ، و ايضا الملكية المشتركة و ايضا ينظر الهبات و القضايا المتعلقة بالعقارات و الاجازات الفلاحية و ينظم في المنازعات المتعلقة بالتقييم.

ومن خلا هذا نتطرق الى الاختصاصات حسب ورودها في قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

الاختصاصات الواردة في المادة 511 من القانون :

بحيث نجد ان صلاحيات القسم العقاري المتعلقة بالأملاك العقارية في هذه المادة عديد و تتضمن المادة 511 من

ق إ م القضايا التي ينظر فيها القسم العقاري على الخصوص و هي كالآتي:

1- ينظر في حق الملكية و الحقوق العينية الاخرى و التأمينات العينية¹.

2- يختص بالنظر في الحيازة و التقاسم و حق الانتفاع و حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق السكن.

3- ينظر و يختص القسم العقاري ايضا في نشاط المتعلقة بالترقية العقارية.

4- يختص القسم العقاري حسب المادة 511 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية في الملكية المشتركة

للعقارات المبنية و الملكية على التنوع.

5- يقوم بالنظر في اثبات الملكية

¹ -المادة 80 فقرة الاخيرة من الامر 66-154، السابق الذكر.

6- يقوم بالنظر في الشفعة.

7- يختص القسم العقاري في الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات

8- كما يقوم بالنظر في القضايا في التنازل عن الملكية و حق الاقتناع.

9- ينظر في القسمة و تحديد المعالم .

10- يختص القسم العقاري بالنظر في قضايا ايجار السكنات والمحلات المهنية .

11- ينظر القسم العقاري في الإيجارات الفلاحية.

1-الاختصاصات الواردة في المواد الاخرى من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

حسب المادة 513 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين

المستغلين الفلاحيين، او مع الغير بخصوص الاراضي التابعة للأملاك الوطنية و شغلها و استغلالها .

اما بالنسبة للمادة 514 من نفس القانون فقد اكدت ان القسم العقاري ينظر في الدعاوى المقدمة من طرف

عضو او اكثر من اعضاء المجموعة الفلاحية منه عضو او اكثر من تلك المجموعة بسبب فرق الالتزامات القانونية .

و نصت المادة 515 من ق إ م إ ان القسم العقاري ينظر في منازعات و الدعاوى المتعلقة بإبطال او فسخ او

تعديل الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها¹.

اما المادة 517 من تولى القسم العقاري بالنظر في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للملاك الخاصة للدولة

مع عقارات تابعة للملكية الخواص.

في حين نجد ان القسم العقاري حسب المادة 522 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ان قرارات رئيس

القسم قابلة للاستئناف حسب قواعد المحددة في مادة الاستعجال.

اما في اختصاص الحيازة حسب المادة 524 من ق ا م و ا اذ يجوز رفع الدعاوى المتعلقة بالحيازة عدا دعوى

استرداد الحيازة.

في حين نجد ان المادة 525 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية تقوم حسب ما ورد في اختصاصات القسم

العقاري بالفصل في دعوى استرداد الحيازة لعقار او حق عيني عقاري ممن اغتصبته منه الحيازة بالتعدي او عن

طريق الاكراه.²

¹المواد 514-517 من قانون الاجراءات المدنية.

²المواد 522-524-525، المتعلقة باختصاص القسم العقاري من قانون الإجراءات المدنية.

المطلب الثاني: المحاكم الإدارية كجهة اختصاص في المادة العقارية.

نصت المادة 800 على ان المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية و ذلك معناه ان المحاكم الادارية تتمتع بالاختصاص العام و الولاية العام في المادة الادارية، باستثناء القضايا التي حولها المشرع لجهات قضائية اخرى مثل القضايا المخولة لمجلس الدولة .

و بمقتضى هذه المادة فان المحاكم الادارية تختص بالفصل كأول درجة في القضايا التي تكون الدولة او الولاية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها ، وعليه ان كانت احد الاشخاص المعنوية العامة طرفا في النزاع فان اختصاص الفصل فيه يعود للمحاكم الادارية .

الفرع الاول الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية .

تتعقد ولاية القضاء الإداري للنظر في المنازعة العقارية بالنظر إلى تدخل الدولة باعتبارها جهة مالكة أو مسيرة للأموال محل المطالبة القضائية أو العلاقة التعاقدية تشمل احد أطرفها شخصا إداريا عاما و يزداد بذلك الدور تعقدا بالنسبة للقضاء الإداري في المنازعة العقارية ، فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية و مفهوم الصالح العام، الذي تتحرك الدولة أي السلطة العامة فيه بموجبه و تعلن حق أغراضها ، و تأتي بو أعمالها بموجبه تخضع لرقابة القاضي الإداري¹.

و استحال على هذا الأساس تصور جهة واحدة للفصل في المنازعة العقارية بالنظر إلى طريفي النزاع من جهة و بالنظر إلى أملاك محل المطالبة القضائية من جهة أخرى.

و يشترط لانعقاد اختصاص الجهات القضائية الإدارية للنظر المنازعة العقارية أن يكون إداريا².

المبدأ ان الاختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري كالقضاء العادي فهو يؤول بوجه عام للجهة القضائية التابع لها موطن المدعي عليه أو آخر موطن لو أو في الموطن المختار.

و هذا ما تؤكدته المادة 37 من ق إ م و 1 و إذا تعدد المدعي عليهم يكون الاختصاص للجهة القضائية أين يقع موطن احدهم.

و إستثناءا يكون الاختصاص وجوبا بأحكام المحاكم الإدارية في القضايا المتعمقة و المرتبطة بالعقار :

¹ - المرسوم 98-356 مؤرخ في 24 رجب عام 1419 الموافق ل 14 نوفمبر 1998 يحدد كيفيات تطبيق أحكام القانون رقم 02/89

المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الادارية.

² - مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 362.

1- محكمة تنفيذ الأشغال العمومية : في مادة تنفيذ أشغال عمومية كالمنازعات المتعلقة بمدى احترام المقاول دفتر شروط إنجاز جسر.

2- محكمة إبرام العقد أو تنفيذه : و هي العقود الإدارية مثلها عقود امتياز منح اراضي الدولة للاستثمار. و الخلاف بين القضاء العادي الإداري أن الاختصاص لهذا الأخير من النظام العام لأطراف الدعوى إثارتة في أي مرحلة كانت عليها الدعوى و للقاضي اثارته تلقائيا طبقا للمادة 807 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

لقد كان موقف المشرع الجزائري صريحا بالنسبة للأسس القانونية للمحاكم.

3- الأسس الواردة في قانون الاجراءات المدنية و الإدارية:

وهذا ما اوضحه المشرع للاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية حيث جاء في المادة 803 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية بقوله " : يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا لمادة 37 و 38 من هذا القانون كما جاء في قوله في المادة 807 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية أن " الاختصاص النوعي و الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام.

و حسب المادة 804 من قانون إ م و إ و خلافا لما أوردته أحكام المادة 803 أنها تختص في مادة الأشغال العمومية أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان العقار.

أما بالنسبة للمادة 805 من قانون إ م و إ بالنظر في الطلبات الأصلية في حين نجد أن المادة 806 من قانون الاجراءات أنها تحدد مقرات المحاكم الإدارية عن طريق التنظيم أما المادة 807 من قانون ق إ م و إ ترى أن الاختصاص الإقليمي للقاضي الإداري في المجال العقاري من النظام العام.

أما المادة 810 من ق إ م و إ تختص المحكمة الإدارية إقليميا بالفصل في الطلبات التي يعود اختصاصها الإقليمي و في الطلبات المرتبطة بها التي تعود إلى الاختصاص الإقليمي فيها إلى محكمة إدارية أخرى.

في حين نجد أن المادة 811 من ق إ م و إ أنه عندما يتم إخطار محكمتان إداريتان في النزاع العقاري في آن واحد بطلبات مستقلة لكنها مرتبطة و تدخل في الاختصاص الإقليمي لكل منهما ، يرفع رئيسا المحكمة الطلبات إلى رئيس مجلس الدولة ليقرر من الجية المختصة أي أنو يقوم بالفصل لإحدى المحكمتين¹.

¹ - محمد امين ومان ، تنازع الاختصاص بين القاضي العادي القاضي الاداري في مجال المنازعة العقارية، مذكرة مكاملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري ،جامعة محمد خيضر بسكرة 2012/2013، ص 34.

المادة 813 فيحال رفع نزاع عقاري أمام المحكمة الإدارية بطلبات و ترى أنها من اختصاص مجلس الدولة يقوم رئيس المحكمة لإدارية بتحويل هذا الملف إلى مجلس الدولة في أقرب الآجال أما المادة 814 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن هذه المادة توضح و يفصل أنو عندما يفصل مجلس الدولة في الاختصاص لإحدى المحاكم لا يمكن للمحكمة التي تم الفصل لصالحها بأن تصرح بعدم الاختصاص.

و تستمد المحكمة الإدارية وجودها القانوني من المادة 152 من الدستور.¹

الفرع الثاني : الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية .

إن معنى الاختصاص النوعي اذا حاولنا تحديده فيمكن القول بانه سلطة جهة قضائية معينة للفصل دون سواها في دعاوي معينة ، أي يتم تحديد الاختصاص النوعي بالنظر إلى موضوع الدعوى و طبيعة النزاع ، و المبدأ العام أن قواعد الاختصاص النوعي في مجال المنازعة العقارية أي في القضاء الإداري نجدها متعلقة بالنظام العام اذا لا يجوز مخالفتها ، و يثيرها القاضي من تلقاء نفسه ، و في أي مرحلة من مراحل الدعوى.²

و يتحدد الاختصاص النوعي في قانون الاجراءات المدنية الادارية حسب معيار طبيعة الدعوى الذي يأخذ بنوعية المادة محل المطالبة القضائية ، و معيار قيمة الدعوى الذي يأخذ بقيمة المصالح محل الخصومة.

كما تختص على وجه الخصوص بالفصل في:

- الدعاوي العينية العقارية

- المنازعات التي تقع على الأرض :التصرف، الاستعمال، الاستغلال، التنازل، الهبة ، الشفعة

، الحيازة، الاستحقاق، الارتفاع، الانتفاع، القسمة، المنازعة المتعمقة بالوقف العقاري³ .

و تعتقد ولاية القضاء الإداري للفصل في المنازعات العقارية بالنظر إلى تدخل الدولة باعتبارها جهة مالكة أو مسيرة للأموال الدولة ا وان العلاقة التعاقدية تشمل احد طرفيها أو أطرافها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية⁴ .

و نجد أن المصدر العام لقانون أو الاختصاص النوعي في المادة العقارية هو قانون الاجراءات المدنية و هو ما يتبين في المواد التالية¹:

¹ - محمد امين ومان ، المرجع السابق، ص 33.

² -محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الادارية، ب ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة ، سنة 2002 ص157.

³ -ليلي زروقي و حمدي باشا ، القضاء العقاري ، الطبعة الاولى ،دار هومة الجزائر ، سنة 2013 ص36.

⁴ -القانون رقم91-20 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1412 الموافق ل 02 ديسمبر 1991 يعدل و يتمم القانون رقم 84-12

المؤرخ في 23 جوان 1984المتضمن النظام العام للغابات.

المواد 32 إلى 36 من ق ا م و ا : الجهات القضائية العادية

المواد 800-801-802 يوضح الاختصاص النوعي لجهات القضاء الإداري و القانون العضوي 98-02.

القانون العضوي 01 - 98 المتعلق بمجلس الدولة و الذي خصص المواد 9-10-11 منه.

و من خلال هذا اذ يجب على المتقاضى أن يدرك تماما الجهة التي تخولها القانون النظر في دعواه و هو ما تبينه المواد في قانون الاجراءات المدنية و الادارية (800-801-802) وهذا بموجب القواعد أو النصوص الخاصة اذ نجد الكثير من القضايا تنتهي دون الفصل في الموضوع و يعود عدم قبولها شكلا لعدم الاختصاص.

و بخلاف القضاء العادي فان القضاء الإداري في ق ا م و ا لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع أو النزاع فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها .

أ- الدولة :

و يقصد بها السلطات الإدارية المركزية أو المركزية كما هو وارد في المادة التاسعة 09 من القانون العضوي

98-01 و الممثلة في الوزارات و المصالح الخارجية للوزارات على مستوى الولاية كما هو معروف بالمديريات الجهوية.

و توجه الدعوى ضد الوزارات التي تتبعها المديريات و ليس المديرية كون الوزارة تمثل الشخص المعنوي للدولة و يختص بالنظر فيها أي الدعوى مجلس الدولة.

ب- الولاية :

حسب القانون الولائي الجديد 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 يقصد به جميع الهيئات و الأجهزة القائمة بالتنظيم الولائي و المتمثلة في جهاز المداولة (مجلس شعبي ولائي ، و جهاز التنفيذ الولائي).

و كل ما يصدر عن هذه الهيئات من أعمال و قرارات ذات طابع تنفيذي تختص بالنظر فيها المحاكم الإداري.²

¹ - القانون العضوي رقم 98-01 مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق ل 30 مايو سنة 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة ،

القانون العضوي رقم 98-02 مؤرخ في 4 صفر 1419 الموافق ل 30 مايو 1998 يتعلق بالمحاكم الادارية .

² - القانون 08-09 السابق الذكر.

ج- البلدية :

نظم القانون 10-11 المؤرخ في 3 جويلية 2011 البلدية ، و هي جماعة إقليمية قاعدية في الإدارة المحلية و تشمل أجهزة مداولة (م ش ب) أو أجهزة تنفيذ (رئيس م ش ب) ، يكون التمثيل لها أما القضاء من طرف رئيس مجلس الشعبي البلدي في تلك القرارات و الأعمال عن تلك الاجهزة و تختص المحكمة الإدارية بذلك.¹

د-المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري:

تعتبر المؤسسة العمومية أسلوب لتسيير الوقف العام في جانبه الإداري و هي نوعان:

- مؤسسات عمومية وطنية.

- مؤسسات عمومية محلية.

كذلك يمتد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فيما نص عليه قوانين خاصة كالمنازعات الناتجة عن تطبيق قانون 01-81 المتعلق بالتنازل عن املاك الدولة.

كما يمتد الاختصاص النوعي لكل دعوى ترمي إلى تفسير أو الغاء قرار إداري طبقا للمادة 801 من قانون الاجراءات فقرارهم مبني في اطار قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير او قرار رفض رخصة البناء او قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض اشهار عقد بيع عقار.²

اولا-قضايا الاستعجال امام القضاء الاداري

يفصل في الاستعجال بموجب امر يتعلق بالنظر في تدابير مؤقتة دون النظر في اصل الحق وفقا للمادة 917

من قانون الاجراءات المدنية و تظهر سلطات قاضي الاستعجال فيما يلي :

- يوقف تنفيذ قرار اداري او وقف آثار معينة منه .
- المحافظة على الحريات المنتهكة من الادارة اذا كانت الانتهاكات تمثل مساس خطيرا و غير مشرع بالحريات.
- امر بوقف تنفيذ قرار اداري يتعلق بالتعدي او الاستيلاء او الغلق الاداري و ان هذه الحالات يكن موضوعها عقار.
- يمكن لقاضي الاستعجال ان يعدل التدابير المتخذة بموجب امر استعجالي اخر.
- التدخل بصفة مستعجلة لأمر الادارة المعنية باحترام اجراءات المناقصة المحدد في قانون الصفقات العمومية.

¹-مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص356.

²-محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 157، 155.

ثانيا- اوامر على عريضة :

يجوز لقاضي الاستعجال ان يصدر اوامر على عريضة لإثبات وقائع مادية كحالة تعدي الادارة على ملكية خاصة و له ان يعين خبير لإثبات وقائع قد تؤدي الى طرح منازعة جدية كإثبات اشغال بناء منفدة خرقا للقواعد التقنية

- حالة الاستعجال القصوى يتخذ فيها القاضي امر على عريضة يتعلق بأخذ التدابير الضرورية دون عرقلة تنفيذ قرار اداري.

يفصل القاض في الطلب وفقا لقواعد الاستعجال بموجب امر قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

تفصل في نفس تشكيلة المطروح أمامها دعوى الموضوع و ينتهي آثار وقف التنفيذ الإداري بموجب و بمجرد الفصل في الموضوع و لقد نظمت نوع هذا الطلب المواد 833 إلى 837 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية.

- كما تفصل في منازعات قرارات المحافظين العقاريين و هذا ما تؤكدته المادة 24 وفق الأمر 75 - 74 بان الفصل فيها يؤول إلى القضاء الإداري أي المحاكم الإدارية.

- كما يختص بنزع الملكية المنفعة العامة و نظمها القانون 91-11.

و نلخص من الاختصاص النوعي للمحكمة الإدارية في المجال العقاري إلى القول بان كل المنازعات العقارية التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية الإدارية طرفا فيها تخضع للقضاء الإداري و يقع عمى القاضي المعروض عليه النزاع عملية تكييف القانوني الصحيح طالما أن مسالة الاختصاص لم تعد غامضة و جامدة ، أين اضحى الاختصاص مرنا بحكم القوانين ، أين وجب على القاضي الترتيب عند معيار الاختصاص لتعلقه بالنظام العام.

و رغم ذلك كله فإننا نجد أن مسالة الاختصاص النوعي تتعمق بالنظام العام و تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها و في أي حالة و مرحلة كانت عليها الدعوى.

و الفصل في المنازعات العقارية يتطلب إلى جانب الاختصاص النوعي للمحكمة الفاصلة أن تكون المحكمة مختصة إقليميا و هو ما تطرقنا سابقا.¹

¹ -المادة 2 من القانون العضوي رقم 98-01 السابق الذكر.

الفرع الثالث: مجلس الدولة.

يشكل مجلس الدولة الهيئة الجديدة ضمن النظام القضائي الجزائري ، و التي احدثت بموجب دستور 1996. و يعتبر اعلى هيئة قضائية في القضاء الاداري، يقابل المحكمة العليا على راس هرم القضاء العادي¹. و لقد وضع القانون العضوي رقم 01/98 قواعد تنظيمه و مجال اختصاصه. كما يتمتع بكامل الاستقلالية في اطار ممارسة اختصاصاته القضائية .

كما انط المشرع الجزائري لمجلس الدولة، اختصاصات قضائية و اخرى استشارية و حددها القانون العضوي 01/98 بموجب المادة 09 منه، فهو يعتبر محكمة ابتدائية و محكمة استئناف و جهة نقض ، و له اختصاصات استشارية تتمثل في ابداء رايه في مشاريع القوانين، و اقتراح التعديلات بشأنها طبقا للمادتين 4 و 12 من القانون العضوي رقم 01/98.

أ- اختصاص مجلس الدولة كقاضي اول و آخر درجة :

الاصل في المواد الادارية، ان يكون الاختصاص للمحاكم الادارية ، و يبقى مجلس الدولة جهة قضائية استئنافية الا انه قد ينظر في بعض المنازعات كقاضي اول و آخر درجة، اذا منحه هذا الاختصاص نص قانوني صريح².

و بالرجوع الى المادتين 09 و 40 من القانون العضوي رقم 01/98، و المادة 901 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، نجد انها تحدد مجال اختصاص الدولة كقاضي اول درجة و آخر درجة و ذلك في :
دعاوى الالغاء، و التفسير ، و تقدير المشروعية في القرارات الادارية الصادرة عن السلطات الادارية المركزي و الطعون الخاصة بالتفسير، و مدى شرعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة.
اضافة الى ذلك، يختص مجلس الدولة بالفصل كهيئة اول و آخر درجة في النزاعات المعروضة عليه بموجب نصوص خاصة.

هذا ، و لقد حول القانون لمجلس الدول سلطة الفصل في النزاعات باعتباره هيئة استئناف.

¹ - عبد الحميد بن لغوي، دور القاضي الاداري في حماية الحقوق و الحريات الاساسية ، مذكرة ليل شهادة الماجستير في القانون، فرع الدولة و

المؤسسات العمومية جامعة الجزائر 2003-2004، ص، 17، 18

² - مليكة بطينة، الاختصاص القضائي لمجلس الدولة في النظام القضائي الجزائري مذكرة ليل شهادة الماجستير ، فرع القانون العام

جامعة بسكرة الجزائر، 2003-2004، ص، 69.

ب- اختصاص مجلس الدولة كقاضي استئناف :

تنص المادة 902 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على ان " يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الاحكام و الاوامر الصادرة عن المحاكم الادارية.

كما يختص كجهة استئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".

كما تنص المادة 10 من القانون العضوي رقم 01/98 على ان "يفصل مجلس الدولة في استئناف القرارات الصادرة ابتداءً من قبل المحاكم الادارية في جميع الحالات، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك" و من هذه المواد يتضح بان مجلس الدولة يختص بالفصل في الطعون بالاستئناف في الاحكام و الاوامر الصادرة عن المحاكم الادارية¹.

ج- اختصاص مجلس الدولة كقاضي النقض:

وفقا للقانون العضوي رقم 01/98 المتعلق بمجلس الدولة خاصة المادة 11 منه فقد تم ادخال قاعدة تجعل لأول مرة، و بصفة مبدئية من الجهة القضائية الادارية العليا قاضي نقض، بعد ان كانت الغرفة الادارية للمحكمة العليا تختص بذلك. و هو ما اكده ايضا قانون الاجراءات المدنية الذي اسند في المادة 903 منه لمجلس الدولة سلطة النظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الادارية، وكذا في قرارات مجلس المحاسبة، اضافة الى تلك المخولة له بموجب نصوص خاصة.

ليس هذا فحسب، بل ان مجلس الدولة يعتبر ايضا قاضي اعلى للجهات الادارية طبقا للمادة 152 من الدستور و القانون العضوي رقم 01/98، و ذلك قصد النظر في تنازع الاختصاص بين الجهات القضائية الادارية من جهة، و توحيد الاجتهاد القضائي من جهة اخرى².

اذن فكما هو ملاحظ، ان كالا من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و القوانين الخاصة قد وضعت قواعد واضحة لتحديد اختصاص كل هيئة.

¹- تجدر الاشارة في هذا الصدد ان مشروع ق ا م و ا قد حول مهمة الفصل بالاستئناف الى هيئة متخصصة تحتل مركز وسط بين

المحاكم الادارية و مجلس الدولة و تتسمى المحاكم الادارية الاستئنافية و ذلك طبقا للمادة 16 من مشروع القانون، و يبقى لمجلس الدولة سلطة الفصل في الطعون بالنقض. لكن هذا الامر لم يتحقق بصور القانون و بهذا فان هيكل القضاء يبقى يعاني من النقص في هذا الصدد لعدم وجود جهة قضائية وسط المحاكم الادارة مجلس الدولة. مقتبس من: عفيف بھية، مصدر القاعدة الاجرائية للمنازعة الادارية في النظام الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد-تلمسان، الجزائر، 2005-2006، ص126

²- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الادارية، تنظيم و اختصاص القضاء الاداري، الطبعة الثانية ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2005،

المبحث الثاني : الحكم القضائي.

تعتبر الاحكام القضائية نتاج السلطة القضائية التي تعتبر في كل دساتير العالم احد السلطات الثلاث في اية دولة اذ ان السلطة التشريعية تصدر القانون، و السلطة التنفيذية تنفذه، بينما تختص السلطة القضائية عبر وسائلها التي هي الاحكام القضائية تطبيق هذا القانون، و ان كان حق اللجوء ال القضاء و وجوب فتح ابواب المحاكم لذلك يمثل حق اساسي من الحقوق و الحريات الاساسية الدستورية فان الحكم يمثل الشق العملي لهذا الحق، لكن حق اللجوء للتقاضي يجب ان يطوي على حق موضوعي، ذلك ان الدعوى التي هي اهم وسائل حماية الحق لا تنشأ الا على هذا الحق، ومن بي الحق الموضوعي الحقوق التي تقوم على العقارات¹ و هذا المقصود من الاحكام القضائية و قبل التطرق لاكثر تفاصيل نحاول معرفة ما هو الحكم المقصود و ما هي مميزاته و انواعه.

المطلب الاول :الحكم القضائي شكلا .

تنتهي المنازعة القضائية بصدور حكم قضائي يقرر الحق الموضوعي او يرد الاعتداء الذي وقع فتتحقق بذلك الحماية القانونية التي سعى اليها صاحب المصلحة في الدعوى الحكم هو نتاج الجهد الذي بذله القاضي في فهم حجج الخصوم في الدعوى و تحليل واقعها و تحري وجه الحقيقة من خلال فهمه لهذا الواقع. و الحكم القاضي هو نهاية طبيعية لأية منازعة قضائية لذا تقتضي الدراسة التعريف بالحكم القضائي من حيث تحديد مفهومه و عناصره و الاجزاء التي يتكون منها هذا الحكم لذا نقسم المطلب الى :

الفرع الاول: ماهية الحكم القضائي.

جاء في نص المادة 08 الفقرة الاخيرة من قانون الاجراءات المدنية و الادارية " يقصد بالأحكام القضائية في هذا القانون، و الاوامر و الاحكام و القرارات القضائية ".
و بذلك فالمقصود بالحكم هو كل اعلان لما تمخض عنه فكر القاضي حين استعماله لسلطته القضائية أيا كان مضمون ما تصل اليه من قرار و أيا كانت المحكمة التي اصدرته².
و لتحديد مفهوم الحكم ينبغي تحديد ماهيته و بيان اجزائه و هذا ما سيتم تفصيله فيما يلي:

¹-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص32.

²-اسامة روبي عبد العزيز الروبي، الوسيط في قانون المرافعات المدنية و التجارية، ج2، دار النهضة العربية، 2006، ص09

اولا تعريف الحكم القضائي:

المقصود بالحكم القضائي: هناك العديد من التعريفات للحكم القضائي و هذا من مختلف الزوايا التي ينطلقون منها فمنهم من ينظر له من جانب الحق الذي يفصل فيه و هو يرى في الحكم المنعة و الفصل لاو الردع، او رد الظلم و جبر الضرر¹، و منهم من يراه من جملة العناصر التي يتألف منها هذا الحكم. و هي الجهة صاحبة الاختصاص، و الخصومة المقامة على جملة الاجراءات المقررة و شكل الحكم و كيفية انجازه حسب الاشكال المقررة في القانون، و هذا هو مسلك التشريعات، اذ المشرع لا يهتم التعريف الفقهي بل يهتم ذكر العناصر الجوهرية حتى ينشا الحكم سليما من الناحية الاجرائية لذا نرى ان المشرع الجزائري قد اشار في ذلك بجملة من الاحكام المتفرقة، بدءا من تحديد المقصود بالاحكام القضائية، حيث اشار في ذلك ضمن المادة 08 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية الى الاحكام و القرارات، و ذكر ضمنه كيفية اصدار الحكم من طرف جهة الاختصاص، شكل الحكم، الاثار المترتبة عن الحكم مثل التسجيل من طرف كاتب الضبط لدى مفتشية التسجيل و الطابع و الموارث لمختصة، حجية الحكم القضائي و كيفية تصحيح الاخطاء المادية الواردة ضمنه انواع الحكم بحسب تواجد الخصم في الدعوى، و بحسب الفصل في الطلبات الاصلية، او في عوارض النزاع خص في الكتاب الثاني، قرارات المجالس القضائية المحكمة العليا بجملة من الاحكام الخاصة بما كما خص الكتاب الثالث التنفيذ الجبري حكم رسو المزاد بأحكام خاصة، اما في الكتاب الرابع فقد تطرق الى احكام المحاكم الادارية و القرارات القضائية الصادرة عن مجلس الدولة، و ذكر في الكتاب الاخير بعض الاحكام الصادرة عن الطرق البديلة لحل النزاعات، و هنا نرى المشرع وضع الكثير من النصوص المتعلقة بالاحكام القضائية بصفة عامة، لكنه رغم التفصيل و التداخل احيانا، الا انه فيما يتعلق بالعقارات اكتفى ببعض النصوص المرتبطة بذلك، و في البدء نرى المادة 284 من هذا القانون التي تنص " يكون الحكم حجية العقد الرسمي مع مراعاة احكام المادة 283 اعلاه" و المادة 283 تجنب الحكم البطلان اذا لم يخالف القواعد القانونية، و فتح مجال لتصحيح الاخطاء المادية في الحكم و المادة 280 التي قررت وجوب تسجيل الاحكام و هنا يقودنا السياق الى الحديث عن :

¹ -نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الاجراءات الادارية(قانون رقم 09-08 مؤرخ في فبراير سنة 2008)، بدون طبعة دار الهدى عين مليلة، الجزائر، بدون تاريخ طبع، ص 419.

ثانيا خطوات اصدار الحكم القضائي

يصدر الحكم بعد المداولة فيه من طرف القاضي الناظر في الدعوى ثم ينطق به في جلسة علنية و في الاخير يجب ان يحرر هذا الحكم القضائي وفقا للشكل القانوني و هي الخطوات التي سوف اتعرض لها فيما يلي:

1-: المداولة

يقصد بالمداولة و تكوين الراي او تداوله بالمناقشة بين اعضاء المحكمة للوصول الى الشكل و المضمون النهائي للحكم، اذا كانت المحكمة من درجة المحاكم التي تتشكل من قاضي فرد، فالمداولة تعني في هذه الحالة رفع الجلسة او التأجيل لجلسة لاحقة للتفكير و تكوين الراي الذي سينتهي اليه القاضي في حكمه. اما اذا كانت المحكمة مشكلة من عدد من القضاة ، فيقصد بالمداولة هنا المناقشة و التشاور حول وجه الحكم الذي ستفصل فيه المحكمة في الدعوى المعروضة امامها.¹

لقد اوجب المشرع ان تكون المداولة سرية وفقا لنص المادة 269 قانون الاجراءات المدنية و الادارية التي جاء فيها " تتم المداولات في السرية ، و تكون وجوبا بحضور كل قضاة التشكيلة دون حضور ممثل النيابة العامة و الخصوم و محاميهم و امين الضبط" و هذا حفظا لهيبة الاحكام في نفوس المتقاضين و ضمانا لحرية القضاة في ابداء الراي ، كما اوجب المشرع ان تتم المداولة بين القضاة مجتمعين حتى تتحقق الحكمة من تعدد القضاة ، فلا يجوز اجراء المداولة في غيبة احدهم.²

2- النطق بالحكم

هو قراءة الحكم بصوت عال في الجلسة و يقتصر النطق بالحكم على تلاوة منطوقه في الجلسة من طرف الرئيس بحضور قضاة التشكيلة الذين تداولوا في القضية وفقا لنص المادة 273 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

يجب ان يتم النطق بالحكم في الحال او في تاريخ لاحق ، و يبلغ الخصوم بهذا التاريخ خلال الجلسة و في حالة التأجيل يجب ان يحدد تاريخ النطق بالحكم للجلسة الموالية. لا يجوز تمديد المداولة الا اذا اقتضت الضرورة الملحة ذلك ، على ام لا تتجاوز جلستين متتاليتين و هذا وفقا لنص المادة 271 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

¹-اسامة روي عبد العزيز الروي المرجع السابق ص 69.

²-نبيل صقر ، المرجع السابق، ص 250.

يترتب على النطق بالحكم خروج النزاع من ولاية المحكمة و ينتهي دورها فيه اذ يعتبر الحكم كلمة القانون التي لا تقبل التبديل حتى من المحكمة التي اصدرته و هو اثر يتعلق بالنظام العام فيمتنع على القاضي اعادة النظر فيما قضى به سقط ذلك الحكم بقوة القانون و وجب الرجوع للمرافعة من جديد ، لان الحكم لا يعتبر موجودا الا بالنطق به¹.

يفترض دائما ان يصدر الحكم بناء على اجراءات صحيحة، لذلك فان لم يذكر في الحكم انه صدر في جلسة علنية ، فانه يفترض صدوره على هذا النحو، طالما لم ينص في الحكم صدوره في جلسة غير علنية في و ذكر في محضر الجلسة انه صدر في جلسة علنية.²

3- تحرير الحكم

يجب ان يكون الحكم مكتوبا باللغة العربية تحت طائلة البطلان وفقا لنص المادة 08 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و تعتبر الكتابة عنصرا شكليا في الحكم ، و بذلك فور انتهاء المداولة يقوم رئيس المحكمة او من يعهد له ذلك من قضاة الهيئة التي اشتركت في المداولة بتحرير الحكم.

ثالثا الاثار المترتبة على الاحكام القضائية:

لا يكفي ان يصدر الحكم لتترتب عليه كافة الآثار ، المشرع لم يكتف في كل حال بمجرد صدور الحكم و لو كان صدوره في مواجهة الخصوم، و انما اوجب بالنسبة لبعض الاحكام ان يتم اعلان و تبليغ الحكم للخصم ليتحقق بذلك علمه بمنطوقه و اسبابه علما يقينا.³

و اعلان الحكم للخصم ضروري لتحقيق الاثار التالية:

- تمكين المحكوم له بالتنفيذ، لأنه لا يجوز وفقا لنص المادة 609 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية باعتبارها سندات تنفيذية الا بعد اعلانها لنفس الحكم المطلب التنفيذ في مواجهته ، و قد اراد المشرع بذلك اعطاء فرصة للمحكوم عليه للتنفيذ الاختياري بدلا من التنفيذ الجبري.
- بدا سريان مواعيد الطعن في الاحكام القضائية.

¹- ابتمام فرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة.

²- قانون رقم 09/08 السابق الذكر.

³- ليلي الابيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، في العلوم القانونية بسكرة

- منع الحكم الغيابي و امر الاداء من السقوط.
- و يتم التبليغ بواسطة محضر قضائي بناء على طلب الخصم و يجب ان يشتمل على البيانات الخاصة بأوراق المحضرين و ان يحصل على المواعيد المحددة قانونا ، كما يجب ان يشتمل على بيانات معينة تحت طائلة القابلية للإبطال وفقا لنص المادة 613 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.
- و يترتب على صدور الحكم الآثار التالية:

01-استنفاد الولاية (خروج النزاع من ولاية المحكمة)

خروج النزاع من ولاية المحكمة و استنفاد سلطة القاضي بمجرد صدور الحكم تستنفذ المحكمة سلطتها ازاء النقطة التي فصلت فيها، فلا تملط الرجوع الى الحكم ا تعديله و هذه القاعدة لا تنطبق بالنسبة للأحكام التي تنتهي بها الخصومة امام المحكمة فحسب ، و انما تطبق ايضا بالنسبة لسائر الاحكام القطعية التي تصدر اثناء نظر الدعوى ، فاذا اصدرت المحكمة مثلا حكما باختصاصها بالنظر في الدعوى فلا يجوز لها ان تحكم بعد ذلك بعدم اختصاصها.

فاذا نطق القاضي بالحكم اصبح ملكا للخصوم و انقضت كل سلطة للقاضي في تناوله لأي تعديل مهما كان خفيفا غير انه ترد على هذه القاعدة الاستثناءات التالية:

- يجوز للمحكمة ان تعيد النظر في حكمها اذا طعن فيه بالمعارضة او بالتماس اعادة النظر لان ذلك الطعن يطرح الخصومة من جديد امام ذات المحكمة التي اصدرته.

- يجوز القانون للمحكمة ان تتولى تصحيح ما يقع في حكمها من اخطاء بحتة كالحطأ في اسم احد الخصوم.¹

- اذا تضمن الحكم لبسا او غموضا يصعب معهما امكان الوقوف على ما قصدته المحكمة منه، جاز للخصوم ان يرجعوا الى المحكمة التي اصدرته و ان يطلبوا منها تفسير ما وقع في منطقه من غموض او ابهام²، لان الحكم الصادر في التفسير يعتبر من كل الوجوه متمما للحكم الذي يفسره ، و هي الاستثناءات التي

¹ ليلي الابيض، المرجع السابق، ص264.

² -عبد الوهاب العشماوي، محمد العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري و المقارن الجزء الثاني، مكتبة الآداب القاهرة، ب ط ، سنة 1958، ص723.

اوردها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 297 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية التي جاء فيها " يتخلى القاضي عن النزاع الذي فصل فيه بمجرد النطق بالحكم. غير انه يمكن للقاضي الرجوع عن حكمه في حالة الطعن بالمعارضة او اعتراض الغير خارج الخصومة او التماس اعادة النظر ، و يجوز له ايضا تفسير حكمه او تصحيحه طبقا للمادتين 285 و 286 من هذا القانون".

02-تقرير الحقوق و تقويتها :

الاصل ان الاحكام مقررّة للحقوق و ليست منشأة لها لان وظيفة المحكمة هي ان تبين حق كل خصم بالنسبة لموضوع النزاع ، فهي لا تخلق للخصوم حقوقا جديدة . و بما ان الحكم -كقاعدة عامة- يقرر الحق، فهو يبقى له سببه و وصفه و يحفظ له كافة اثاره و التأمينات الملحقّة به ، و الحكم يقوي الحق و ينشئ لصاحبه بعض المزايا هي:

- يؤكّد له حقه و يقطع النزاع بشأنه في وجه المحكوم عليه.
- ينشئ له سندا رسميا يحل محل السند الذي كان اساسا لما ادعاه ، و تفترض صحة كل ما ورد به الا اذا طعن بتزويره.
- ينشئ للمحكوم له سندا قابلا للتنفيذ الجبري على المحكوم عليه .¹

03- حصول المدعي على سند رسمي:

يترتب على صدور الحكم حصول المدعي على سند رسمي، و يصبح هذا السند حجة بما تضمنه ما لم يطعن فيه بالتزوير.² و هذا الاثر اكدته المادة 284 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و التي جاء فيها "يكون للحكم حجية العقد الرسمي مع مراعاة احكام المادة 283 اعلاه " و بحصول المدعي على سند رسمي (الحكم القضائي) يترتب عليه افتراض صحة كل ما ورد بهو بذلك يقوى الحق و ينشئ لصاحبه حق التمسك بحجية الشيء المحكوم فيه و هي قرينة قانونية لا تقبل اثبات العكس مؤداها ان

¹- احمد ابو الوفاء، اجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية ، منشأة المعارف الطبعة الثامنة، سنة 1981 ص775.

²- عبد الوهاب العشماوي و محمد العشماوي قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن، ج1. مكتبة الآداب القاهرة، سنة 1957 ص،738.

الحكم صدر صحيحا من ناحية الشكل و على حق من الناحية الموضوعية فه حجة على ما قضى به، و تقرر جميع التشريعات هذا المبدأ لانه من اللازم وضع حد نهائي للنزاع حتى لا يتكرر¹.

تعود فكرة حجية الشيء المقضي فيه الى القانون الروماني و التي كانت تسبقها فكرة استهلاك الدعوى حينما كانت الاحكام تصدر ضمن احتفالات و طقوس خاصة يطالب فيها من الالهة الحكم في المنازعات التي تشب بين الافراد ، ومنه فانه يستحيل مطالبتها مرة ثانية بان تجيب على نفس الطلبات التي سبق و ان حققتها لها وان حققها.

و حجية الشيء المحكوم فيه لا ترتب اثرها الا بتوافر الشروط التالية : اتحاد الخصوم - اتحاد الموضوع - اتحاد السبب.

لا يكفي توافر هذه الشروط لتحقيق حجية الشيء المقضي به ، بل لابد من توافر شروط في نفس الحكم و هي:

- ان يكون هناك حكم بالمعنى الحقيقي.

- ان يكن صادرا من جهة قضائية لها سلطة الفصل في المنازعات.

- ان يكون صادر في حدود الوظيفة القضائية للمحكمة و لذلك لا تكون للأوامر الولائية حجة الشيء المقضي به و يجوز تعديلها و العدول عنها حسب مقتضيات الاحوال.²

و تكون للحكم الحجية و لو كان قابلا للطعن فيه بإحدى طرق الطعن ، بمعنى ان عدم صيرورة الحكم باتا لا يمنع من التمسك بالدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابق الحكم فيها ، و انما هذه الحجية تكون مؤقتة تزول اذا الغي الحكم و تثبت اذا اصبح باتا.³

ان الدفع بسبق الفصل في الدعوى هو من الدفوع بعدم القبول ، يبدى في اية حالة تكون عليها الدعوى و لو لأول مرة امام جهات الاستئناف و هذا وفقا لنص المادة 67 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و التي جاء فيها " الدفع بعدم القبول ، هو الدفع الذي يرمي الى التصريح بعدم قبول الخصم لانعدام الحق في التقاضي كانه انعدام الصفة و انعدام المصلحة و التقادم و انقضاء الاجل المسقط و حجية الشيء المقضي فيه، و ذلك دون النظر في موضوع النزاع"

و ايضا ما نصت عليه المادة 68 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية الي جاء فيها " يمكن للخصوم الدفع بعدم القبول في اي مرحلة كانت عليها الدعوى و لو بعد تقديم دفوع الموضوع".

¹ - احمد ابو الوفاء، المرجع السابق، 780.

² - عبد الوهاب العشماوي و محمد العشماوي، المرجع السابق، ص747.

³ - احمد ابو الوفاء، المرجع السابق، ص781.

كما لا يجوز للمحكمة ان تثيره من تلقاء من تلقاء نفسها لعدم تعلقه بالنظام العام و هذا ما اكدته المادة 69 من ذات القانون بنصها " يجب على القاضي ان يثير تلقائيا ، الدفع بعدم القبول اذا كان من النظام العام لا سيما عند عدم احترام آجال طرق الطعن او غياب طرق الطعن.

و ايضا ما جاء في نص المادة 338 من القانون المدني التي جاء فيها " الاحكام التي حازت قوة الشيء المقضي به تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق ، و لا يجوز قبول اي دليل ينقض هذه القرينة و لكن لا تكون لتلك الاحكام هذه الحجية الا في نزاع قام بين الخصوم انفسهم ،دون ان تتغير صفاتهم و تتعلق بحقوق لها نفس المحل والسبب ولا يجوز للمحكمة ان تأخذ بهذه القرينة تلقائيا."

الفرع الثاني اجزاء الحكم القضائي.

1-الديباجة او مقدمة الحكم:

يقصد بالديباجة مقدمة الحكم التي تتناول صدوره باسم الشعب و أجوبة المادة ح من ق ا م ا شمول الحكم بعبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية باسم الشعب" تحت طائلة بطلان الحكم و يذكر فيها الجهة القضائية التي أصدرته الحكم، أسماء و القاب و صفات القضاة الذين تناولوا الحكم في القضية ، تاريخ النطق بالحكم ،اسم و لقب ممثلة النيابة العامة عند الاقتضاء ، اسم و لقب امين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم أسماء و القاب الخصوم و موطن كل منهم و في حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعة و تسمية مقره الاجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الاتفاقية.

كما يجب أن يشمل على أسماء و القاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم و كذا الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية عملا بأحكام المادة 276 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، و لا يترتب على إغفال أو عدم صحة أحد البيانات المقررة لصحة الحكم بطلان اذا ثبت من أوراق ملف القضية أو من سجل الجلسات أنه تم فعلا مراعاة القواعد القانونية طبقا لأحكام المادة 283 من ق ا م ا .

و من خلال البيانات التي يجب ذكرها في ديباجة الحكم القضائي يمكن مراقبة تشكيل المحكمة الفاصلة في الدعوى و مدى احترامها للإجراءات المطلوبة¹.

¹ -نبيل اسماعيل عمر، احكام القانون للحكم القضائي في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، عين شمس ب ط، سنة 2006، ص4.

2- الوقائع :

هي بمثابة سرد تاريخي للنزاع و تتماشى مع أسباب الحكم و منطقته و تعين على بيان ما اذا كان القاضي قد فصله بشكل صحيح في الادعاءات التي بدأها طرفي الخصوم ام لا¹ و يحتوي هذا الجزء من الحكم على عرض موجز لوقائع الدعوى و خلاصة ما استند الي من الادلة الواقعية و الحجج القانونية، و ذلك وفق ما جاء بها الخصوم دون تعديل أو تحريف، و هذا ما اكدته المادة 277 في فقرتها الثانية من ق ا م ا بنصها"..... يجب أن يستعرض بإيجاز، وقائع القضية، وطلبات الادعاءات الخصوم و وسائل دفاعهم ..".

3- تسبب الحكم القضائي:

لا يقوم الحكم دون تسبب، و لقد قرر المشرع في القانون الاجرائي ان التسبب ركن من اركان الحكم اذا ما تخلف او لم ينجز بالشكل السليم يعرض الحكم للنقض، كما جاء ضمن احكام المادة 358 من ق ا م ا حينما عددت اوجه النقض المقررة امام كل من المحكمة العليا و هي نفسها امام مجلس الدولة حينما يراقب الاحكام المعرضة عليه كجهة قانون، لا غرابة ان التسبب يجد مركزه سببا للدستور في حد ذاته فقد جاء ضمن المادة 163 من الدستور ان "تعلم الاحكام القضائية، و ينطق في جلسات علانية" يقصد بالتسبب عموما احتواء الحكم على الاسباب الواقعية و التي هي مستخلصة بشكل منطقي من وثائق القضية و توضح الواقعة السبب في النزاع و الاسباب القانونية هي المقصد هنا اذ انها تحتوي على القواعد القانونية التي اتخذها مجالس لقضائه.

اذن فالتسبب هو الأساس المنطقية للحكم القائمة على الحجج التي يتضمنها القضاة في حيثيات أحكامهم² و الأسباب هي روح الحكم ذلك لأهميتها التي ترجع الى كونها تحقق عدة ضمانات هي :

- التحقق ان القاضي قد اطلع على كل الوقائع القضية و جميع الاوراق و المستندات المقدمة اتصل علمه بجميع ما ايداع الخصوم من طلبات و دفاع.

- التحقق من ان القاضي قد استخلص الوقائع الصحيحة في الدعوى من واقع إثبات يجيزه المشرع من واقع الأوراق المقدمة فيها و الأدلة بحسب قوتها التي يمنحها إياها القانون.

- التحقق من ان القاضي قد فهم ما احاط بالدعوة من وسائل قانونية و انه قد كيفها التكييف الصحيح بعد التحقق من توافر شروطه، و انه قد ارسى عليها الآثار القانونية الصحيحة، و من خلال التسيير يمكن الخصوم من معرفة مبررات الحكم مما يسهل عملية مناقشتها بمناسبة ممارسة حق الطعن فيها بذلك

¹ - عبد القادر سيد عثمان، اصدار الحكم القضائي، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، 1981، ص168.

² - عزمي عبد الفتاح، تسبب الاحكام و اعمال القضاة في المواد المدنية و التجارية، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، 2008، ص14.

فإن حيثيات الحكم هي الأسباب التي استندت إليها المحكمة في قرارها سواء كانت أسانيد واقعية أو قانونية فيجب ذكرها في نسخة الحكم الاصلية فهي الأدلة التي بنى عليها القاضي حكمه و تسبق أسباب الحكم بعبارة " بما أن او بناء على أو بعبارة " حيث " و تسبق سباب الحكم منطوق و تنفصل عنه بعبارة "لهذه الأسباب".

لا يجوز النطق بالحكم الا بعد تسريه و يجب أن يسبب الحكم من الوقائع و القانون و ان يشار إلى النصوص القانونية وفقا لأحكام المادة 277 الفقرة 1 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

يهدف تسريب الحكم إلى بث الثقة في نفوس المعتقلين ليعرف كل متقاضي على اي اساس صدر الحكم فإن كان له على الحكم مأخذ استخدم حقه في الطعن فيه.

كما أن وجوب التسيير يحمل القاضي على العناية بحكمه و تقصي العدالة في قضائه المقتنيات القانون كما يحمل على اقتناع الخصوم بعدالة الحكم.¹

أسباب الحكم الواقعية هي الوقائع و أدلة الإثبات التي يستند عليها الحكم تقرير وجود أو عدم وجود الواقعة محل النزاع، أو بيان الوقائع الرئيسية في الدعوى التي تحققت منها المحكمة و بنت حكمها عليها.²

اما الأسباب القانونية للحكم فهي القاعدة القانونية أو المبدأ القانوني الذي يصدر الحكم تطبيقا له.³

3- منطوق الحكم :

منطوق الحكم هو قرار المحكمة الذي انتهت اليه في القضية و الذي يتلى في جلسة علنية النطق بالحكم و هو اهم جزء في الحكم و يجب أن يكون كاملا واضحا و دقيقا لأنه يشكل الإجابة التي توصلت اليها المحكمة على ادعاءات الخصوم من جهة، و يمثل من جهة اخرى الجزء الذي يتم تنفيذه من طرف احد طرفي الخصوم ضد الافراد و الذي يجوز حجية الشيء المقضي فيه بعد أن يصبح نهائيا.

يجب أن يتضمن المنطوق الإجابة على كل الادعاءات الواردة في الدعوى سواء كانت طلبات اصلية، إضافة، عارضة، تدخل في الخصومة، دفاع بعدم القبول....

¹ - عبد الحميد المنشاوي، قانون المرافعات في المواد المدنية التجارية و الادارية، ط 1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2004، ص 284.

² - اسامة روي عبد العزيز الروي، المرجع السابق، ص 69.

³ - ليلي الابيض، المرجع السابق، ص 259.

و يكفي في هذه الادعاءات ان يكون مقدمة وفقا للشكل المطلوب و هو ما اشارت إليه المادة 277 الفقرة الاخيرة من قانون الاجراءات المدنية أو الادارية ينقصها "..... يتضمن ما قضى به في شكل منطوق. ان الوصول إلى منطوق الحكم يكون بعد قراءة عبارة "لهذه الأسباب" في الحكم.

4- توقيع رئيس الجلسة و كاتبها:

ان التوقيع على النسخة الاصلية للحكم هو الذي يعطيها الصفة الرسمية¹ لذلك يجب أن تكون موقعة من كل من كاتب الجلسة و رئيسها وفقا للمادة 278 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و اذا تعذر التوقيع على اصل الحكم من طرف القاضي الذي أصدره، أو امين الضبط يعين رئيس الجهة القضائية المعنية بموجب أمر قاضيا آخر و /أو امين ضبط آخر ليقوم بذلك وفقا لأحكام المادة من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

المطلب الثاني: الحكم القضائي موضوعا .

يمكن تقسيم الأحكام القضائية إلى تقسيمات عديدة باختلاف أسس التقسيم و ما يهمننا في دراستنا من حيث قابلية الأحكام للطعن فالأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه باستنفادها لطرق الطعن العادية التي تكرر تصرفا قانونيا أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو فسخها أو إبطالها أو أي تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة و التي يتعين إظهارها طبقا للمادة 14 من الأمر 75-74 و المواد 90 و 99 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، كحكم رسو المزاد طبقا للمواد 762 و 764 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الحكم القاضي بالقسمة طبقا للمادة 724 من القانون المدني أو الحكم بثبوت الوعد بالبيع العقاري طبقا للمادة 72 من القانون المدني، الحكم المصرح بالشغور و إلحاق التركات بالأموال الخاصة للدولة طبقا للمواد 48 و 51 و 52 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية . و من المعروف ان التصرفات القانونية منشئة و ناقلة و معدلة و منهية لحقوق عينية فان الاحكام القضائية النهائية لا تنشئ و لا تعدل او تنهي حق عيني و انما هي فقط مصرحة (كاشفة) و ناقلة للحقوق العينية الاصلية و تكون منشئة لحقوق عينية تبعية و على هذا الاساس نقسم المطلب الى:

¹. اسامة روي عبد العزيز الروي، المرجع السابق، ص، 33، 34.

الفرع الاول : مفهوم الحكم النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي فيه.

اولا الاحكام القضائية النهائية: هو الحكم الذي يصدر في الدرجة الأخيرة فلا يقبل الاستئناف ويكون ذلك في حالة صدوره في الدرجة الثانية أو صدوره عن الدرجة الأولى وانقضاء الميعاد المقرر لتقديمه. فالأحكام من هذا النوع المتعلقة بحق الملكية العقارية عند صدورها، سواء لصالح مدعي أو ضده، تؤدي الى انزال حكم القانون على المركز القانوني المتنازع عليه، و هو ثبوت الحق لصاحبه و ازالة الشك حول كيفية ملكية العقار و تحقيق الحماية القانونية له.

فطبيعة هذه الاحكام انها مقرره و ليست منشأ لان وظيفة القاضي حين الفصل في احدى الدعاوى المتعلقة بالملكية العقارية هي تبيان حق كل خصم بالنسبة لموضع النزاع ، فهي لا تخلق حقوقا جديدة، فوظيفتها هي حماية حق الملكية و ليس انشاؤه، و من ثم فهي كاشفة له فالقاضي حينما يحكم في احدى الدعاى ساء لصالح المدعي ا ضده فه لا ينشئ الحق انما يكشف عنه و يقرره، فهو يقرر حقا موجودا قبل صدور الحكم فالحكم في هذه الحالة يؤكد حقا او مركزا قانونيا معينا يزيل الشك القائم حول وجوده¹.

ثانيا حجية الشيء المقضي فيه.

حيث يترتب عن صدور الحكم اكتسابه حجية الشيء المقضي فيه والتي تعد قرينة قانونية مفادها أن الحكم يتضمن قضاء عادلا وصحيحا بمعنى أن الحكم قد صدر صحيحا من حيث الشكل وعلى حق من حيث الموضوع ولا يجوز الحكم حجية الشيء المقضي فيه إلا إذا توفرت فيه ثلاث عناصر نصت عليها المادة 1/338 ق.م

1- وحدة الأطراف: لا تتعدى حجية الشيء المقضي فيه أطراف الدعوى وهو شأن العقد الذي لا تسري آثاره سوى بين أطرافه ولا تمتد إلى الغير والعبارة بالصفة في الدعوى لا بالصفة في التقاضي فيعد طرفا في الدعوى كل من شارك في الخصومة باعتباره مدعيا أو مدعى عليه أو متدخلا أو مدخلا سواء قام بذلك بنفسه أو عن طريق ممثل فإذا قام الشخص برفع دعوى باعتباره ممثلا وصدر الحكم فيها يجوز له تجديد نفس الدعوى بصفته أصيلا والعكس ممكن حيث يجوز لمن رفضت دعواه أن يكون وكيلاً عن شخص آخر في رفع ومباشرة نفس الدعوى ولا يعد غيراً لخلق عام للخصوم كالورثة والموصي لهم وخلفهم الخاص بالنسبة للأحكام التي تتعلق بالأموال التي اكتسبوا عليها حقوق من صاحبها الأصلي.

¹ بربرة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دار البغدادى للطباعة النشر و التوزيع ط 1، سنة 2002، ص.44

2- وحدة المحل: وهو ما ترمي إليه الدعوى ويشترط لكي يتحد محل الدعوى أن تتحد العناصر الثلاثة التالية:

- نوع القرار الذي يطلب من القاضي: ويكون تقريراً أو إنشاءً أو إلزاماً أو قراراً وقتياً ويختلف المحل باختلاف هذا القرار فدعوى صحة عقد معين مختلفة عن دعوى إلزام الخاصة بتنفيذ التزام ناشئ عن هذا العقد.
- نوع الحق أو المركز القانوني المطلوب حمايته: فالدعوى التي ترمي إلى تقرير حق ملكية أرض تختلف عن دعوى تقرير حق الارتفاق على هذه الأرض ودعوى الحيازة تختلف عن دعوى الملكية.
- ذاتية الشيء محل الحق المطلوب حمايته: فدعوى تقرير ملكية عقار تختلف عن دعوى تقري ملكية عقار أو منقول آخر ولكن هذا يعني محل وحدة الدعوى أن يكون المطلوب في دعوى مجرد نفي المطلوب في دعوى سابقة مثل دعوى صحة عقد ودعوى بطلانه.

3- وحدة السبب: يتمثل السبب في الأساس الواقعي والقانوني الذي تتأسس عليه الدعوى فإذا رفع شخص دعوى بطلان عقد على أساس الغلط أو التدليس ورفضت دعواه فليس هناك ما يمنعه من أن يجدد دعواه بالبطلان على أساس نقص الأهلية أو الاستغلال لكن يجب التفرقة بين سبب الدعوى وأدلتها فإذا أستند المدعي على ورقة عرفية لإثبات ما يستوجب تقديم ورقة رسمية وحسر دعواه فإنه لا يستطيع رفع نفس الدعوى استناداً إلى أدلة أخرى مهما كانت قوتها والحجية تثبت للحكم بمجرد صدوره أو غيره دون الإخلال بحق الطعن فيه بالطرق المقررة قانوناً وتشمل المنطوق والأسباب المكملة له والمرتبطة به ارتباطاً وثيقاً ولازماً ولكن لا ترد الحجية على كل ما يتضمنه منطوق الحكم من عبارات إنما يقتصر على ما يكون منها فاصلاً في الدعوى فالحكم القضائي بالنفقة للابن ليس له حجية في النسب ولو وصف المحكوم له كأبن في المنطوق طالما ان موضوع النسب لم يكن محل طلب أو دفع من الخصوم . ويعتبر الدفع بحجية الأمر المقضي فيه من الدفع بعدم القبول التي لا تتعلق بالنظام العام لنص المشرع الجزائري على أنه لا يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها الم 2/338 ق.م.

الفرع الثاني: الاحكام القضائية الناقلة للحقوق العينية العقارية .

يعرف الحق العيني بانه سلطة يقررها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته و يكون له بمقتضاه ان يفيد منها مباشرة في حدود معينة يرسمها القانون¹. و يقصد بالأحكام القضائية طبقا للمادة 4/08 من القانون 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية" هي الاوامر و الاحكام و القرارات القضائية الصادرة عن جهات القضاء العادي او جهات القضاء الاداري طبقا للمادة الاول من القانون 09/08.

و الاحكام و القرارات القضائية العقارية الناقلة للحقوق العينية هي :

اولا : حكم رسو المزاد العلني في بيع العقارات او الحقوق العينية :

نصت المادة 762 من القانون الاجراءات المدنية و الادارية عل ان " تنقل الى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات، او الحقوق العينية المباعة بالمزاد العلني و كذلك الارتفاقات العالقة بها، و يعتبر حكم رسو المزاد سند للملكية ."

يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل اشهاره " فالحكم برسو المزاد العلني تنتقل بموجبه كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني و كذا كل الارتفاقات العالقة بها مثل حق المرور، و الزمت المادة 762 من القانون 09/08 المحضر القضائي بقيد حكم رسو المزاد الذي يعد سندا للملكية بالمحافظة العقارية خلال اجل شهرين من صدوره و يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار او الحق العيني العقاري من كل التأمينات² العينية التي كان مثقل بها.

و الحكم برسو المزاد العلني ليس بحكم قضائي فاصل في الخصومة القضائية و انما هو عبارة عن محضر لإجراءات سابقة على البيع على البيع و ايقاع البيع بعده على من رسي عليه المزاد³، ينهي اجراءات التنفيذ الجبري من خلال بيان الإجراءات التي تمت بجلسة البيع بالمزاد العلني ، و يجب قيده بالمحافظة العقارية باعتباره سند ملكية حتى يمكن ان ينتج اثره بنقل ملكية العقار للراسي عليه المزاد و الاحتجاج بذلك على الغير حسب نص المادة و 793 من القانون المدني.

¹ -محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، الاثبات في المواد المدنية و التجارية، دار الهدى، الجزائر ، طبعة سنة 2009 ص14.

² -بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية، طبعة اولى، منشورات البغدادي، الجزائر 2009، ص258.

³ -مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري طبعة اولى ، دار هومة، الجزائر ، 2008، ص167.

و تطبيقا للقانون 09/08 فان المشرع الجزائري نص في الفصل الثامن من المادة 783 الى 789 منه على البيوع العقارية الخاصة و نصت المادة 783 الى 786 منه على البيوع العقارية او الحقوق العينية العقارية المفرزة او المشاعة للمفقود و ناقص الاهلية و المفلس التي يرخص قضائيا بيعها بالمزاد العلني بناء على طلب من الوصي او الولي او وكيل التفليسة ، و هذه المادة جاءت امتدادا للشق الموضوعي الوارد في قانون الاسرة لا سيما المادة 88 و 89 منه المتعلقة بضرورة حصول الاذن قبل تصرف الولي في العقار و ان يتم بالمزاد العلني¹ و يتم بع العقارات او الحقوق العينية العقارية المرخص بيعها قضائيا بحسب قائمة الشروط التي يعدها المحضر القضائي بطلب من الوصي او الولي او وكيل التفليسة ، و يجب ان تتضمن قائمة الشروط البيانات المنصوص عليها في المادة 783. و نصت المادة 786 و 787 على البيع العقارية او الحقوق العينية العقارية المملوكة على الشيوخ و عدم امكان قسمتها دن ضرر او تعذر قسمتها عينا ، و البيع بموجب هاتين المادتين ليس نتيجة التنفيذ الجبري و انما هو تنفيذ لحكم او قرار قضائي نهائي بقسمة ملكية شائعة تعذرت قسمتها عينا تطبيقا للنص الموضوعي بموجب المادة 722 و 728 قانون مدني ، و تنتقل ملكية العقار مجملا الى الراسي عليه المزاد.

و الجدير بالذكر ان البيع بالمزاد العلني بموجب التنفيذ الجبري لجزء مملوك للمدين على الشيع في عقار او حق عيني عقاري و ينتقل الجزء غير المفرز الى الراسي عليه المزاد فيصبح مالكا على الشيع بدوره و تخضع علاقته بباقي الملاك لما تقضي به قواعد الشيوخ.²

و نصت المادة 788 على البيع العقارية الحقوق العينية المثقلة بتامين عيني بطلب من مالك العقار الذي يرغب في الوفاء بديونه اذا لم يياشر الدائون اجراءات التنفيذ يتم البيع بعد التوجه للمحضر القضائي الذي يعد قائمة شروط تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بها العقار، من ثم فان مضمون المادة 788 بمثابة رخصة لمالك او الحق العيني المثقل بتامين عيني لإبراء ذمته في مواجهة مدينه.

فكل هذه البيوع العقارية تخضع في بيعها للمزاد العلني من خلال اجراءات النشر و التعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة حسب نص المادة 789 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

و بذلك فان بيع العقارات او الحقوق العينية الخاصة بالمفقود و ناقص الاهلية و المفلس البيوع العقارية المملوكة على الشيوخ و العقارات المثقلة بتامين عيني المرخص بيعها قضائيا بالمزاد العلني و يصدر الحكم القضائي برسو المزاد كسند ملكية يخضع للقيود بالمحافظة العقارية لاختصاص المحضر القضائي حسب نص المادة 762 من قانون 09/08.

¹-بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص265.

²-بريارة عبد الرحمن ، مرجع سابق، ص268.

ثانيا الحكم الصادر بتثبيت الشفعة:

تعرف الشفعة طبقا للمادة 794 الى 807 قانون مدني¹ بانها رخصة تميز لشخص يسمى الشفيع الحلول محل المشتري في عقد بيع العقار في حالات معينة في القانون ، لكي يمكن للشفيع الحلول محل المشتري فانه يجب عليه اعلان رغبته في استعمال حقه في الحلول محل المشتري لان الحلول لا يتم تلقائيا، و اعلان الشفيع عن رغبته في الشفعة الى كل من البائع و المشتري ينبغي ان يتم بمقتضى عقد رسمي () ، لان رغبته هذه لا تلقى دائما استجابة من طرف المشتري بالسماح له الحلل محله تجاه البائع ، فاذا استجاب المشتري لرغبة الشفيع و لم يكن العقد بين البائع و المشتري قد تم شهره ، فانه يتم ابرام عقد حلول بين البائع و المشتري و الشفيع و يشهر بالحفاظة العقارية، و تنتقل الملكية بموجب العقد المشهر الى الشفيع، اما اذا كان العقد قد تم شهره فنه يتم ابرام عقد جديد بين الشفيع المشتري الذي يصبح بائعا.

لكن قد يحدث ان يرفض المشتري ان يحل محله الشفيع في شراء العقار و في هذه الحالة يتخذ الشفيع اجراءات قضائية ضد البائع و المشتري² بموجبه يستصدر الشفيع حكم قضائي يمكنه من الحلول محل المشتري و تنتقل اليه ملكية العقار او الحق العيني، و هذا تطبيقا لنص المادة 803 قانون مدني " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع و ذلك دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري."³ و بذلك يعتبر الحكم القضائي بثبوت الشفعة ناقل لملكية العقار من المشتري الى الشفيع و يستوجب قانونا اتمام اجراءات شهره بالحفاظة العقارية.

ثالثا الحكم القائم مقام العقد في حالة نكول الواعد عن اتمام اجراءات البيع:

نصت المادة 72 من القانون المدني على " اذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الاخر طالبا تنفيذ الوعد، و كانت الشروط اللازمة لا تمام العقد و خاصة ما يتعلق منها بالشكل متوفرة قام الحكم مقام العقد"⁴

فاذا امتنع الواعد عند الاداء جاز للموعد له ان يستصدر حكما قضائيا من جهة القضاء المختصة يقوم مقام عقد البيع متى تبين للقاضي صحة الوعد بالبيع و ثبوت ملكية الواعد الذي يرد عليه عقد الوعد بالبيع و ثبوت

¹-نص المشرع الجزائري على حق الشفعة في القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

²-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 177.

³-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في تشريع الجزائري، ب ط دار الخلدونية، سنة 2006، ص 86، 87.

⁴-الامر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1398 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادر في 30/09/1975،

المعدل المتمم بموجب قانون 14/88، مؤرخ في 03/05/1988، ج ر عدد 18، بتاريخ 04/05/1988،

ملكية الواعد للعقار الذي يرد عليه عقد الوعد بالبيع طبقا للقانون، و يجب التأشير بهذا الحكم بمجموعة البطاقات العقارية حتى يولد حقا عينيا لفائدة الموعود له الصادر لفائدته الحكم القضائي ، يكن حجة على الطرفين المتعاقدين و على كافة التعاملين في العقارات و ذلك بإخراج ملكية العقار من الواعد و نقلها للموعود له بالشهر¹.

رابعا الحكم المصرح بكسب الملكية عن طريق الالتصاق:

الالتصاق يعرف بانه اندماج بين شيئين مملوكين لمالكين مختلفين دن اتفاق بينهما على هذا الاندماج²، و يتحقق ذلك اذا كان احد الشيئين اصلي الثاني فرعي اصبحا شيئا واحد بحيث يتعذر فصلهما دون تلف فقدر التشريع ان مالك الاصل يملك الشيء الفرعي الذي التصق به على ان يعرض مالك الشيء الفرعي³. ان الالتصاق كوسيلة لنقل الملكية، يثبت اذا اقيم على الرض بناء او غراس بمواد مملوكة لأجنبي عن ملكية الارض، فمالك الارض في هذه الحالة يملك بحكم الالتصاق كل ما يقام عليها بمواد مملوكة للغير على اساس ان الارض هي الاصل و كل ما يقام عليها فرعا تابعا لها، و لما كان صاحب الارض يفتقر من هذا الاندماج، الزم المشرع مالك الارض بتعويض مالك المواد الاكان هناك اثناء بلا سب. المندمجة يفتقر من هذا الاندماج، الزم المشرع مالك الارض بتعويض مالك المواد الاكان هناك اثناء بلا سب. و قد عالج المشرع الالتصاق بالمواد 778 الى 791 من القانون المدني التي ينبغي الرجوع اليها للتأكد من حالة حسن النية سوء النية خيارات الازالة او التعويض في النزاعات المطروحة امام القاضي و اغلب هذه النزاعات تدر حل التعويض سواء بالنسبة للمنشأة الارض حسب كل حالة. فالحالة التي وردت في المادة 785 من القانون المدني "...غير انه اذا كانت المنشأة قد بلغت حدا من الاهمية و كان تسديدها مرهقا لصاحب الارض جاز له ان يطلب تملك الارض لمن اقام المنشآت نظير تعويض عادل". اما الحالة الثانية فنصت عليها المادة 788 من القانون المدني " اذا كان مالك الارض و هو يقيم بناء قد تعدى بحسن نية على جزء من الارض الملاصقة جاز للمحكمة اذا رات محلا لذلك ان تجبر صاحب الارض الملاصقة على ان يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل".

¹ - كواش محمد، القوانين العقارية في الجزائر و مشكل تأويل النص المنشور على الموقع

<http://www.djazairnews.info/componet/article/38-2009>

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 09، اسباب كسب الملكية دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان ص 245.

³ - محمد المنجى، موضوعة الدعوى العملية، دعوى ثبوت الملكية، مراحل الدعوى الطبعة الثالثة منشأة المعارف الاسكندرية مصر سنة 1999 ص 257.

الحالة الاخيرة نصت عليها المادة 789 ق.م " المنشآت الصغيرة كالأكشاك و الحوانيت و المآوي التي تقام على ارض الغير من دون ان يكن مقصودا بقاءها على الدوام تكون ملكا لمن اقامها".

الفرع الثالث: الاحكام المصرحة بالحقوق العينية العقارية.

تعتبر الاحكام و القرارات القضائية المصرحة بالحقوق العينية العقارية كاشفة عن هذه الحقوق التي تكون ثابتة لأصحابها بموجب احكام الملكية الشائعة او الحيازة المكتسبة للملكية بالتقادم المكسب، و هذه الاحكام القضائية تشمل الحكم القضائي النهائي بالقسمة القضائية للمال المشاع، و الحكم القضائي النهائي الذي الملكية عن طريق التقادم، و الحكم القضائي النهائي الذي يصرح بشغر التركة، و الحكم بتثبيت صحة العقد العربي و الحكم النهائي الصادر بالصلح بين اطراف الخصومة حول العقار.

اولا الحكم القضائي النهائي بقسمة العقار المشاع:

لما كان البقاء في الشيوع امر شاق و غير مرغوب فيه فانه وجدت القسمة لوضع حد له، و الشياح حالة قانونية تنشأ عن تعدد اصحاب الحق العيني الواحد فقد يمتلك شخصان او اكثر مال معين فيكونون شركاء فيه و ذلك بالتساوي بينهم و هو ما نصت عليه المادة 713 من القانون المدني¹ "اذا ملك اثنان او اكثر شيئا و كانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع و تعتبر الحصص متساوية اذا لم يكن دليل على ذلك" و تتعدد مصادر الشيوع بتعدد اسباب الملكية، فمصادر الملكية الشائعة هي اسباب كسب الملكية العقارية لكن اهمها الميراث، فاكتر ما يكون الشياح عند وفاة الموروث و تركه ورثة متعددين تنتقل اليهم امواله في شكل اموال شائعة، فلا ينتهي الشياح اعادة الا بالقسمة و هي نوعان قسمة مهيأة و قسمة نهائية تكون في اصلها اتفاقية او قضائية. وضع المشرع الجزائري اصلا عاما هو امكانية اجراء قسمة اتفاقية بين الشركاء او المالكين على الشيوع و اشترط لذلك اجماعهم في حالة اختلافهم فانه يستوجب حكم قضائي بذلك و يشترط في القسمة القضائية:

- يجب ان يكون الشركاء في حالة شيوع اختياري لان الشيوع الاجباري لا يمكن الخرج منه لا اتفاقا و لا قضاء كما في حالة الاجزاء المشتركة بالعمارات، اما الشيوع الاختياري فهو الذي يكون الخرج منه او البقاء فيه متوقفا على ارادة المالكين، و بالتالي لا يجبر احد على البقاء في الشيوع و هو ما نصت عليه المادة 724 من القانون المدني.

¹-انظر المادة 713 من القانون المدني.

-عدم اتفاق الشركاء على مبدا القسمة او على طريقتها، كان لا يرغب احد الشركاء في البقاء في الشروع¹ ، او قد لا يتفق الشركاء الراغبين في الخروج من الشروع على طريقة معينة للقسمة فيلجئون الى القضاء.

-وجود قاصر من بين الورثة فان القانون يحتم قسمة قضائية.²

ترفع دعوى القسمة على سائر الشركاء³ بدون استثناء فيدخلون خصوما في الدعوى تحت طائلة عدم قبول الدعوى لعدم انتظام الاجراءات ، ومن ثم فانه يجب على القاضي التأكد مما ورد من اسماء الشركاء الاحياء في الشروع على متن الفريضة و يتأكد من صحة تكليفهم بالحضور من قبل رافع الدعوى طبقا للمواد 22 الى 26 من قانون الاجراءات المدنية و هو ما اكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 51109 المؤرخ في 19/04/1989 " من المقرر قانونا انه اذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشروع ان يرفع دعوى على باقي الشركاء و من ثم فان القضاء بما يخالف ذلك يعد خرقا للقانون

و عن الاجراءات الخاصة بخصوص دعوى القسمة فقد نصت المادة 727 ق.م بان القسمة تكون عن طريق الاقتراع و تثبت المحكمة ذلك في محضرها. و تصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز "فمن الناحية العملية فانه يتم استصدار حكم تمهيدي بتعيين خبير من اجل اعداد مشروع قسمة تكوين حصص متساوية على اساس اصغر نصيب اعتمادا على الفريضة المقدمة من الاطراف ، اضافة الى ذلك فانه يجب ان يطلب من الخبير تقويم العقار و ذلك لاستيفاء الخزينة حقوقها عند تسجيل الحكم القضائي بالمصادقة على القسمة و بعد يقوم الطرف المستعجل بإعادة سير الدعوى بعد الخبرة امام نفس المحكمة فاذا رات هذه الاخيرة صحة النتائج التي توصل اليها الخبير قامت بإجراء قرعة بين الاطراف على اساس الحصص التي كونها الخبير تخلط الاوراق و تسحب لكل شريك ورقة او اكثر بحسب الحصة الشرعية المحددة بالفريضة، و ذلك بحضور القاضي و كاتب الضبط و يجر محضرا بذلك و يوقعه هؤلاء جميعا هو ما نصت عليه المادة 727 من القانون المدني وهذا ما اكدته المحكمة العليا في قرارها 91439 المؤرخ في 28/10/1992⁴ جاء فيه " من مقرر قانونا ان تقسيم المال الشائع بين الشركاء على اساس تكوين حصص ثم يجري القسمة بطريقة الاقتراع و تختص المحكمة بتثبيتها بعد فرز نصيب كل شريك و الفصل في المنازعات لا سيما ما يتعلق منها بتكوين حصص و لما ثبت في قضية الحال " ان قضاة

¹-مادة 724 فقرة 1 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

²- قانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الاسرة، المعدل و المتمم.

³- امر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

⁴- قرار المحكمة العليا، رقم 91439 ، المؤرخ في 28/10/1992 منشور بالجملة القضائية، العدد 01، 1993 ص 25

الموضوع اغفلوا في قرارهم المطعون فيه التطرق لتكوين حصص و اجراء القسمة بين الشركاء بطريقة الاقتراع فاتهم خالفوا بذلك القانون.

و بعد ذلك يصدر القاضي حكمه الذي يذكر فيه كل مراحل و اجراءات الدعوى و نتائج الخبرة و ما تمخضت عنه عملية الاقتراع و سرد نتائجها و بعد صيرورته نهائيا يصبح هذا الحكم الصادر مثبتا للملكية العقارية بعد شهره في مصلحة الحفظ العقاري.

و اخيرا يجب التنويه بان الحكم الصادر بالقسمة من الضروري ان يتضمن تحديد انصبة الاطراف ، و ان يحدد القاضي ايضا "هوية العقار و حدوده و موقعه و سند ملكيته و ان كان ممسوح ام لا، مع تحديد مساحته و حدوده، فان كل هذه المعطيات تعتبر بمثابة البيانات الجوهرية التي يجب ان يشملها الحكم و هذا حتى يعامل معاملة العقد الرسمي من طرف المحافظ العقاري عند عملية اشهاره و بالتالي يكون منجا لكافة آثاره.

ثانيا الحكم الذي يكرس الملكية على اساس التقادم المكسب:

يعتبر التقادم من اهم الآثار المترتبة عن الحيازة لكونه يؤدي الى اكتساب الملكية العقارية اذ يحق لكل من حاز عقار و لمدة معينة دون انقطاع كانت حيازته قانونية مستمرة ان يكتسب ملكيته، و قد حدد المشرع الجزائري ثلاثة انواع من التقادم المكسب، التقادم الطويل و مدته 15 سنة طبقا للمادة 827 من القانون المدني، و التقادم القصير و مدته 10 سنوات يشترط فيه الحيازة القانونية و المستمرة مع حسن تانية و جود سند صحيح حسب المادة¹ 828 من القانون المدني، الى جانب التقادم المتعلق بالحقوق الميراثية و مدته 33 سنة وفقا للمادة 829 من نفس القانون.

و من خلال هذه النصوص يتضح بان التقادم المكسب يعد وسيلة لاكتساب الملكية و مناطه الحيازة القانونية المستمرة بعنصرها المادي و المعني و هو ما اقرته المادة 827 من القانون المدني، اذ يجوز لكل شخص حاز عقار المدة المقدرة قانونا بالمادة هي 15 سنة² ان يلجا الى القضاء و يستصدر حكما ضد الشخص الذي ينازعه في حيازته يكرس ملكيته للعقار محل المطالبة القضائية .

و في حالة توفر الشروط المذكورة يتقدم المعني بدعواه امام المحكمة يتمسك فيها بالتقادم المكسب، و هنا يجب على القاضي المطرحة امامه الدعوى ان يعاين الملف التقني الذي يلزم رافع الدعوى بإحضاره و يتمثل في:

¹-تنص المادة 828 من القانون المدني "اذا وقعت الحيازة على عقار ا على حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية مستندة - في الوقت نفسه الى سند صحيح فان مدة التقدم تكون عشر 10 سنوات".

²-جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 88.

- خطط او الرسم البياني للعقار المعد من طرف الخبير العقاري او مهندس معماري او خبير في القياس و هذا من اجل التأكد من العقار المراد اكتسابه و حدوده مساحته و كذا الملكيات المجاورة و غيرها من البنائيات.

- شهادة من البلدية تثبت بان العقار لا يدخل ضمن املاكها الاحتياطيات العقارية.

- شهادة من المحافظة العقارية تحدد وضعية العقار القانونية و هل سبق ان حرر بشأنه عقد ملكية مشهر لفائدة الغير ام لا.¹

على هذا الاساس يقوم القاضي المطروح امامه القضية بإجراءات التحقيقات الضرورية للتأكد من مزاعم المدعي الذي من المفروض ان يتم بعين المكان يتعين سماع الملاك المجاورين لانهم ادري بالحيازة ليس شهود يحضروهم المدعي.

و في حالة اذا ما ثبت للمحكمة توافر كل الشرط فان القاضي يصدر حكمه الذي لا بد ان يحتوي على كل البيانات الجهرية المتعلقة بالعقار و هويته من مساحة ، موقع حدود.... و يتعين على صاحب الحكم شهره² حتى يحل مقام السند الرسمي الناقل للملكية العقارية علما ان هذا الحكم يكون مقررا للملكية لا نه يكرسها باثر رجعي من وقت ضع اليد بنية التملك.

ثالثا الحكم الذي يصرح بشغور التركة و الحاقها بالملكية الخاصة للدولة:

هو يعد طريق لكسب الملكية، و غالبا ما يكون عن طريق الاستيلاء على الملاك التي لا مالك لها فقد جاء في نص المادة 733 من القانون المدني بنصها " تعتبر ملك من املاك الدولة جميع الاموال الشاغرة التي ليست لها مالك، كذلك اموال الاشخاص الذين يموتون من غير وارث او الذين تهمل تركتهم" فمن خلال النص فان الاموال الشاغرة التي لا مالك لها، و كذا التركات التي لا وارث لها و التركات المهملة فان ملكية جميع هذه الاموال تؤول للدولة و هو ما يعبر عنه بالاستيلاء المبني على فكرة الشغور.

لقد اوجب المشرع الجزائري في قانون الاملاك الوطنية رقم 90/30 في مواد 52،51،48 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 91/154 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة في المواد 92،90،89،88 منه جمل من الاجراءات التي يجب ان تتخذها الادارة و ذلك لإلحاق التركة الشاغرة

¹ -حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع 2002، ص

² -عبد الرحمان ليندة، اثبات الملكية العقارية في المناطق غي المسوحة، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2006-2009.

الى ملكية الدلة الخاصة، اذ يتعين على الوالي باعتباره ممثلا للدولة ان يرفع دعوى امام المحكمة المختصة و الاختصاص هنا يعود للقضاء العادي اي المحكمة المتواجدة بدائرة اختصاصها العقار الشاغر للحصول على حكم يصرح بانعدام الارث ا المالك بعد القيام بأثبات حالة الشغور عن طريق اجراءات التحقيق بالبحث و التحري عن الملاك او الورثة المحتملين كما على القاضي عند نظره في الدعوى ان يتأكد من احترام هذه الاجراءات يحقق من جهته ايضا لا ثبات حالة الشغور، و بعدها يصدر حكمه بانعدام الوارث او المالك.

و يترتب على هذا الحكم بعد ان يصبح نهائيا تطبيق نظام الحراسة على تلك الاملاك طبقا للآجال المقررة قانونا و هذا وفق ما نصت عليه المادة 521 من القنون 90/30 و المادة 90 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91/454 التي نصت على " يترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور تركة الاملاك العقارية التي تركها المالك، تطبيق نظام الحراسة على هذه الاملاك خلال الآجال المقررة قانونا".

رابعا الحكم بتثبيت صحة العقد العرفي :

كانت العقود العرفية تشكل سندات صحيحة قبل صدور الامر 91¹/70 المتضمن مهنة التوثيق و هو الامر الذي ايدته المحكمة العليا في عدة من قراراتها كالقرار رقم 200454 المؤرخ في 2000/10/31 (و لما كانت احكام القانون المدني القديم سيما المادتين 1322 و 1582 الساريتين المفعول وقت التصرف تجيز البيع العرفي للعقارات فان قضاة الموضوع الزموا الطاعنين بتثبيت هذا البيع بما يسمح بنقل الملكية قانونا مطبقين بذلك احكام المادة 361 من القانون المدني

و لكن بعد تبني المشرع نظام الشهر العيني بموجب الامر 75/74 ، اصبح لزاما على اصحاب هذه العقود العرفية و خاصة غير ثابتة التاريخ اللجوء الى المحاكم قصد تثبيت صحتها حتى يتسنى لهم اشهارها بمصالح الحفظ العقاري.

اذ بعد طرح الدعوى على القاضي ، لابد عليه التأكد و التحقق من :

- الشرط الشخصي لا طرف العقد، اي من هوية محرري العقد العرفي.
- ان يكون العقار المبرم بشأنه العقد العرفي واقعا ببلدية لم تمسها بعد عملية المسح العقاري لأنه بتمام هذه الاخيرة يصبح الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية.

¹- الامر 91/70، مؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق/ المادة 12 منه.

- التحقق من تاريخ ابرام العقد العربي¹ الذي يجب ان يكون مبرم قبل 1970/01/01 تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ .
- كما يجب التأكد من اصل الملكية ، و ذلك بطلب سند ملكية البائع الاصيلي للتأكد ما اذا كان التصرف وارد من المالك الحقيقي . و اذا استوفى ملف الطالب كل هذه الشروط يقوم القاضي بتثبيت صحة العقد العربي .

خامسا الحكم بالمصادقة بالصلح:

تنص المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية على انه " يجوز للقاضي مصالحة الاطراف اثناء الدعوى في اي مادة كانت " و نصت المادة 459 من القانون المدني على " الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما او يتوقيان به نزاعا محتملا و ذلك بان يتنازل كل منهما على جه التبادل عن حقه".

فالصلح حسب المادة 459 من القانون المدني و هو عقد يتم بين الطرفين لإنهاء نزاع قائم بينهما ا يتقيان به نزاعا محتملا، و يتم ذلك كتابة ساء في الشكل الرسمي ا في الشكل العربي و ه ما يطلق عليه بالصلح غير القضائي، قد يتم امام القضاء بموجب محضر رسمي يحرره القاضي و يوقعه المتصالحان و يكن له قوة السند التنفيذي فيطلق عليه الصلح النهائي في كلتا الحالتين اذا انصب عقد الصلح على حقوق عينية فانه يخضع لإجراءات الشهر حتى يمكن الاحتجاج به اتجاه الغير .

فالصلح هو عقد كاشف للملكية، فان تصالح الخصمان حول عقد عيني عقاري اصلي و جب شهر هذا العقد، وان وقع الصلح بين الخصوم في دعوى مرفوعة بينهم امام القضاء فان حكم القاضي بالتصديق على محضر الصلح لا حكما الا من الناحية الشكلية، كونه انه لا يخرج عن كونه عقد تم بين الخصوم في ورقة رسمية هي محضر الصلح و ثقها القاضي في حدود سلطته الولائية و الحكم الصادر بهذا الشأن لا يجوز للأطراف التراجع عنه و لا الطعن فيه²، ينبغي التأكيد في الاخير .

¹- المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

²- فهيمة قسوري، شهر الدعاوى و الاحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني ، العدد 07 سنة 2014.

الفرع الرابع: الاوامر الاستعجالية التي ترد على وقف التصرف في العقار محل نزاع.

نصت المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي "ان الدعاوى القضائية الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها، لا يمكن قبولها الا اذا تم شهرها مسبقا، و اذا تم اثبات هذا الاشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري او تقدم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الاشهار".

و عليه فهنتاك مجموعة من الدعاوى العينية التي اوجب المشرع شهرها بموجب المرسوم 63/76 على مستوى المحافظة العقارية و نقصد بذلك شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في البطاقات العقارية، على مستوى المحافظات العقارية فيما يلي نستعرض الدعاوى التي نصت عليها المادة 85 من المرسوم الانف الذكر:

أولا الدعاوى الواجبة الشهر:**1-دعوى الفسخ:**

ترفع الدعوى في حالة اخلال احد المتعاقدين بالتزاماته، كان يمتنع المشتري عن تسديد العين المبيعة المتبقي في ذمته اذا كانت عملية البيع تمت بالتقسيط فدعوى طلب الفسخ لعدم تنفيذ المشتري لالتزاماته بدفع كامل الثمن و كذلك على حق عيني¹ هو حق البائع في استرداد العقار التي تعود ملكيته اليه بعد الفسخ.

2- دعوى الابطال:

ترفع هذه الدعوى في حالة ما اذا احتل شرط من شروط صحة العقد، كانهدام الاهلية او عيب من عيوب الرضا كالتدليس، الاكراه، الغلط، الغبن و الاستغلال كما في حالة بيع عقار مملوك على الشيوخ ل ثلاثة اشخاص الى شخص آخر، فإذا أراد هذا الأخير رفع دعوى إبطال رفعها على جميع المالكين في الشيوخ تطبيقا لشرط الصفة في الدعوى.

3- دعوى الإلغاء:

ترفع في حالة إلغاء عقد إداري ناقل للملكية، مثل طلبات إلغاء عقود التنازل التي تمت في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07م المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي.

¹-دعوى الفسخ تستند الى حق شخصي، بالتالي يجوز رفعها امام محكمة موطن المدعى عليه م 8 ق إ م إ ا اما محكمة موقع العقار باعتبارها دعوى عقارية بالتالي للمدعي الخيار بين المحكمتين اللتان تشتركان في الاختصاص و بالتالي فهي دعوى مختلطة.

4- دعوى النقض :

ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية طبقا لنص المادة 732 ق المدني.

ثانيا الآثار المترتبة على شهر الدعاوى العقارية:

و يترتب على شهر هذه الدعاوى العقارية جملة من الآثار و من اهمها :

عدم ايقاف اجراءات الشهر : لا يترتب على شهر الدعوى بالمحافظة العقارية منع المدعى عليه من التصرف في العقار سواء بالبيع او الهبة او اي تصرف اخر ناقل للملكية، فالدعاوى العقارية التي تشهر بالمحافظة العقارية شرعت من أجل المحافظة على حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه ، و لكنها لا توقف إجراء إشهار أي تصرف لاحق.

فإذا أراد المدعي أن يوقف أي تصرف آخر وارد على العقار بعد أن يكون قد قام بشهر دعواه أن يرفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي للمطالبة بوقف التصرف على العقار المتنازع عليه إلى حين الفصل في الدعوى المرفوعة أمام القضاة الموضوع مع إمكانية شهر هذا الأمر الاستعجالي ، و الجدير بالذكر أن الأوامر الاستعجالية يجب اشهارها ايقاف¹ أي تصرف لاحق على العقار المنصب عليه النزاع ، و أن الايقاف يكن لأجل محدود هنا تلزم الإشارة إلى حتمية تحديد مدة الإيقاف في نص الأمر ، لو إلى غاية صدور الحكم النهائي.

¹ - راجع في ذلك حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، ص 130.

خلاصة الفصل الاول

يتراوح الاختصاص بالفصل في المنازعات العقارية بين القضاء العادي و القضاء الاداري علما بان ازدواجية النظام القضائي في الجزائر كرسها دستور 1996 بموجب المادة 152 منه و هذا باستثناء مجلس الدولة و تنصيبه للمحاكم الادارية¹.

و لقد جسد هذا المبدأ في قانون الاجراءات المدنية و الادارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 الملغي للأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن الاجراءات المدنية المعدل و المتمم. تعقد ولاية القضاء الاداري للنظر في المنازعة العقارية التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها وفقا لنص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية الادارية .

في حين يختص القسم العقاري الذي تم استحداثه على مدى المحاكم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1994/04/01 المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1996/09/15 و يختص القسم العقاري حسب نص المادة 511 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية ، كما يختص بالقضايا المنصوص عليها في المواد 512-513-514-515-516-517 من قانون الاجراءات المدنية الادارية .

هذا ما تناولناه بإسهاب في المبحث الاول من هذا الفصل كما اقتضت الدراسة دراسة الحكم القضائي الذي يعتبر الخاتمة الطبيعية لإجراءات الخصومة و هو الغاية الاساسية التي يهدف اليها رافع الدعوى و يمر الحكم القضائي بعدة خطوات قبل اصداره و اخيرا تحريره وفقا للشكل المطلوب قانونا، و تختلف مواضيع الحكم القضائي من احكام ناقله للحقوق العينية العقارية الى احكام مصرحة بالحقوق العينية العقارية كما تناولنا الاوامر الاستعجالية التي ترد على وقف التصرف في العقار محل نزاع .

¹ -نظم المشرع اختصاصات مجلس الدولة و المحاكم الادارية بموجب القانون العضوي رقم 01/98 و 02/98 المؤرخين في 1998/05/30.

الفصل الثاني

تسجيل و ايداع الاحكام القضائية العقارية

الفصل الثاني تسجيل و ايداع الاحكام القضائية العقارية.

ان الشهر العقاري هو اجراء يهدف الى تسجيل شهر مختلف التصرفات القانونية المنصبة على العقار لإعلام الكافة بما استلزمته الحياة العصرية لتنظيم الملكية العقارية و تأمين استقرارها و منع المضاربة و تحقيق الثقة و اعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الاشخاص من خلال فرض المشرع شرط وجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر ليتمى تتولاها مصلحة عمومية يطلق عليها اسم المحافظة العقارية وظيفتها الاصلية تتمثل في بعدها تتبع مجموعة من الاجراءات التي تتولاها مصلحة عمومية يطلق عليها اسم المحافظة العقارية وظيفتها الاصلية تتمثل في حفظ المحررات الخاضعة للشهر و لذلك ارتأينا تقسيم هذا الفصل الى مبحثين، يخصص المبحث الاول للرسمية و تسجيل الاحكام القضائية العقارية و المبحث الثاني خاص بالإيداع و إجراءات الشهر.

المبحث الاول : الرسمية و التسجيل.

ان ضرورة افرغ المحرر موضوع الاشهار في شكل رسمي له عدة مزايا ، فالرسمية تقتضي تدخل موظف عام او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة ، كل في حدود اختصاصه هذا ما يزيد من قانونية المحرر و حججه¹ اذ اعطاها المشرع حججة كاملة على ما تضمنته ، هذا فضلا عن تمكين الدولة من بسط رقابتها و تمكن الخزينة العمومية من تحصيل مداخيل مالية كبيرة.

المطلب الاول : الرسمية .

كل حق ثابت في محرر رسمي الا كان محل حماية من طرف القانون، و على هذا الاساس اشترط المشرع الجزائري كقاعدة عامة في المحررات المتعلقة بحق الملكية العقارية، ان تتصف بالرسمية لأجل حماية هذا الحق الثابت فيها² و من اجل اتمام إجراء الشهر العقاري مدى توافر مجموعة من القواعد و الشروط في الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية و هي كما يلي:

الفرع الاول : قاعدة الرسمية.

من اهم شروط الوثائق الواجبة الشهر ، الرسمية حيث تنص المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقار ان "كل عقد يكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية ، يجب ان يقدم على الشكل الرسمي" كما يستفاد من المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل و المتمم، ان العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية يجب ان تحرر في شكل رسمي و عليه تقضي هذه المادة بضرورة تدوين المعاملات الواردة على عقار في محرر رسمي يعده ضابط عمومي ضمن اختصاصه و بصفة عامة ، فان كل شخص حامل لأختام الدولة و له صلاحية اعداد مختلف المحررات التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، و تثبت صفة الضابط العمومي ، لكتاب الضبط طبقا للمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 213/90 المؤرخ في 1990/07/30 المتضمن القانون الاساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية.

و يهدف المشرع من وراء فرض قاعدة الرسمية، الى تمكين الدولة من احكام مراقبتها على السوق العقارية و تمكين الخزينة العمومية من مداخيل مالية معتبرة.

¹ - خالد رامول، ا محافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب 2001 ص 83.

² - موسوي عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2007-2008.

اولا تعيين الاطراف

كل عقد او قرار قضائي يكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية، يتعين ان نذكر فيه البيانات التالية:

بالنسبة للأشخاص الطبيعية اللقب و الاسم ، تاريخ و مكان الازدياد، الجنسية و الموطن و المهنة، و يجب ان يصادق على ذلك كاتب الضبط في اسفل كل جدول طبقا للمادة 62 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و يتم التصديق على هوية الاطراف بمجرد تقديم مستخرج شهادة الميلاد يقل تاريخ تحريرها عن سنة واحدة من اصدار القرار القضائي¹، اما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية يتعين ذكر هوية الشركات و الجمعيات و النقابات و الاشخاص الاعتبارية الاخرى، مع تسميتها و تبيان رقم التسجيل في السجل التجاري، و بالنسبة للشركات التجارية، مقر و تاريخ و مكان التصريح للجمعيات، و المقر، تاريخ و مكان ايداع القوانين الاساسية للنقابات. و اذا كان الشخص الاعتباري احدى الجماعات المحلية يتعين ذكر تسمية البلدية او الولاية و بالنسبة لأملاك الدولة تثبت باسم الدولة².

خلافًا للأشخاص الطبيعية يتم التصديق على هوية الاشخاص الاعتبارية وفقا لأحكام المادة 63 من المرسوم السابق ذكره على الوجه التالي:

- الاشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر: يتم اعداد شهادة الهوية بمجرد تقديم اصل صورة رسمية او نسخة مراجعة لكل عقد يثبت تسميتها و شكلها القانوني مقرها الحالي.

- الاشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر: يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم نفس الوثائق، بشرط ان يكون مصادقا عليها من قبل السلطة الادارية ا الموظف الديبلوماسي او القنصل الذي يمثل الدولة الجزائرية في مكان المقر، و تكون هذه الوثائق مرفوقة بترجمة اللغة العربية مصادق عليها اذا كانت محررة بلغة اجنبية. و يتعين الذكر ان كل تغيير لاحق لعناصر التعيين: كتغيير اسماء و القاب اطراف العقد او مقر الاشخاص المعنوية او شكلها القانوني يجب ان يكون موضوع اشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية.

و نلاحظ شرط يتعلق بتعيين الاشخاص الطبيعية دون سواها، ورد في المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره، و يتعلق بالشرط الشخصي يقصد به حسب مفهوم هذا المرسوم الاهلية المدنية للأطراف فيجب ان تتضمن القرارات الاشارة الى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف، و يصادق على صحة

¹ - محمد بوركى، مقال التوثيق الاشهار العقاري، مجلة الموثق العدد 3 الغرفة الوطنية للموثقين الجزائر سنة 2001.

² - آيت حداد جوهر العلاقة بين التوثيق و الشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسة العليا في المالية، المعهد الوطني، القليعة ص 51.

البيانات المتعلقة بهذا الشرط في اسفل الصورة الاصلية و النسخ و الجداول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الاطراف.

ثانيا: تعيين العقارات

يتم التعرف على الوضعية القانونية للعقار بواسطة بيانات ضرورية نص عليها المشرع في المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ضمن المواد 21، 27، 66 الى 71، و المادة 114 منه، مما يسمح بمقتضاها تكوين وثائق عقارية دقيقة.

لكن نظرا لعدم تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، فان المعلومات بالعقارات الواقعة في اقليمهم فيه المسح تختلف عن المعلومات الخاصة بالعقارات غير المسوحة.

أ-القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة:

تنص المادة 1/66 من المرسوم رقم 63/76 على يلي "كل عقد او قرار قضائي موضوع اشهار في محافظة عقارية يجب ان يبين فيه بالنسبة لكل عقار بعينه النوع و البلدية التي يقع فيها و تعيين (القسم و رقم المخطط و المكان المذكور) وما يحتوي عليه من مسح اراضي " عليه فان عناصر التعيين بالنسبة للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة كالآتي:

-البلدية التي يقع فيها العقار : يجب ان يراعى في ذلك القانون الجاري به العمل المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد.
-قسم مخطط المسح: القسم المساحي كما عرفه المشرع، هو جزء من الاقليم البلدي المحدد بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الاراضي و يفضل ان يكن محيطه مؤسسا بناءا على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي¹.

ب-القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة غير ممسوحة:

نص المشرع على احكام انتقالية بين فيها طريقة تعيين العقارات غير المسوحة في الوثائق المودعة للإشهار العقاري الى ان تعمم عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني، و تختلف عناصر التعيين حسب ما اذا كان العقار في منطقة ريفية او حضرية.

¹-انظر المادة 15 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام .

✓ قواعد تعيين العقارات الريفية غير المسوحة:

بالنسبة للعقارات الريفية فإنها تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية فردية للمالكين¹.
و بمقتضى المادة 114 من المرسوم 63/76 في حالة عدم جود مخطط مسح الاراضي، فان كل عقد او قرار قضائي يكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية يجب ان يبين ضمنه لكل عقار ريفي ما يلي : نوع العقار، موقعه و محتوياته.

و في حالة وجود مخططات نظامية لدى مصالح مسح الاراضي و المحافظة العقارية، يذكر رقم المخطط المحتفظ به.
نشير في حالة ايداع وثائق تتعلق بعقارات غير مسوحة، فانه يجب على المودعين الاشارة الى ما يفيد ان الوثائق المودعة تتعلق بعقار غير ممسوح² او انه ممسوح و لم يتم ايداع وثائق المسح بعد بالمحافظة العقارية و ذلك بناء على شهادة تسلم للمودع من طرف مصالح المسح يسمى شهادة عدم الجرد في سجلات مسح الاراضي رقم 6(cc6).

✓ قواعد تعيين العقارات الحضرية غير المسوحة:

طبقا لنص المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره، تعتبر عقارات حضرية العقارات المبنية او غير المبنية الجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

اما عناصر تعيين العقار الحضري نصت عليها المادة 27 من نفس المرسوم و هي ذكر البلدية التي يقع فيها العقار، اسم الشارع و الرقم و تكون العقارات الحضرية موضوع اعداد بطاقات عقارية حتى في حالة عدم جود مسح للأراضي.

و يجدر الاشارة الى امر هام حول هام حول هذه الجزئية الخاصة بتعيين الاطراف او العقارات و تتعلق بالتحقيق الذي يجريه القاضي اذا كان الامر يتعلق بحكم قضائي كسند لإثبات الملكية فيتعين ان يتم في عين المكان و بعد سماع كل من له مصلحة لا سيما المالكين المجاورين لكونهم ادري بالحيازة اذ العبرة بمؤلاء و ليس بالشهود الذين يحضرهم عادة المدعي.

¹-انظر المادة 27 من الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري. -

²- يجب ذكر رقم القسم بالوثيقة اذا تعلق الامر ببلدية انطلقت عملية المسح بها و سبق للمحافظة العقارية ان تسلمت، اقسام سابقة، و ذلك حتى يتأكد المحافظ العقاري بان القسم المعني غير ممسوح.

ثالثا الشروط المتعلقة بتعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة:

عرفت المادة 743 من التقنين المدني الجزائري الملكية المشتركة كما يلي "الملكية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية، و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة اشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الاجزاء المشتركة.

يتبين من نص هذه المادة ان العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة تحتوي على اجزاء خاصة بغرض الاستعمال الشخصي و الخاص.

فالأجزاء الخاصة هي اجزاء العقارات المبنية ، أو غير المبنية المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي و الخاص.¹

اما الاجزاء المشتركة فهي اجزاء العقارات المبنية غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال او منفعة جميع المالكين المشتركين او لا كبر عدد منهم.²

ان تحديد الاجزاء الخاصة و الاجزاء المشتركة بشكل دقيق يتم من الناحية العملية بموجب اعداد وثيقة تقنية سماها المشرع بالجدول الوصفي للتقسيم، تعد طبقا لنص المادة 67 من المرسوم 63/76 اما في عقد خاص او في نظام الملكية المشتركة ا في دفتر الشروط و اما في عقد آخر او قرار قضائيين يتضمن البيانات التالية:

-رقم القطعة او الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام.

-العمارة.

-الدرج.

-الطابق.

-توع قطعة الارض.

-الحصة في الملكية المشتركة.³

اما فيما يخص هوية العقار المشيد عليها البناء فيجب الاشارة الى العناصر المنصوص عليها في الفقرة الاولى من المادة 66 من المرسوم 63/76.

¹-انظر المادة 744 من القانون المدني.

²-انظر المادة 745 من القانون المدني.

³-انظر المادة 67 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

الفرع الثاني: الشهر المسبق.

هو عبارة عن تحقيق لتسلسل اصل الحقوق العينية لتجنب المشاكل التي قد تتخلل انتقالا لحق و تحول بدورها دون علم الاطراف بالحقوق المتعلقة بالعقار موضوع التصرف، او الحكم القضائي او الدعوى القضائية فهو من جهة يعمل على تبيانا اصل ملكية العقار و من جهة اخرى يلزم الاطراف المتعاقدة على شهر تصرفاتهم العقارية، كما تسمح بمتابعة تطور المعاملات العقارية و تضمن استقرارها بما يحقق الائتمان كما تؤدي الى حماية صاحب الحق و تمنع اي محاولة للغش و التهديد من طرف الغير¹ بهذا يضمن الشهر المسبق عدم انقطاع سلسلة انتقال الملكية في الحقوق موضوع الشهر فهي اذن تمنع جود سلسلة موازية لقواعد الاشهار² و يحق بذلك لكل من يهيمه الامر العودة الى سلسلة انتقال الحقوق العينية و التحقق في مدى ملكية المتعامل فيه للشيء المتصرف فيه³ اشترط المشرع احترام قاعدة الشهر المسبق في المحررات الخاضعة للشهر العقاري ، اي انه لا يمكن اشهار حق ينصب على عقار ما لم يتم اشهار السند السابق للمتصرف عملا بأحكام المادة 88 من المرسوم 63/76 التي تنص على ما يلي: "لا يمكن القيام باي اجراء للإشهار في حالة عدم وجود اشهار مسبق او مقارن للعقد او للقرار القضائي او لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق التصرف ا صاحب الحق الاخير و ذلك مع مراعاة المادة 89 ادناه...."

اولا الهدف من اشتراط قاعدة الشهر المسبق: لافتراض مشروعية الشهر الاول ، بالنظر للإجراءات الطويلة و طرق الطعن المتعددة و تقرير مدة طويلة لإجراء الطعون، و التي نص عليها قانون مسح الاراضي و غيره⁴. وترمي هذه القاعدة الى ضمان دوام علاقة التسجيلات في مجموعة البطاقات العقارية و تسلسل الملكية العقارية عن طريق معرفة جميع المتصرفين السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار، منه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية و التي من شأنها احداث التباس في انتقال الحقوق⁵ و يظهر حرص المشرع على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الائتمان العقاري، من خلال اعطاء الطابع الاجباري لهذه القاعدة لشهر كل التصرفات الواردة على العقارات في المحافظة العقارية حيث تنص المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 على انه " ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الادارية ان يعملوا على

¹-اورموني نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ملد معمري تيزي وزو، 2012، ص 28.

²-خالد رامول، قاعدة الاثر نسبي، الشهر المسبق، مجلة الموثق، عدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين الجزائر، 2002، ص 23.

³-ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012.

⁴-امين بركات سعود، آثار القيد في السجلات العينية، المجلة القضائية لسنة 1995، العدد 02 ص 45.

⁵-تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع العقود المسؤولية، جامعة الجزائر، 2003/2004.

اشهار جميع العقود و القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم او بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة.

ثانيا الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق:

قد تشكل بعض الحالات المنطلق الاول في نشوء الملكية العقارية و بذلك لا تستدعي وجود سبب سابق منشئ لها فهي الاصل الاول لتصرفات لاحقة، بالتالي لا يمكن للمحافظ العقاري حينئذ بسط رقابته على الوثيقة المودعة الا بناء على المعلومات المدرجة فيها.

شكلت هذه الحالات مجموعة من الاستثناءات على مبداء الشهر المسبق نصت عليها نصوص تشريعية عقارية مختلفة يمكن حصرها فيما يلي:

أ- الاستثناءان الواردان في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ و هما:

1- الاستثناء المتعلق بالجراء الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية ي السجل العقاري الذي تم بموجب المواد من 8 الى 17 من المرسوم 63/76، حيث جاء هذا الاستثناء لوضع حلول لل صعوبات الناتجة عن عملية المسح في مرحلتها الاولى المحدثه بموجب الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام تأسيس السجل العقاري، كون اغلب الوحدات المسوحة يشغلها اصحابها بدن سندات قانونية و بالتالي اصبح من المتعذر تطبيق مبداء الشهر المسبق، و اصبح المحافظ العقاري يقوم بشهر العقارات المسوحة على اساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية.²

2- الاستثناء المتعلق بالعقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01:

العقد العرفي هو العقد الذي لم يحرر من طرف ضابط عمومي او موظف عام لا يطلب اي شرط شكلي في تحريره بل يكفي ان يكون موقعا من اطرافه، و ان يكون له تاريخ ثابت بالوقائع المذكورة في المادة 328 من القانون المدني للاحتجاج به على الغير³ الوقائع التي يثبت بها هذا التاريخ نصت عليها المادة 328 ق.م بالقول " لا يكون للعقد العرفي حجة على الغير في تاريخه الا منذ ان يكون له تاريخ ثابت و يكون العقد ثابتا ابتداء من: -من يوم تسجيله.

-من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

¹ المعدل و المتمم في مواد 15، 18، 89، بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1989/09/13 المعدلة كذلك بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/04/19.

² جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص152 و 153.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، 2001، ص77.

-من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

-من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط امضاء.

وللتصرف في الحقوق العقارية المكتسبة بموجب هذا العقد يجب قبل ذلك إفراغها في قالب رسمي طبقا لنص المادة 61 من المرسوم 63/76 المذكورة أعلاه ، و بناء على فان العقود العرفية المتضمنة حقوقا عينية التي لم تكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01¹ بمفهوم المادة 328 من القانون المدني تكون باطلة بطلانا مطلقا طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من نفس القانون.

ب- الاستثناء المتعلق بشهر شهادة الحيازة:

احدث المشرع هذه الشهادة بموجب نص المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ثم تلا ذلك صدور المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن احداث شهادة الحيازة و تسليمها و ذلك للسير نحو تطهير الملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي ، ذلك من خلال دفع المواطنين الذين يجوزون اراضي لمدة سنة و لم تشملها عملية المسح بعد الحصول على سند قانوني يبرر وضع يدهم على هذه الاراضي تسمى شهادة الحيازة تسلم لهم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب ، ذلك للمساهمة بطريقة غير مباشرة مستقبلا في تأسيس السجل العقاري المحدث بموجب الامر 74/75 ، زيادة على ذلك تمكين المواطنين من الحصول على قروض بنكية بمناسبة رهن هذه الاراضي لدى المؤسسات المالية وذلك بغية تشجيع الاستثمار في هذه المناطق².

بعد اعداد هذه الشهادة و تسجيلها بمصلحة التسجيل و الطابع، يتم شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا، ويكون هذا الشهر الاجراء الاول فيما يخص العقار المعني مما يشكل استثناء على قاعدة الشهر المسبق³

ج- الاستثناء المتعلق بسندات الملكية المعدة في اطار القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

في اطار مواصلة تطهير الملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد، يمكن بعد عملية تحقيق عقاري تنجزها السلطة الادارية المعنية في هذا القانون ان تسلم لكل شخص يمارس حيازة ثابتة على عقار، سند يثبت ملكيته لهذا العقار،

¹ -و هو تاريخ دخول القانون 91/70 المؤرخ في 25/12/1970 المتضمن قانون التوثيق حيث تم تكريس قاعدة الرسمية في المعاملات العقارية طبقا لنص المادة 12 من هذا القانون.

² -حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة الجزائر 2007 ص 97،98.

³ -انظر المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14/10/1991، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة الاقتصاد.

يشهر هذا السند على مستوى المحافظة العقارية المختصة، و يشكل هذا الاشهار نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية و بالتالي يعد استثناء من استثناءات قاعدة الشهر المسبق او الاثر النسبي¹.

د- شهر عقود الملكية الاراضي المتنازل عنها في اطار عملية استصلاح الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 12/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية و المرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 فانه بعد الانتهاء من عملية الاستصلاح تعد و تسلم مصالح املاك الدولة عقدا اداريا للمستفيد يخضع لاجراء الشهر العقاري، بحيث تشكل عملية شهرها الاجراء الاول في انشاء الملكية مما يعتبر استثناء على قاعدة الشهر المسبق.

هـ- وثيقة الاشهاد المكتوب لا ثبات الملك الوقفي المحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن احداث وثيقة الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كفاءات اصدارها و تسليمها.

تصدر هذه الوثيقة مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف المختصة اقليميا في نموذج خاص و يخضع الملك الوقفي محل هذه الوثيقة الى التسجيل و الاشهار العقاري² حيث لا يشترط عند عملية الشهر اثبات اصل ملكية الملك الوقفي مما يعتبر استثناء على قاعدة الشهر المسبق.

و- شهر حكم رسو المزاد عند الحجز على العقارات غير المشهورة و ذلك لما اجازت المادة 766 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية الادارة للدائن الحجز على عقارات غير مشهورة اذا كلن لها مقرر إداري او سند عربي ثابت للتاريخ وفقا لأحكام القانون المدني، على ان تتم اجراءات الشهر شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية³.

المطلب الثاني تسجيل الاحكام القضائية العقارية.

يعتبر التسجيل من اهم الاجراءات التي يقوم بها الموثق حتى تصبح للورقة الرسمية الحجية المطلوبة في الاثبات غير ان الوقوف عند هذا الاجراء لا يجعل من الورقة الرسمية حجة كاملة في اثبات التصرف على العقار و انما لا تكتمل هذه الحجية الا بعد اتمام اجراء الشهر و الذي سندرسه من خلال المطلب الموالي.

¹- زبدة نور الدين، آليات ضبط سندات الملكة العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 2011، ص 120.

²- انظر المواد 5، 6 من المرسوم رقم 336/2000 مؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2000 يتضمن احداث وثيقة الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كفاءات اصدارها تسليمها.

³- انظر المادة 774 من القانون رقم 09/08.

الفرع الاول: تسجيل الاحكام القضائية العقارية.

اولا مفهوم التسجيل: هو اجراء اداري تقوم به ادارة عمومية و توكل مهمة التسجيل الى موظف عمومي معين من طرف الدولة و هو مفتش التسجيل طبقا لنص المادة 180 من الامر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل يعد الهدف الاساسي من انشاء الضرائب المباشرة على العقارات هو منح ايرادات لكل من الدولة الجماعات المحلية من اجل تغطية نفقاتها، الا ان التطور الذي عرفه دور السلطات العمومية¹ جعل لفرض الضريبة اهدافا جديدة منها، استعمال الضريبة المباشرة كوسيلة للتدخل في جوانب الحياة الاقتصادية و الاجتماعية ، لذا يمكن تصور استعمال الجباية العقارية² كوسيلة تدخل و تأشير على السوق العقارية.

لذلك يقع على عاتق الموظف العام ان يسعى الى تسجيل الحكم لدى مصلحة التسجيل و الطابع من اجل تحصيل الدولة للجانب الضريبي اذ يقع على اغب في امتلاك عقار اداء اعباء مختلفة تتمثل في نفقات التسجيل الطابع كذا رسوم الشهر العقاري فما المقصود برسم التسجيل؟
ثانيا: اهمية التسجيل:

يمكن القول ان اهمية تسجيل العقارات تكمن في نقطتين اساسيتين:

1- تمكين الدولة من تحصيل الضريبة:

للتسجيل العقاري اهمية اقتصادية و اجتماعية لأنه يمكن الدولة من خلال هذه الرسوم من تحقيق نوع من التوازن و الاستقرار كما ان النظام الجبائي يعد جزءا لا يتجزأ من السياسة العامة للدولة ، كما يلاحظ في مادة حقوق التسجيل ان المشرع لا تهمة صحة المعاملة من عدم رسميتها و من صحتها او بطلانها قد جاءت المادة 190 من قانون التسجيل واضحة بخصوص عدم امكانية استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق او العقود التي تم ابطالها او فسخها فيما بعد.

2- اثبات تاريخ العقود العرفية

ان العقد العرفي ه ذلك العقد الذي يتم بتحريه الاطراف فيما بينهم دون تدخل من جانب الموظف العام او الضابط العمومي ، جاء المشرع في نص المادة 328 من القانون المدني الجزائري على انه "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير الا منذ ان يكون له تاريخ ثابت ، و يكن تاريخ العقد ثابتا من يوم تسجيله ، من يوم ثبوت مضمونه في عقد اخر حرره موظف عام، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط و امضاء"

¹ - اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، ب ط دار هومة ، سنة 2003 ص 145.

² - اسماعين شامة. المرجع السابق. ص 155.

الفرع الثاني رسم تسجيل الاحكام القضائية العقارية:

يقدر هذا الرسم بـ 8% من ثمن الارض وفقا للمادة 252 من قانون التسجيل الصادر بموجب الامر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل المتمم¹، والذي ينص على ان كل انواع البيوع و التنازلات السحوب هي تصرفات خاضعة لرسم التسجيل، تمارس بعد انقضاء الآجال المتفق عليها و هذا مهما كانت طبيعة السند سواء أكان السند اداريا، مدنيا او قضائيا ، ما لم يتم اعفاؤها صراحة ، و اضافة الى رسم التسجيل هذا يوجد رسم اخر يعرف برسم الاشهار العقاري.²

الا ان المشرع الجبائي في قانون التسجيل لا تحمه صحة المعاملة من عدمها و هذا ما يترتب عليه استحالة استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق، او العقود التي تم نسخها أو ابطالها بعد تسجيلها ، طبقا لما قضت به المادة 1/190 من قانون 105/76 ، لان الهدف الوحيد من اخضاع العقود العقارية للتسجيل هو تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح خزينتها العمومية³ طبقا لنص المادة 28 من قانون 27/88 المتضمن مهنة التوثيق " يحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف انواعها لحساب الدولة من الاطراف الملزمين بتسديدها، و يدفع مباشرة بقبضات الضرائب المبالغ الواجبة على الاطراف بصدد الضريبة، و فضلا عن ذلك يتعين عليه فتح حساب خاص لدى الخزينة ليودع فيه المبالغ التي يحوزها"

الفرع الثالث : آجال تسجيل الاحكام القضائية العقارية.

حددت المادة 58 من القانون 105/76 آجال يجب احترامها من المسندة اليه مهمة التسجيل التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل و الطابع تطبق كذلك على الاحكام القرارات القضائية طبقا للمادة 1/60 من قانون التسجيل.⁴

كما نصت المادة 15 من القانون الأنف الذكر انه و في حالة التأخير في التسجيل سيتعرض المكلف لعقوبات جبائية نص عليها قانون التسجيل ، و اضافت المادة 93 من نفس القانون على انه " على الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي يتبعونها من دون المساس بتطبيق العقوبات الاخرى المنصوص عليها في القوانين و الانظمة السارية المفعول عند الاقتضاء"

¹ -انظر الجريدة الرسمية لسنة 1977، جريدة رسمية رقم 81.

² -يقصد برسم الاشهار العقاري الرسم الذي يقبض لصالح الدولة ، بمناسبة القيام بإجراءات شهر الملكية العقارية لدى المحافظات العقارية، و تقدر نسبة هذا الرسم بـ 2% من ثمن العقار ما لم يتم الاعفاء من دفع الرسم صراحة.

³ -حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، طبعته 2 سنة 2000، ص 105.

⁴ -المادة 58 من قانون التسجيل: " يجب ان تسجل عقود الموثقين في اجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 ادناه.

و انيطت مهمة التسجيل الى مفتشي التسجيل الذين خصهم بها قانون التسجيل لسنة 1976 و قد حدد مهامهم بمجموعة نصوص قانونية من المادة 180 الى المادة 188 تحت عنوان التزامات مفتشي التسجيل.

الفرع الرابع التزامات مفتشي التسجيل¹

- 1- لا يمكن لمفتشي التسجيل في اية حالة من الاحوال رفض التسجيل .
- 2- يمكن لمفتشي التسجيل الاحتفاظ بالعقد طيلة 24 ساعة حتى يتمكن من مراجعة العقود من حيث الشكل طبقا لنص المادة 180 من قانون التسجيل.
- 3- في اطار التسجيل العقود يقوم المفتش بنقل تأشيرة التسجيل و رقم مبلغ الرسوم المدفوعة .
- 4- يتم تسجيل العقود ، و يكون على النسخ الاصلية، و كذلك فيما يخص الاحكام القضائية المادة 09 من ق، التسجيل .

و تجدر الاشارة الى ان الامر 27/95 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 في المادة 40 منه : "يعدل المقطع الثاني من المادة 60 من قانون التسجيل و يحرر كما يلي "

المادة 60" يجب ان تسجل عقود كتاب الضبط و اعوان كتابة الضبط التابعين.....دون تغيير حتى شهر اعدادها"

و يستفاد من هذه المادة ان العقود و القرارات القضائية الخاضعة لرسم التسجيل القضائي مثل العقود الموثقة الخاضعة للرسم الثابت الى المراقبة القانونية في الآجال المحددة و تكون مرفقة في جدول يعد في نسختين، احدهما لدى مفتشية الضرائب و الاخرى ترجع الى الموعد الذي يجب عليه عند انقضاء كل ثلاثة اشهر ان يقدم الى تأشيرة رئيس مفتشية الضرائب، الفهرس الذي سجلت فيه بصفة منتظمة كل العقود و القرارات الموجودة في جداول الاشهر و الشهر الجاري.

و يثبت دفع الرسوم بوضع ختم يحمل عبارة "رسم الطابع المحصل لصالح الخزينة "على العقود و السندات و الاحكام.

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 120/92 المؤرخ في 14-03-1992 يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية تصنيفها شروط التعيين فيها ،جريدة رسمية العدد 21 المؤرخة في 18-03-1992 المعدل بموجب المرسوم 98-214 المؤرخ في 24-06-1998 المتضمن تحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية و تصنيفها و شروط التعيين فيها.

المبحث الثاني ايداع و شهر الاحكام القضائية المنصبة على عقار .

يلجأ الافراد الى شهر العقود و الوثائق و الاحكام القضائية عن طريق ايداع نسخ منها بالمحافظة العقارية رفقة الوثائق اللازمة ،ليعمل بدوره المحافظ على التحقق منها قبل شهرها ،الأمر الذي يترتب عليه آثار قانونية مختلفة ،ولابد أن تكون الوثيقة المقدمة للشهر العقاري في شكل رسمي إذ لا يمكن باي حال من الأحوال شهر عقد عرفي كقاعدة عامة و لابد أن يكون لها اصل ثابت في البطاقات العقارية أو ما يسمى بقاعدة الشعر المسبق .

المطلب الاول :ايداع الاحكام القضائية المنصبة على عقار .

ان الايداع هو اجراء قانوني اولي لازم و في كل عملية شهر يتم من قبل القائمين بعملية تحرير الأوراق و المحررات الرسمية او من قبل احد المساعدين لهم مع ضرورة استظهار الوثيقة التي تثبت صفتهم سواء عند الايداع او السحب¹ وهذا تجنباً لضياح الوثائق المودعة او استعمالها لأغراض غير قانونية، وحتى يكون المحافظ العقاري على دراية بهوية الشخص المتعامل معه يجب ان تودع الوثائق و المحررات في شكلها الرسمي² بقسم الايداع و عملية المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية المختصة اقليمياً و التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها طبقاً للمادة 04 من المرسوم 63/76 لما لها من اهمية مراقبة الملكية العقارية في اطار قانوني سليم، و منه فان على المحررين ان يلتزموا بإيداعها في الآجال القانونية المحددة قانوناً .

الفرع الاول: مفهوم الايداع و الاشخاص المكلفون بالإيداع.

الايداع هو اجراء قانوني لابد منه في عملية الشهر و ينصب على العقود المنشئة للحقوق العينية و كذا العقود الناقلة للملكية و الشهادات و التوثيقة و العقود المعدلة او المسقطة للحق و القرارات القضائية³ إضافة الى المحاضر الناتجة عم عملية المسح و محررات اخرى اشترط المشرع شهرها⁴ و يجري ذلك بقسم الايداع و عمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية و هذا ما اكدته نص المادة 90 من المرسوم 63/76 " ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الادارية ان يعملوا على اشهار جميع العقود او القرارات القضائية الخاضعة للإشهار العقاري من قبلهم او بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 و بكيفية مستقلة عن ادارة الاطراف "

¹ -انظر المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 الصادرة عن المديرية العامة الاملاك الوطنية.

² -انظر المادة 61 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

³ -مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ديوان الاشغال التربية، طبعة 2003، ص96،

⁴ -تموح مني، المذكرة السابقة، ص24

كما نجد ان المادة 41 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تنص على انه " ينبغي على المحافظ ان يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم و حسب الترتيب العددي ، تسليمات العقود و القرارات القضائية و بصفة عامة جداول الوثائق المودعة".

الايداع بالمحافظة العقارية حسب ما اكدته المادة 92 من المرسوم 63/76 تستدعي لزوما ايداع في آن واحد لصورتين رسميتين او نسخ للعقود او القرارات موضوع عملية الاشهار، حيث ترجع واحدة من هذه الصور او النسخ الى القائم بالإيداع بعد ان يؤشر عليها المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها ، عدم جود اي نقص بها بالتالي عليها ختم الاشهار

اما الصورة الثانية التي يشترط ان تحمل تأشيرة التصديق على الهوية على الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية وترتب ضمن الارشيف بعد كتابة حجمه و رقمه في الاطار المخصص لذلك .

الفرع الثاني اجراءات الايداع.

يتم ايداع العقود و الاحكام القضائية بعد تسجيلها بمصلحة الطابع و التسجيل بوضع صورتين رسميتين من الحرر او الحكم ، و ذلك بعد افرغه في مستخرج خاص طبقا لما اشارت اليه المادة 92 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ترجع واحدة من هذه الصور او النسخ الى المودع بعد ان يؤشر عليها مثبتا بذلك انقضاء الاجراء .

و الاشهار يخص التصرفات الثابتة¹ أصحاب الحقوق كأصل عام ، اذ انه لا يقبل الايداع في حالة عدم وجود بطاقة عقارية شخصية او عينية² مسبقة للحق العقارية على مستوى العقارية للمحافظة³ الا انه يرد على هذه القاعدة استثناء ان ردا بالمادة 89 من نفس المرسوم .

اولا آجال الايداع

حددت المادة 99 من المرسوم 63/67 اجال ايداع الايداع و ذلك تحت غرامة تهديدية شخصية ضد المكلف بالإيداع و عدلت هذه المادة بالمادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 اما المادة 353 / ف 4 نصت على ان يدفع المحررون الذين لم يودعوا في الآجال العقد المحررة من طرفهم او بمساعدتهم و الخاضعة لدفع الرسم المذكور في المادة 353/ف2 اعلاه شخصيا غرامة يحدد مبلغها بالف دينار و تحدد آجال اتمام الاجراء بثلاثة اشهر من اليوم الذي اصبحت فيه هذه الاحكام القضائية نهائية .

¹ -هدى قبالي ،مقال حول ايداع العقود الاحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مجلة العلوم القانونية و السياسية ،عدد17 جانفي 2018.

² -تموح منى ، المذكرة السابقة، ص 27،28.

³ -انظر الامر رقم 103/76 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الطابع

ثانيا محل الايداع:

يستوجب لزوما ايداع في آن واحد لنسختين من الحكم القضائي التي ينبغي شهرها و هذا ما اكدته المادة 92 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

و من اجل تسهيل عملية الايداع الزم المشرع الجزائري بإفراغ النسختين في مستخرج خاص يعرف بـ: (publicité réel n°6) او نموذج PR.6، و عدم توفر هذه الشكلية يؤدي ذلك الى رفض الايداع . كما انه و تسهيلا لعملية الشهر، و المراقبة الدقيقة لموضوع الايداع، قد يطلب المحافظ العقاري اي وثيقة اخرى ملحقة، من شأنها مساعدته على التأكد و التحقق من الحالة المدنية الكاملة للأشخاص و التعيين الدقيق للعقار¹، نذكر من بين هذه الوثائق:

- مخططات التجزئة دفاتر الشروط الخاصة بتجزئة الاراضي غير المبنية طبقا لنص المادة 6/23 من المرسوم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء ، و شهادة المطابقة رخصة الهدم تسليم ذلك و التي يشترط اعدادها من طرف خبير عقاري معتمد.

-المخططات الخاصة لشهادة تقسيم الملكية العقارية المبنية تبعا لأحكام المادة 28 من المرسوم رقم 176/91 المذكور اعلاه بدورها ايضا من طرف خبير عقاري.

-رخصة البناء شهادة المطابقة: ان احداث اي بناء جديد على ارض عارية يجب ان تثبت قانونا و يكون ذلك بواسطة رخصة بناء و هو ما نصت عليه المادة 52 من القانون 29/90 المؤرخ في 1991/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و ان اتمام اشغال البناء بواسطة تسليم شهادة مطابقة الاشغال بحسب ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم 176/91 السابق ذكره.

- يجب ارفاق الدفتر العقاري مع الوثيقة المودعة اذا تعلق الامر بعقار ممسوح تحت طائلة رفض الايداع² و ذلك فيما اذا كان المالك شخصا واحدا، او كان العقار ملكا لعدة اشخاص و كان الدفتر بحوزة احدهم بموجب وكالة قانونية.

-المخططات المنجزة من قبل الخبراء العقاريين المعتمدين³ و المعدة على اساسها الجداول الوصفية للتقسيم المنصوص عليها في المواد 66 الى 71 من المرسوم 63/76.

¹ -المذكرة الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 1994/03/29 تحت رقم 1251.

² -انظر المادة 100 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

³ -المذكرة رقم 3208 المؤرخة في 2009/02/21 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، على انه يمكن للمهندسين المعماريين اعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة البيع على التصاميم فقط لا تستدعي عملية القياس في الميدان لانعدام البناية المزمع إنجازها و التنازل عنها.

ثالثا التأشير على سجل الايداع:

نصت المادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على انه ينبغي على المحافظ العقاري ان يمسك سجل الايداع يقيد فيه يوما بعد يوم، و ذلك حسب الترتيب العددي للتسليمات العقود و القرارات القضائية الجدال و الوثائق المودعة قصد تنفيذ تسليم المودع سند استلام يشار فيه الى مراجع الايداع و الغاية من ذلك هو تحديد الاسبقية في الايداع و تحديد اصحاب الحقوق في التصرفات. و كتابة برقم و يوقع من طرف قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية، و اعداده في نسختين حتى تودع في كل سنة النسخ المتبقية المقفلة امام كتاب المجلس القضائي المختص اقليميا.

و لكي يقبل المحافظ الايداع لابد من ان الوثيقة المودعة ان تتضمن مراجع اصل الملكية عملا بقاعدة الشهر المسبق¹ بالإضافة الى مراجع التسجيل المنصوص عليها في قانون التسجيل و الطابع.

ولعملية الايداع اهمية كبيرة لما تهدف اليه من التأكد من الاسبقية في عمليات الايداع ، خاصة اذا تم تسليم وثائق تخص نفس العقار في نفس اليوم، اي كان يكون هناك اكثر من تصرف قانوني وارد على نفس العقار، ففي هذه الحالة لابد من التأكد من اسبقية الايداع و اجراء الشهر لكلا التصرفين، وعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالة ان يشير الى ذلك في سجل الايداع و البطاقة العقارية، و على وصل الاستلام²، كل ذلك من اجل اجراء الشهر في ظرف عادية و تفاديا لأي نزاع قد يثار بشأن ذلك.

و نظرا للدور الهام لسجل الايداع وضع المشرع الجزائري قواعد اجرائية دقيقة تحدد عملية مسكه ، حفظه بما يجعله بمنأى عن اي تزوير، من بين هذه الاجراءات ضرورة التأشير عليه فور ايداع الوثيقة دون ترك بياض، او كتابة بين الاسطر، و يقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري و يكون موقع من قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية.

كما انه و تجنبا لضياع او هلاك سجل الايداع، تودع كل سنة نسخة من هذه السجلات امام قلم كتاب السالف الذكر.

اذن فلكي يتم قبول الايداع من قبل المحافظ العقاري، فانه يستلزم على هذا الاخير التأكد من ان الوثيقة المودعة تتضمن مراجع اصل الملكية تطبيقا لقادة اصل الملكية تطبيقا لقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة الى مراجع التسجيل طبقا للمواد من 93 الى 100 من الامر 100/76 المتضمن قانون التسجيل³، و له كذلك ان يطلع على فقرة الثمن او التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله.

¹ -خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، طبعة ، قصر الكتاب ،البلدية ، الجزائر ، سنة 2001، ص106،107.

² -راجع المادة 42 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، حمدي عمر باشا، مجمع النصوص التشريعية التنظيمية المتعلقة بالعقار، ص 529 و 530.

³ -خالد رامول، المرجع السابق، ص 108

الفرع الثاني رفض الايداع.

للمحافظ سلطة واسعة ، حيث مصير اتمام الشهر او عدمه معلق على قراره الذي يمكن ان يتمثل في رفضه للإيداع ، اذ يلاحظ نقص او خلل في الوثائق او عدم جد اشهار مسبق لسند المتصرف او شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة، في هذه الحالة لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية.¹

اولا اسباب رفض الايداع

تختلف اسباب رفض الايداع ، فمنها ما هو متعلق بغياب احد الوثائق او البيانات المطلوبة في الحكم منها ما يتعلق بنقص او خطأ في تعيين الاطراف او العقارات لكن هناك حالات حددها المشرع تتمثل في الحالات المذكورة بالمادة 100 من المرسوم 63/76 فيما يلي:

1- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري² مع العقد المقدم للإيداع هو ما عاجلته المادة 50 من المرسوم 63/76 بنصها: "لا يتم اي اجراء اذا كانت الوثائق المودعة غير مصححة بالدفتر العقاري " الا ان هذه القاعدة العامة يرد عليها استثناءات عاجلها الفقرة الثانية من المادة 50 من المرسوم 63/76 بمعنى المحافظ العقاري يقوم بالإيداع حتى دون ارفاق الدفتر العقاري دون طلبه في الحالات التالية:

أ- اذا كان العقد يدخل ضمن العقود المذكورة بالمادة 16 من الامر 74/75.³

ب- حالة عقد او حكم لم يساعد المالك في اصداره سواء كان ضده او لصالحه.

ج- اذا كان العقد او الحكم المراد ايداعه جاء ليسجل امتياز او رهنا قانونيا او قضائيا.

لكن الاشهار لا يتم الا بعد تبليغ الاشهار الى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام قصد ضبط الدفتر العقاري مع الاشارة الى انه لا يتم اي اجراء قبل ذلك، و اذا بقي الانذار دن جدوى مع وجود نقل للملكية يستفيد المالك الجديد من دفتر عقاري و يؤشر بذلك على البطاقات العقارية.

2- عدم تقديم مستخرج من مصالح مسح الاراضي يبين حدود العقار و مساحته و في حالة تغيير الملكية لابد من تقديم وثائق القياس، و ذلك عندما يتعلق الامر بمناطق ممسوحة او في حالة تقديم مستخرج يعود تاريخه لأكثر من ستة اشهر.

3- اذا لم يتم التصديق على هوية الاطراف و كذا الشرط الشخصي فقا للشروط المنصوص عليها في المواد 62 الى 65 و المادتين 102 و 103 من ذات المرسوم اذ انه يمكن للمحافظ العقاري رفض الايداع كما نصت عليه

¹- نسيبة موسى، حجية العقود المشهورة، بحث لنيل شهادة الماجستير في فرع العقود و المسؤولية، معهد الحقوق و العلوم الادارية جامعة الجزائر سنة 1998-1999، ص26.

²- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص91.

المادة 62 من المرسوم المذكور في حالة لم يصادق امين الضبط فيما يخص الاحكام القرارات القضائية على هوية الاطراف بالمستخرج او الصور الاصلية او النسخ المقدمة منهما يحق للمحافظ العقاري رفض الايداع مع الاشارة الى انه يتم التأكد من هوية الاطراف من خلال شهادات الميلاد المرفقة بالحكم و شهادة الجنسية و عند الوفاة لا بد من تقديم شهادات الوفاة و شهادات ميلاد ورثته بشرط الا تتجاوز مدة استخراجها سنة.

اما المادة 63 من المرسوم 63/76 وضحت شروط اشهار كل عقد او قرار متعلق بالشركات ، الجماعات، النقابات و الاشخاص الاعتبارية الاخرى بنفس الطريقة المتبعة للأشخاص الطبيعية اضافة الى ذكر تسميتها ورقم تسجيلها ومقرها و تاريخ و مكان تصريحها و شكلها القانوني فضلا عن المقر بالنسبة لهذه الفئة من الاشخاص يدخل في عناصرها هويتها، و فيما يخص الاشخاص الاعتبارية التي مقرها الجزائر يتم التأكد من هويتها في قسم الايداع عند ايداع العقد، الحكم ا القرار القضائي المطالب بإشهاره، بتقديم عقد يثبت تسميته و الشكل القانوني لها، اضافة الى مقرها اما الاشخاص الاعتبارية التي مقرها خارج الجزائر لا بد عليها من تعليها من تقديم عقد يثبت تسميتها و الشكل القانوني لها باللغة العربية او اللغة التي حرر بها مصحوبة بترجمة اضافة الى مقرها عند ايداع الحكم، او القرار القضائي بشرط ان تكون الوثائق مسلمة ا مصادق عليها من تقديم من السلطة الادارية المخولة قانونا او الموظف الدبلوماسي او القنصلي ممثل الجزائر في مكان تواجد مقر الشخص الاعتباري، و ذلك تحت طائلة عدم قبول الايداع.

و نصت المادة 64 من ذات المرسوم انه على المحافظ العقاري عن طريق قسم الايداع التأكد من وجود التاشيرة و التوقيع في كل جدول ، مستخرج، و صورة اصلية او نسخة و التي تحرر من محرر العقد او السلطة الادارية ليشهد فيها على هوية الاطراف و محل العقد او الحكم المودع امامها ، و لا بد ان تكون التاشيرة مطابقة للنموذج المحدد من زير المالية ، اذ يمكن لم تكن التاشيرة موجودة او غير صحيحة او غامضة او غير تامة و قد يتعدى الامر الى عدم قبول الاجراء اذا لم يتنبه المحافظ العقاري للأمر عند الايداع الا انه في حالة عدم اشمال التاشيرة على عناصر الهوية كاملة الاطراف لا بد من ان تبين ما تحتي عليه الوثيقة من صفحات و فقرات و سطور، و المؤهلين للتصديق على الهوية هم المؤهلين للقيام بإيداع العقود و الاحكام و القرارات القضائية كل رفض يبلغ للموقع الذي يذكر لزوما موطنه¹ بالتأشيرة.

و اكدت المادة 65 من ذات المرسوم ان كل عقد او حكم او قرار قضائي لا يتضمن الاهلية المدنية² للأطراف يقوم المحافظ العقاري برفض ايداعه و ذلك لمراقبة التصرفات ان كانت جائزة ام لا بالنظر الى اهلية الشخص المتصرف و ذلك في ضمانة لحماية كل شخص له عارض بأهليته من استغلال الغير ، في حين المادة 103 من

¹- انظر المادة 883 من القانون المدني التي تستوجب الرسمية كشرط شكلي لعقد الرهن الرسمي.

²- محمدي سليمان، الرهن الرسمي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2000-2001، ص 6.

ذات المرسوم تنص على " يتم التصديق على العناصر المتعلقة بالشرط الشخصي للأطراف طبقاً للمادة 65 و يحقق فيها المحافظ العقاري بمجرد الاطلاع على الوثائق التالية: في ما يخص اسباب عدم الاهلية المتعلقة بالحالة العقلية بمجرد الاطلاع على الوثيقة التي بموجبها تم التصديق على الهوية، فيما يخص سلطات ممثل لعدم الاهلية بمجرد الاطلاع على نسخة مصدقة لقرار الموافقة بمجرد خصه الاطلاع على نسخة مصدقة لقرار قضائي يوافق على الرخصة التي اعطيت له للتدخل في العملية الخاضعة للإشهار او في حالة وجود الموافقة بمجرد الاطلاع على نسخة مصدقة للعقد او القرار القضائي الذي يتضمن تعيين هذا الممثل.

ان هذه الوثائق المشار اليها اعلاه و التي يجب ان لا يقل تاريخها عن ستة اشهر في يوم الاجراء تقدم الى المحافظ العقاري في آن واحد مع الوثيقة التي يجب اشهارها في حالة عدم امكانية الاستعمال المثبتة في الشهادة المنصوص عليها في المادة 65 للوثيقة التي بموجبها تم التصديق على الهوية او الحصول على احدي هذه الوثائق المشار اليها اعلاه، فان المحافظ العقاري بعد الاطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، و ان صلاحية ممثل الشخص اعتباري من اجل التدخل في العملية الخاضعة للإشهار و يحقق فيها من قبل المحافظ العقاري بالتحديث في هوية اطراف معينين بتقديم وثائق معينة تكون قد صدرت في مدة اقل من ستة اشهر من تاريخ الايداع و ترفق بالوثيقة المراد اشهارها، مبينة ان الشخص الذي انعدمت اهليته بوقوعه في الجنون يثبت شرطه الشخصي بواسطة شهادة تتضمن حكم بالمنع او رفع حالة انعدام الاهلية تسلم من امين ضبط المحكمة مكان ولادة الاطراف، اما الشخص المنعومة اهليته يثبت شرطه الشخصي بوجود ممثل له معين بواسطة قرار قضائي يسمح له بالتدخل في عملية الاشهار تحديداً، وقد يكتفي عقد او قرار بالتمثيل بصورة عامة و كذا تمثيل الاشخاص المعنوية¹ يحقق فيه المحافظ العقاري انطلاقاً من الوثيقة المودعة و ما بها من بيانات، و المادة 102 من ذات المرسوم تنص " يحقق في هوية الاطراف بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية التي بموجبها تم التصديق عليها، و تقدم هذه البطاقة الى المحافظ العقاري في أن احد مع الوثيقة التي يجب اشهارها".

4- عدم تقديم وثيقة من المفروض تقديمها للمحافظ العقاري و ذلك يعود الى نوع العقد او الحكم القضائي فقد تكون الوثيقة رخصة تجزئة ا محضر جمعية عامة ا مخطط، في هذه الحالة يرفض المحافظ الايداع، علاوة على ذلك يمكنه الرفض عند تقديم وثيقة لا ترق لدرجة الاثبات المطلوب كتقديم وثيقة من الموثق تبين انه تم رفع حالة انعدام الاهلية الناتجة عن الجنون التي لا يمكن اثباتها الا قضائياً.

¹- انظر المادة 883 من القانون المدني التي تستجيب الرسمية كشرط شكلي لعقد الرهن الرسمي.

5- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري اذ انه لا بد من تعيين العقار تعيينا دقيقا لقبول الايداع و شمل التعيين نوع العقار ان كان (محل تجاري، سكن، قطعة ارض) و اقليم الة الى القسم و رقم المخطط مع ذكر الحدود القديمة الجديدة في حالة تقسيم العقار المراد اشهاره كقاعدة عامة، يرد عليها استثناء يتعلق بالتجزئة الناتجة عن تطبيق قانون التهيئة و التعمير¹ كما ان كل تغير على الوحدة العقارية من تأسيس حق انتفاع او حق ملكية للمباني او الغراس يعتبر من قبيل تغيير الحدود، الذي لا بد معه ذكر الحد القديم الجديدة.

6- اذا لم تتضمن الجداول التي نصت على ايداعها الماد 93،95،98 من المرسوم 63/76 على اي من البيانات المطلوبة بموجب

7- عندما يتبين ان الصور الرسمية او النسخ المدعة قصد الاجراء غير صحيحة من حيث الشكل او عندما لا تتوفر في هذه الصور او النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل ، فانه في هذه الحالة لا يقبل المحافظ العقاري الايداع.²

8- في حالة مخالفة احكام المواد 67 الى 71 من الرسم 63/76 المبينة لشروط البيان الوصفي للتقسيم، لا يقبل المحافظ العقاري الايداع عند مخالفتها المادة 67 الي تنص " ان الجدل الوصفي للتقسيم المنصوص عليه في المادة 66 يمكن ان يوجد اما في عقد خاص محدد لهذا الغرض و اما في نظام للملكية المشتركة ا في دفتر للشروط يخص فضلا عن ذلك التسيير الجماعي ، و اما في عقد آخر او قرار قضائي و يعد جدول وصفي واحد عندما تكون عدة عمارات موضوع ملكية خاصة قد تم بناؤها على ارض واحدة تكن ملكيتها خاضعة لنظام الشيعاء و يجب ان يكشف الجدول الوصفي هوية العقار التي تنطبق عليه طبقا لتدابير الفقرة الاولى من المادة 66 المشار اليها اعلاه، و العمل على تقسيم القطع الارضية و منح رقم الى كل قطعة، و تشمل كل قطعة ارض على جزء من العقار و حصة الاطراف المشتركة كل الخاصة بها اذا كانت محددة، يشكل جزء حسب مفهوم المادة 66 " بالنسبة للمباني، كل محل رئيسي محل للاستعمال التجاري او المهني او الصناعي..... الخ. كل محل ثانوي غرفة خدمة قبو، مستودع، مخزن غلال.... الخ ، بالنسبة للأراضي غير المبنية كل قسم من الارض التي احتفظ بها عليها بحق عيني سالب او كل قسم مثقل بصفة متميزة او رفعت عليه تكاليف امتياز او رهن ففي هذه الحالة الفاض في العقار يشكل ايضا جزءا، كل جزء يتم التعرف عليه عن طريق موقعه الذي هو محدد بالاستناد الى مخطط تكون نسخة منه مرفقة بالوثيقة التي ينبغي اشهارها، تكون قطع الارض موضوع ترقيم مستمر ضمن سلسلة وحيدة ابتداء من

¹-محمدي سليمان، المرجع السابق، 2001، ص6.

²-زروقي ليلي، حمدي باشا عمر ، المنازعة العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2002، ص7.

الوحدة عندما يكن العقار من عدة عمارات فان قطع الارض يمكن ان تكون موضوع ترقيم مستمر ضمن سلسلة متتالية مخصصة لكل واحد منها ابتداء من اعداد منفصلة بأبعاد ملائمة ، و يلخص الجدول اوصفي لزوما جدول مضمن في العقد نفسه او ملحق به يتضمن الاعددة التالية فقط: رقم قطعة الارض حسب الترتيب التصاعدي للأرقام ، العمارة الدرج، الطابق ، نع قطعة الارض، الحصة في ملكية الارض و يجب ان يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي اشهارها "

اما المادة 68 تنص " كل تعديل اما للعقار الذي ينطبق عليه الجدول الوصفي و اما لقطع الارض تتم معانيته بموجب العقد تعديلي للجدول الوصفي ، مصحوب بمخطط ترفق نسخة منه بالوثيقة التي ينبغي اشهارها و يجب ان يصحح العقد التعديلي حسب الحالة ، تعين مجموع العقار او ترقيم قطع الارض و اذا كان التعديل يقضي بتقسيم قطعة ارض و حتى اذا كان هذا التقسيم لا ينتج الا تعديل حصة الملكية الموجودة في قطعة الارض فان العقد التعديلي يمنح رقما جديدا الى كل جزء لقطعة المقسمة الذي يشكل كل واحد منها قطعة ارض متميزة .

وان اتحاد عدة قطع ارض قصد تكوين قطعة ارض جديدة لا يمكن ان تكون موضوع احداث قطعة ارض معينة برقم واحد الا اذا كانت قطع الارض غير مثقلة عند اشهار العقد التعديلي بحقوق او تكاليف مختلفة تم اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية.

ان الارقام التي تعين قطع الارض الجديدة تؤخذ بعد الارقام الموجودة ضمن السلسلة الحيدة او السلسلات المتتالية. يلخص الجدول التعديلي لزوما في جدول مسائل للجدول المنصوص عليه في المادة السابقة و لكن في جدول قطع الارض المعدلة و مع الاشارة فضلا عن ذلك في عمود اضافي:

في مواجهة كل قطعة ارض جديدة، ارقام قطع الارض المعدلة التي نتجت عنها قطع الارض الجديدة.

في مواجهة قطع الارض المعدلة، ارقام قطع الارض الجديدة الناتجة من التعديل.

و يجب ان يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي اشهارها.¹

المادة 89 تنص " ان المخططات المشار اليها في المادتين 67 و 68 يتم اعدادها ضمن شروط تحدد بموجب قرار"

المادة 70 من نفس المرسوم تنص " ان نسخة او مستخرجا يتضمن على الاقل الجدول الملخص للجدول الوطني لقرار و لكل عقد تعديلي مخصص لمصلحة مكلفة بضبط مسح الاراضي يسلم الى المحافظ العقاري كما تسلم له الوثيقة المودعة من اجل اشهارها، و ترفق به نسخة من المخطط المشار اليه في المادة 67 او 68 ان ارقام الارض

¹ -هدى قبائي، مرجع سابق، ص 473.

الناجحة عن جدول وصفي لتقسيم او لأي وثيقة مماثلة تم اشهارها و كذلك لحصة في ملكية الارض الداخلة في كل قطعة ارض عندما تكون هذه الحصة محددة. تمنح بصفة نهائية مع مراعاة تطبيق المادة 1/68 و يجب ان تستعمل هذه العناصر من اجل اجراء تعيين العقارات في جميع الوثائق و مستخرجات مسح الاراضي ، غير ان بيان الحصة في ملكية الاراضي لا تندرج في العقود و القرارات القضائية الرهون.

المادة 71 تنص " يتم اعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل جميع المالكين ا الشركاء في ملك عقار مع مراعاة احكام الفقرات التالية عندما يتم اعداد او اشهار الجدول وصفي او وثيقة مماثلة فيمكن لكل معني ان يطلب من الموثق اعداد جدول وصفي قصد تنفيذ اجراء يخص جزءا من عقار. و ينبغي على المالكين في الجدول الوصفي الذي تم اعداده فان الموثق يتمم هذا الجدول قبل اشهاره بموجب محضر تعين فيه تحفظات المعارضين، و تكون مصاريف العقود المشار اليها اعلاه على عاتق جماعة الشركاء في الملك و يتم تحصيلها كما هو الشأن في تكاليف الشركاء في الملك، و يمكن ان يتم اعداده عند الاقتضاء من قبل موثق، و يتم طلبه ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة " وضح المشرع الجزائري طريقة اعداد الجداول الوصفي للتقسيم من جميع المالكين ا الشركاء في عقار واحد بالسعي في اعداده بطلب يقدمونه للموثق من جميع العقد التي تساعد في ذلك و اشهاره لأنه ينصب على جزء من العقار الذي تم قسمته بين المالكين او الشركاء، و في حالة وجود اعتراض على الجدول الوصفي يجرر الموثق محضر يتمم فيه الجدول الوصفي و يبين فيه تحفظات المعارضين .

الحالات المنصوص عليها بالمادة 353 من قانون التسجيل :

هذه الحالات تتمثل في عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحقيق القيمة التجارية للمعاملات عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الايداع، و حالة رفض ايداع عقد الشهرة على عقار له سند رسمي و مشهر لدى المحافظة العقارية.

ثانيا كيفية رفض الايداع:

اذا تأكد المحافظ من وجود حالة من حالات الرفض يقرر ي شهادة الهوية رفض الايداع و يبلغه الى الموقع على شهادة الهوية إما بواسطة التسليم الشخصي، او عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب اشعار بالاستلام اذا لم يتم التبليغ مباشرة او لم يعترف به صراحة الى الموطن الذي اشار اليه الموقع في الوثيقة المودعة و هو يساوي التبليغ للأطراف¹، يجب على المحافظ العقاري ان ييسن في مقرر الرفض ما يلي:

- طبيعة الرفض اي رفض الايداع.

- اسم و موطن المقع على شهادة الهوية.

¹ -انظر المواد 107،108،110 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

- الاخطاء و المخالفات الملاحظة في الوثيقة المودعة.
 - الاساس القانوني الذي يبرر قرار رفض الايداع.
 - مراجع قرار الرفض.
 - قيمة الغرامة المقتطعة من رصيد المودع المنصوص عليها في المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 المعدلة للمادة 11/353 من قانون التسجيل.
- اذا قام المودع بتدارك الاخطاء و النقائص المشار اليها في قرار الرفض تأكد المحافظ العقاري من هذا الاستدراك قام بقبول الايداع و تنفيذ الاجراء، اما اذا لم يقتنع المودع بدواعي الرفض، فان تاريخ الاشعار بالاستلام او تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها او تاريخ الاعتراف بالتسليم من طرف المعني شخصيا يشكل بداية انطلاق الشهرين الذي يمكن ان يقدم خلاله الطعن في قرارات المحافظ العقاري طبقا لنص المادة 24 من الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام تأسيس السجل العقاري¹ امام الجهة القضائية المختصة²، فاذا تم الغاء قرار المحافظ وحب عليه قبول ايداع الوثيقة موضوع الرفض و بالتالي تنفيذ اجراء شهرها ، اما اذا ايد القضاء قرار المحافظ العقاري فلا يتم قبول ايداعها الا اذا تقيد المودع بكل ما جاء في مقرر الرفض.
- في الاخير تجدر الاشارة الى بعض الملاحظات حول رفض الايداع نوردها كما يلي:
- ان آجال الخمسة عشر يوما المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري لا تتعلق برفض الايداع ،ذلك ان اجراء التسوية التي تضمنتها هذه المادة احوالتنا اليها المادة 101 من نفس المرسوم و ان هذه الاخيرة تتعلق برفض الاجراء.
 - ان تقييد المحافظ العقاري بهذا الاجل عمليا عديم الجدوى مدام انه يرفض اصلا استلام الوثيقة المودعة و لا يواصل اتمام اي اجراء بشأنها بعد ذلك.
- ان رفض الايداع لا يفسر عمليا بعدم تسجيل الوثيقة محل طلب الشهر في سجل الايداع ، اذ يصعب على المحافظ العقاري في الحياة العملية اقتطاع مبلغ الغرامة المنصوص عليها في المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 المعدلة للمادة 11/353 من قانون التسجيل³ دون تسجيل الوثيقة في سجل الايداع ، لذلك يعتمد

¹-انظر الماد 110 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

²-المحافظ العقاري موظف اداري قراراته قرارات ادارية يختص بالنظر فيها القضاء الاداري طبقا لنص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

³-نص المادة 11/353 من قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 10 من القانون 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 عل ما يلي "في حالة رفض الايداع او الاجراء المقضي به بموجب المادتين 100 و101 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 يقتطع تلقائيا من الرسم المسدود لدى ايداعه مبلغ 1000دج.

المحافظ العقاري بالإشارة في العمود الخاص بالملاحظات بسجل الايداع الى كتابة عبارة رفض الايداع و الى جانبها قيمة المبلغ المقتطع.

- بعد رفض الايداع لا يوجد ما يمنع المحافظ العقاري من قبول ايداع وثيقة جديدة تخص نفس العقار محل رفض الايداع السابقة ذلك اذا لجأ المالك الى ترتيب حق على نفس العقار لفائدة شخص آخر لا يبق للمتضرر من ذلك الا حق الرجوع على من كان سببا في اهدار حقه.

المطلب الثاني : تنفيذ اجراء الشهر .

يتعين على المحافظ العقاري بعد ان يتأكد من الايداع القانوني للأحكام ان يقوم بعملية الشهر خلال خمسة عشر يوما التالية لتاريخ الايداع ، فيكون للشهر العقاري اثر فوري لا يرتد اثره الى تاريخ ابرام التصرف القانوني و به ينشأ الحق العيني ، حيث لا ترتب اثرها الا من تاريخ اشهارها هذا طبقا للمواد 15 و 16 من الامر 74/75 و ينتد عن اجراء الشهر انشاء البطاقة العقارية و تسليم الدفتر العقاري.¹

الفرع الاول التأشير على البطاقات العقارية.

مما يجب الاشارة اليه اولا، انه يمكن ان تتم عملية التأشير مباشرة على البطاقات العقارية المنشأة سابقا بأسماء اطراف المعاملة العقارية سواء كانت مناسبة الانشاء الاجراء الاول لشهر الحقوق العقارية العينية في السجل العقاري ا تلك الممسوكة مؤقتا بالنسبة للعقارات غير الممسوحة.

كما يمكن ان تكون عملية التأشير على بطاقات عقارية جديدة و ذلك في الحالات الآتية:

- إنشاء بطاقة عقارية مؤقتة المنصوص عليها في المادة 113 من المرسوم 63/76 اذا كان العقار غير ممسوح و لم يسبق للمتصرف اليه ان انشئت له بطاقة عقارية سابقا، على اعتبار ان هذه اول معاملة عقارية يجريها.

- انشاء البطاقة العقارية الابدائية المنصوص عليها في المادة 44 من المرسوم 63/76 و ذلك في حالة تغيير حدود الحدة العقارية يجريها المتصرف اليه في نظام الشهر العيني.

و في كلا الحالتين يتم التأشير مباشرة على البطاقات المحدثه سابقا باسم المتصرف.

- إنشاء بطاقات قطع الاراضي المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم 63/76 ذلك في حالة تغيير حدود الوحدة العقارية الام و ذلك بمناسبة اعداد عملية قسمة ، تقسيم ، تجزئة ، اعداد محاضر (PR14) حيث تنتج وحدات جديدة يجب ان تحدث لكل منها بطاقة قطع اراضي جديدة.²

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص126 .

² - انظر المادة 25 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

- انشاء بطاقة عقارية خاصة جديدة عند ايداع جداول وصفية للتقسيم جديدة الخاصة بتعيين العقارات المبنية ملكية مشتركة.

- انشاء بطاقة خاصة جديدة لكل مالك ذلك عند التخصيص الاول الفعلي للعقار المبنى ملكية مشتركة¹.
وما يجب الاشارة اليه ثانيا ، ان القواعد المتعلقة بشكل و كفيات التأشير المنصوص عليها في المواد من 33 الى 40 هي قواعد مشتركة على جميع انواع البطاقات العقارية.
و في ما يلي نعرض شكل و كفيات هذا التأشير:

يؤشر على البطاقات العقارية بالخبير الاسود الذي لا يحى و بكيفية واضحة و مقروءة باستثناء التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالخبير الاحمر الذي لا يحى.
و يرخص عند تحرير التأشيرات استعمال الأختام او أختام الارقام و التاريخ كذلك استعمال المختصرات الجارية.
كما يمنع عند التأشير التحشير و الكشط كما يجب تسطير الخطوط بالمسطرة بحيث تنتهي بخط نهائي عقب كل اجراء.

اذا ارتكب اثناء عملية التأشير اعوان المحافظ العقاري اغلاطا تمت معاينتها على البطاقات بعد تسليم الدفتر العقاري فانه يمكن تصحيحها اما بمبادرة المحافظ العقاري او بناء على طلب صاحب الدفتر العقاري.
و في جميع الحالات فان التأشيرات الاولى تبقى على حالها و التصحيحات المسجلة بتاريخها².
اما فيما يتعلق بمضمون التأشير الخاص بكل اجراء اشهار فانه يبدأ بكتابة تاريخ شهر المحرر مراجعة (الحجم الرقم)، بعدها تبين نوع الاتفاقات او الشروط او التسجيلات محل الشهر و اطرافها و تعيين العقار محل الشهر ، ثم تاريخ تحرير المحرر و الجهة التي حررته .

و تختم عملية التأشير بكتابة المبلغ الاساسي للثمن ا التقدير المعدل او مبلغ الدين و مجموع الملحقات المتضمنة .
و في حالة انشاء بطاقات عقارية جديدة خاصة بوحدات عقارية ناتجة عن تقسيم للوحدات عقارية ناتجة عن تقسيم للوحدة العقارية الاصلية فان الحقوق العينية و الاعباء العقارية و الايجارات لأكثر من اثني عشرة سنة الموجودة على العقار المقسم تنتقل على مجموعات البطاقات العقارية الجديدة³، بحيث يشكل التأشير مرجع بين البطاقات الجديدة و الاصلية.

¹-انظر المادة 31 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

²-انظر المادة 33 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

³-انظر المادة 34 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

اما اذا تضمنت الوثيقة المشهورة تسجيل رهن او امتياز يثقل عدة عقارات لاسيما على اثر تقسيم عقار فإن التأشير يشمل جميع البطاقات العقارية تكتب في عمود الملاحظات مقابل التسجيل في كل بطاقة عبارة (مخصص مع عقارات اخرى)

كل اشهار لعقود اقرارات قضائية تتضمن انشاء او تعديلا او انهاء اتفاقات او حقوقا مشتركة يجب ان يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار.¹

الفرع الثاني مطابقة الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية.

يشكل الدفتر العقاري سندا قويا للملكية و بدونه لا يمكن تسجيل اي اجراء في السجل العقاري، و كل تأشير على البطاقة العقارية يجب ان ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار.² و عليه فلا يعتبر الدفتر العقاري تاما الا من تاريخ آخر شهادة تطابق مع البطاقة العقارية يقع عليها المحافظ العقاري في الصفحة الاخيرة من الدفتر العقاري.

لتحقيق ذلك وحب على كل مالك قام بتصرف يتعلق بالعقار المقيّد في دفتره العقاري ان يرفقه مع الوثيقة الخاضعة للشهر عند ايداعها لدى المحافظة العقارية قصد ضبطه مطابقتها مع البطاقة العقارية المعنية المؤشر عليها، و ذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية و الثالثة من المادة 18 من الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام تأسيس السجل العقاري .

يؤشر على الدفتر العقاري بالبيانات الموجودة على البطاقات العقارية بمناسبة الاجراءات اللاحقة للإجراء الاول بنفس الكيفية المؤشر بها عليه عند اعداده اول مرة و ان اختلفت بعض البيانات في مضمون التأشير، حيث يجب ان يكون التأشير بكيفية واضحة مقروءة بالحبر الاسود الذي لا يمحي و البياض يشطب عليه بخط و الجداول مرقمة و موقعة، تكتب الاسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة و الاسماء الشخصية بأحرف صغيرة، يمنع التحشير الكشط الاغلاط او السهو تصحح عن طريق الاحالات و ان الكلمات المشطوب عليها كذلك الاحالات تكون مرقمة و مسجلة بعد التأشير الذي يعينها و موافق عليها من قبل المحافظ العقاري. و يفصل بين التأشير الخاص بإجراء و اجراء آخر بواسطة خط بالحبر و يشهد المحافظ العقاري بصحة كل اشارة عن طريق توقيع و وضع ختم المحافظة.³

¹ - انظر المادة 38 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، 2008، ص 128.

³ - انظر المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

اذا اصبحت الوحدة العقارية مملوكة على الشيوع بسبب تصرفات اقامها المالك فانه يحتفظ بالدفتر العقاري بعد التأشير عليه بالمحافظة العقارية، الا اذا عين المالكون في الشيعاء وكلا عنهم بموجب وكالة قانونية لحيازة الدفتر العقاري و يؤشر على البطاقة العقارية ان الدفتر العقاري سحب من المحافظة بموجب وكالة يشار الى مراجعتها و اسم الشخص الموكل بذلك،¹ و يترتب عن ذلك بان يكون كل مالك في الشيعاء ملزم بتقديم الدفتر العقاري بمناسبة تصرفات تقام مستقبلا.

الا انه و بالرغم من اهمية ارفاق الدفتر العقاري بالوثائق المودعة للإشهار فان المشرع نص على امكانية انعقاد الاشهار بدون تقديمه وذلك اذا كان الامر يتعلق بأحد العقود المشار اليها في المادة 13 من الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام تأسيس السجل العقاري من بينها ما يتعلق بعقد ا بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك او ضده.

و في هذه الحالات يبلغ المحافظ العقاري حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها ينذره فيها بإيداع الدفتر العقاري خلال مدة 15 يوما من تاريخ اشعار باستلام هذه الرسالة قصد ضبط الدفتر العقاري، اما اذا بقي الانذار دون جدوى و تعلق الامر بنقل للملكية فنه يمكن للمالك الجديد الحصول على دفتر عقاري جديد يؤشر بذلك على البطاقة العقارية.

ان هذه الاحكام لا تتعارض مع حق الاطراف المعنية الذين يطلبن اجراء لهم ان يتقدموا الى المحكمة من اجل الحصول على ايداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية.²

عندما يعاين المحافظ العقاري وجود اغلطا في التأشيرات على البطاقات فله ان يقوم بتصحيح ذلك تلقائيا و في هذه الحالة يبلغ هذا التصحيح الى المعنين مع تقديم انذار الى حائز الدفتر بان يقدم هذا الدفتر من اجل ضبطه و تتم هذه التبليغات الانذارات بناء على طلب المحافظ العقاري ضمن نفس الشروط المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم 63/76.

اما اذا كان طلب تصحيح التأشيرات المكتوبة على البطاقة قدم من المالك، فإن المحافظ العقاري لا يستجيب لهذا الطلب الا بعد تقديم الدفتر العقاري و اذا رفض القيام بالتصحيح فيبلغ قراره الى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب اشعار بالاستلام و ذلك في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ ايداع الطلب.³

¹ - انظر المادة 47 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

² - انظر المادة 50 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

³ - انظر المادة 51 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

اما اذا حدث و ان اكتشف المحافظ العقاري في وثيقة مشهورة خطأ منسوبا للأطراف فانه يعلم الموقع على شهادة الهوية بهذا الخطأ و انه لا يمكن تنفيذ اي اجراء مستقبلا فيما يخص الحق المشار اليه في الوثيقة الخاطئة مستقبلا الا بعد تعديله و يؤشر بذلك على البطاقة العقارية المعنية¹.

اذا قام المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري جديد فانه يعمل على اتلاف الدفتر القديم و يؤشر على البطاقة المطابقة بهذا الاتلاف².

اما في حالة اضاءة المالك للدفتر او اتلافه فانه يستطيع الحصول على دفتر اخر و ذلك بموجب طلب مكتب و مسبب و بناء على اثبات هويته امام المحافظ العقاري، ليقوم هذا الاخير بالتأشير على البطاقة العقارية بحصول المعني على دفتر عقاري جديد³.

في حالة نفاذ صفحات الدفتر العقاري بالنسبة للتأشيرات الجديدة الواجب تدوينها على الدفتر العقاري و كانت جميع صفحاته الاصلية مشغولة بسبب تأشيرات سابقة، فإن معالجة هذه الوضعية من طرف المحافظ العقاري تكون كالآتي :

- استعمال دفتر عقاري جديد يحتوي على كل التأشيرات الاخيرة التي لا تزال قائمة (اجراء اشهار ، اعباء تثقل العقار.....)

- يحتفظ بالدفتر العقاري الاصيلي الذي نفذت صفحاته بالمحافظة العقارية.

- يرقم الدفتر العقاري الجديد بنفس الرقم مع اضافة عبارة مكرر، و تؤشر بذلك على البطاقة العقارية الخاصة به⁴.
عقب انتهاء المحافظ العقاري من اجراءات التأشير على الدفتر العقاري و الحاصلة بسبب التصرفات المقامة من طرف مالك الدفتر ، يسلمه للمالك الجديد ، و ذلك بعد ان يشهد ان الدفتر موافق للبطاقة العقارية ، و سواء تعلق الامر بالمطابقة ا التسليم فالمحافظ العقاري ملزم بإثبات ذلك عن طريق توقيعه و وضع خاتم المحافظة العقارية ، و يكون ذلك في الصفحة الاخيرة من الدفتر و المخصصة لتأشيرة التصديق⁵.

و تصحح الاخطاء عن طريق ايداع وثيقة جديدة معدة ضمن الاشكال القانونية و ترمي الى تعديل الوثيقة التي تم اشهارها و المشوبة بالأخطاء و جميع التأشيرات اللازمة تكتب على البطاقات و الدفتر العقاري قصد الاشارة الى الاخطاء و التعديلات.

¹-انظر المادة 109 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

²-انظر المادة 49 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

³-انظر المادة 52 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

⁴-انظر التعليم رقم 7072 المرفحة في 14/07/2013 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁵-انظر المادتين 46، 51 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

و خلافا لهذه الاحكام فان وجود خطأ في وثيقة تم بعد اشهارها، لا يعوق اشهار عقد محرر او قرار قضائي نطق به بدون مساعدة صاحب الحق او ضده.¹

الفرع الثالث رفض إجراء عملية الشهر العقاري للحكم القضائي

اذا كانت المحررات المودعة لا تستوفي الشروط القانونية الضرورية لإتمام عملية الشهر العقاري فإن المحافظ العقاري يسلك طريقتين لوقف عملية الشهر ، فإما ان يرفض إيداع المحررات بعد فحص سريع لها تبين له اثر ذلك وجود نقائص اخطاء تستدعي رفض ايداعها و هذا ما تناولناه في المطلب السابق.

وقد يحصل ان يقوم المحافظ بقبول الايداع، ثم بعد الفحص الدقيق للمحركات تنكشف له مواطن الخلل فيها فيلجأ لطريق رفض الاجراء.

و في كلتا الحالتين يبلغ المحافظ المودعين بقرارات الرفض لتدارك تلك النقائص و الحصول بعد ذلك على صيغة الاشهار، او لممارسة حق الطعن في هذه القرارات اذا لم يقتنعوا بجدية الرفض.

اولا اسباب رفض الاجراء:

عددت المادة 101 من المرسوم 63/76 بعض الحالات التي يقبل فيها المحافظ العقاري ايداع لكن يوقف اجراء شهرها و ذلك عندما :

- تكون الوثائق المودعة و الاوراق المرفقة بها غير متوافقة ، حيث يتبين عند فحص الوثيقة محل طلب الشهر انها تحتوي على معلومات غير مطابقة للمعلومات الواردة في الوثائق.

- تكون طلبات التسجيلات الرهون و الامتيازات المحددة لا تتضمن مراجع القيد السابق المراد تجديده.²

- يكون تعيين الاطراف و تعيين العقارات او الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

- تكون صفة المتصرف ا الحائز الاخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

- يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بان الحق غير قابل للتصرف.³

¹ -انظر المادة 109 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

² -انظر المادة 95 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

³ -تنص المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 على ان "يحقق المحافظ بان البطاقة غير مؤشر عليها باي سبب يقيد لحق من قبل صاحبه الاخير "

- يحقق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة طبقا لنص المادة 105 من المرسوم 63/76 فيكتشف بان موضوع او سبب العقد غير مشروع او مناف للأخلاق او مخالف للنظام العام بكل وضوح.¹

- يظهر وقت التأشير على الاجراء بان الايداع كان من الواجب رفضه.²

بالإضافة الى ما ورد في نص المادة 101 من المرسوم 63/76 السالفة الذكر من اسباب رفض الاجراء فإنه يسوغ للمحافظ العقاري رفض الاجراء ايضا في ظل وجود اسباب اخرى تجعل من عملية الشهر عديمة الامكان نذكر منها ما يلي:

- في حالة تغيير محتوى عقار بإنشاء بنايات، يجب اثبات هذا التغيير قانونا لذلك يجب على المحرر ان يذكر في صلب المحرر مراجع رخصة البناء، او شهادة المطابقة او شهادة تقدم نسبة اشغال البناء و ذلك بذكر السلطة التي سلمتها تاريخها و رقمها حتى يتسنى للمحافظ العقاري اشهار حقق عقارية موحدة فعلا و المشيدة طبقا للتنظيم المتعلق بإنجاز البنائات، و من ثم التأشير على البطاقة العقارية المعنية بهذا التغيير.³

- يجب ارفاق مراجع شهادة تهيئة الارض المجزئة (تاريخها و رقمها و السلطة التي سلمتها)⁴

- اذا تبين للمحافظ العقاري، عند فحص الوثيقة المودعة ان الجدول الوصفي للتقسيم المتعلق بعقار مبني خاضع لنظام الملكية المشتركة غير معد من طرف خبير عقاري معتمد، باستثناء الجدال المتعلقة بالعقارات محل البيع على التصاميم فإنه يمكن للمهندسين المعماريين اعدادها كونها لا تستدعي عملية القياس في الميدان لانعدام البناية المزمع إنجازها.⁵

- كذلك اذا كانت المخططات الملحقة برخصة التجزئة او التقسيم او القسمة او تلك المعدة في اطار نزع الملكية لأجل المنفعة العامة غير معدة من طرف المهندسين الخبراء العقاريين⁶

- كذلك يكن تاريخ تسجيل المحرر بمصلحة التسجيل طبقا للأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، يناقض تاريخ تحرير الوثيقة كأن يكون تاريخ التسجيل سابقا لتاريخ التحرير.

¹- انظر قرار مجلس الدولة رقم 203106 الصادر بتاريخ 2000/06/12.

²- من الملاحظ هنا انه يمكن ان تكون حالات رفض الايداع هي نفسها حالات رفض الاجراء.

³- انظر المذكرة رقم 8498 المؤرخة في 2011/08/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁴- انظر المذكرة رقم 1479 المؤرخة في 2000/03/28 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁵- انظر المذكرة رقم 3208 المؤرخة في 2009/02/21 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁶- انظر المذكرة رقم 4620 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية.

-عدم ذكر مراجع شهادة التأمين على البناءات المستحدثة بموجب الامر رقم 12/03 المؤرخ في 2003/03/26 المتضمن الزامية التأمين على الكوارث الطبيعية.¹

-عدم ادراج شرط عدم قابلية التنازل ضمن عقود التنازل التي تعدها مصالح املاك الدولة، كتلك المتعلقة بالتنازل عن المساكن الاجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية للدولة و المساكن المستفيدة من اعانات الدولة طبقا للمادة 58 من قانون المالية لسنة 2012 المعدل للمادة 57 من قانون المالية لسنة 2008²، او عند التنازل عن الاراضي المؤهلة للتسوية في اطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 و المادة 40 من القانون 15/08 المتضمن مطابقة البناءات و اتمام انجازها.³

-في حالة ايداع محرر يتضمن عقار مثقل بأعباء(رهن رسمي، امتياز، حق، ارتفاع....) يعلق المحافظ العقاري اجراء الاشهار يسلم المودع شهادة تشير الى جود العبء خلال اجل 15 يوما المبين ادناه يتعين على المودع اما تأكيد طلب الاشهار او سحبه دون شهره⁴.

ثانيا : رفض الاجراء

عندما يلاحظ المحافظ العقاري حالة من حالات رفض الاجراء⁵، فانه لا يقوم كانت البيانات الموجودة على الوثيقة المودعة المتعلقة بالبلدية التي يوجد فيها العقار و القسم و رقم مخطط مسح بالتأشير على البطاقة العقارية، يبلغ في اقصى اجل قدره خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ الايداع عدم الصحة او الخلاف او عدم الاشهار المكتشف الى الشخص الذي وقع على شهادة الهوية في اسفل الصر الرسمية او النسخ او الجداول. و في حالة ما اذا الاراضي و عند الاقتضاء رقم القطعة الارض ماثلة للبيانات الموجودة على البطاقة العقارية، يؤشر المحافظ العقاري على هذه البطاقة العقارية بتاريخ رقم ترتيب الوثيقة المودعة مع عبارة (اجراء قيد الانتظار) و استبعاد اي عملية على العقار المعني خلال اجل خمسة عشر يوما ، و الغاية من هذا التأشير على البطاقة هو الحفاظ على مبدا الاسبقية في الايداع المشار اليه في نص المادة 41 من المرسوم 63/76 اذ لو حدث و ان تم ايداع ثان يخص نفس الحق، فان الاطلاع على البطاقة المؤشرة بهذه العبارة سيؤكد على هذه الاسبقية و يتم

¹-الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 2003/08/27.

²-انظر المنشور الزاري المشترك بين وزارة المالية زارة السكن و العمران المؤرخ في 2013/02/24 المتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية و السكنات المستفيدة من الاعانات العمومية.

³-انظر المادة 20 من القانون 11/11 المؤرخ في 1999/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي، الجريدة الرسمية العدد40 المؤرخة في 2011/07/20.

⁴-تنص المذكرة رقم 254 المؤرخة في 1999/10/12 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة التجارة.

⁵-يقوم المحافظ العقاري عند رفض الاجراء بالاقطاع التلقائي من رصيد المودع غرامة مالية قدرها 1000 دج طبقا للمالية لسنة 2004 ما لم يكن المودع معفى من رسم الشهر العقاري.

التبليغ للشخص الموقع على الهوية بواسطة رسالة موصى عليها او عن طريق الاستلام الشخصي مقابل اقرار بالاستلام ، يضمن المحافظ العقاري و بالتالي رفض الايداع الثاني.

يتم التبليغ للشخص الموقع على الهوية بواسطة رسالة موصى عليها او عن طريق الاستلام الشخصي مقابل اقرار بالاستلام. يضمن المحافظ العقاري هذا التبليغ جملة الاخطاء الملاحظة و النص القانوني الذي اسس عليه رفض الاجراء و يذكره انه لا يمكن الحصول على تأشيرة الاشهار الا بعد تسوية الوضعية غير القانونية للوثائق المودعة¹.

كما يؤشر المحافظ العقاري بمراجع قرار الرفض (التاريخ و الرقم) في العمود المخصص للملاحظات في سجل الايداع تجاه الوثيقة المودعة، ذلك حتى يتمكن من الوقوف على الوضعية القانونية لجميع الوثائق المودعة لديه (وثائق محل رفض الايداع، وثائق مودعة قيد الفحص التدقيق، وثائق محل رفض اجراء، وثائق مشهورة....).

بعد استلام الموقع على شهادة الهوية المقررة الرفض باي طريقة من الطرق المبينة سابقا، يقوم ضمن آجال الخمسة عشر يوما الممنوحة له في الفقرة الرابعة من المادة 107 من المرسوم 63/76 بالتصحيحات المطلوبة منه بموجب قرار رفض الاجراء، فاذا تقيد بذلك خلال اجل الخمسة عشر يوما كان رفض الاجراء مؤقتا اما اذا تجاوز ذلك الاجل لأي سبب من الاسباب اصبح رفض الاجراء نهائيا

أ- رفض الاجراء المؤقت

اذا قام الموقع على شهادة الهوية بتصحيح او اتمام الوثيقة الناقصة او ايداع الوثيقة التعديلية خلال اجل خمسة عشر يوما الممنوح له و المحسوب ابتداء من تاريخ تبليغه، يقوم المحافظ العقاري و بعد ان يتأكد ثانية ان المطلوب قد حصل، بوضع تأشيرة الاشهار على الصورتين المودعتان ، كما يؤشر على سجل الايداع بمراجع الشهر النهائية بجانب الوثيقة المودعة التي كانت محل رفض الاجراء.

بالموازاة مع ذلك يؤشر كذلك بإجراء الاشهار النهائي على البطاقة العقارية التي سبق ان اشر عليها بعبارة (اجراء قيد الانتظار)، الاجراء يأخذ رتبة ذات اثر رجعي بتاريخ الايداع، يتم تثبيت تاريخ تنفيذه الفعلي عن طريق التسجيل من اجل الترتيب في سجل الايداع.

ب- رفض الاجراء النهائي: إذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية خلال اجل خمسة عشر يوما المحسوبة ابتداء من تاريخ التبليغ بإصلاح السهو او ايداع الوثائق التعديلية او اذا كان قبل انقضاء هذا الاجل قد اخبر المحافظ العقاري عن طريق رفضه او عدم قدرته القيام بالتزاماته فان الاجراء يرفض نهائيا مع مراعاة التحفظات المنصوص عليها في المادة 106، وتكتب عبارة رفض الاجراء النهائي من قبل المحافظ تجاه تسجيل الايداع في سجل الايداع

¹ انظر المادتين 107، 108 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

في العمود المخصص للملاحظات و عند الاقتضاء في البطاقة العقارية و في الدفتر العقاري¹، وبذلك يتحول الرفض الذي كان مؤقتا قبل مضي اجل خمسة عشر يوما الى رفض اجراء نهائي بعد فواتها.

يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار رفض الاجراء النهائي خلال ثمانية ايام من تاريخ انقضاء جل خمسة عشر يوما للوقوع على شهادة الهوية مع ارجاعه الوثيقة محل الرفض، اما مباشرة او عن طريق رسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام، و قبل ارجاعها فان المحافظ يضع عليها تأشيرة مؤرخة و موقعة يوضح فيها تاريخ قرار الرفض النص الذي يبرر هذا القرار²، و اذا اراد الموقع على شهادة الهوية إيداع الوثيقة المرفوضة مرة ثانية فستعامل من طرف المحافظ العقاري على انها وثيقة جديدة تخضع لنفس الاجراءات السابقة.

وعلى غرار امكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الايداع، يمكن كذلك ان تكون قراراته القاضية برفض الجراء محل طعن امام الجهات القضائية المختصة، و ذلك خلال اجل شهرين، ابتداء من تاريخ الاشعار بالاستلام و الرسالة الموصى عليها او من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها او من تاريخ الاعتراف بالتسليم من المعني شخصيا³.

و الملاحظ في الحياة العملية ان المتضرر قبل لجوئه الى القضاء يقوم بتقديم شكوى للمديرية الولائية للحفظ العقاري باعتبارها الجهة الساهرة على تسيير المحافظات العقارية و في ذلك جاءت المذكرة رقم 5346 المؤرخة في 2004/10/13 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لتؤكد على الزامية التطبيق الصارم لأحكام المادة 107 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا حثت مديري الحفظ العقاري بمعالجة الطعون المعروضة عليهم من طرف الموثقين او المواطنين في اقرب الآجال ا بطرحها بصفة استثنائية و عند الاقتضاء على الادارة المركزية.

¹ - انظر المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

² - انظر المادتين 107، 108 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

³ - انظر المادتين 106، 110 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

الفرع الرابع الآثار المترتبة عن شهر الاحكام القضائية العقارية:

الهدف الرئيس الذي يسعى اليه المشرع من الشهر العقاري هو حماية حق الملكية العقارية و جميع الحقوق العينية، من خلال توفير حيز من الثقة و الامان في المعاملات العقارية و لذلك يجب تحديد مدى حجية الشهر العقاري و الآثار التي يترتبها.

اولا الاثر المنشئ و المطهر للشهر العقاري :

جعل المشرع الجزائري من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية، يستشف ذلك من نص المادتين 15 و 16 من الامر 74/75 السالف الذكر حيث نصت المادة 15 على ما يلي " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير ان نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة لصحاب الحقوق العينية " كما نصت المادة 16 على " ان العقود الارادية و الاتفاقات التي ترمي الى انشاء او نقل او تصريح او تعديل او انقضاء حق عيني، لا يكون لها اثر حتى بين الاطراف، الا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"¹

فالتشريع الجزائري الذي اخذ بنظام الشهر العيني لم يعترف بغير الشهر للدعاء بالملكية العقارية في الحقوق العيني، فاذا تم شهر هذه الحقوق، فمنها تسري قي مواجهة الكافة من تاريخ شهرها، فالتصرف المشهر يصبح الحق العيني بمقتضاه موجودا و ثابتا بينما التصرف غير المشهر يبقى صاحبه معلقا الى ان يتم الشهر هذا هو الاثر المنشئ للشهر بوجهيه الايجابي و السلبي، حيث لا ينتقل الحق العيني و لا يسقط الا بموجب الشهر و حتما عدا في الحقوق الميراثية، التي تنتقل فيها الملكية العقارية الى الورثة بمجرد حدوث واقعة الوفاة و هذا حتى لا تبقى العقارات بدون مالك خلال الفترة ما بين حدث الوفاة و الشهر في الجل العقاري فيستفيد الورثة من حق الادارة و الاستثمار دون حق التصرف، فالمشرع الجزائري لم يتح للورثة التصرف في العقار الموروث بمجرد الوفاة، لا بوسيلة فنية تدعى الشهادة التوثيقية التي يشهر بموجبها حق الميراث في المحافظة العقارية²

اعتماد المشرع الجزائري على الاثر المنشئ لنظام الشهر العقاري ساعد على الاستقرار في المعاملات العقارية خاصة في ظل المشاكل العديدة و النزاعات المتعلقة بالعقار التي يشهدها القضاء.

¹ المادة 16 من الامر 74/75، السابق الذكر.

² كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2008.

ثانيا الاثر المطهر :

يعرف التطهير بانه تنظيف شيء معين من كل ما يشوبه او يلحق به من عيوب و يعني انتقال العقار الى مالكه الجديد خاليا من كل العيوب الغير مشهرة التي تثقل العقار اما اذا كان الحق الا انه لا يمكن الاحتجاج بها، مادام انه تم اشهار هذا التصرف استنادا للقوة الثبوتية، ولا يمكن ابطاله بدعوى الا بدعوى قضائية¹. و يسهر المحافظ العقاري على عملية التطهير في نظام الشهر العقاري فنصت المادة 22 من الامر 74/75 على انه " يحقق المحافظ في هوية و اهلية الاطراف الموجودين على وسائل الاثبات و كذلك في صحة الاوراق المطلوبة من اجل الاشهار....."² كما يتحقق من عدم تعارض محتوى المحرر مع الآداب العامة و النظام العام وفق المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم³.

¹- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، طبعة 2013، ص 51.

²- المادة 22 من الامر 74/75.

³- المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76.

خلاصة الفصل الثاني

تعد الاحكام و القرارات الصادرة عن مختلف الجهات القضائية في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية ، و هي التي تتناول الحقوق العينية الغير و لقد اوجب المشرع شهر الاحكام القضائية ضمن المادة 38 من المرسوم 63/76، حيث جاء فيها "كل اشهار لعقود او قرارات قضائية تتضمن إنشاء او تعديل او انهاء ارتفاقات او حقوقا مشتركة يجب ان يكون موضوع تاشير على بطاقة عقار" كما اشارت المادة من نفس المرسوم للأحكام القضائية بقولها " كل عقد او قرار قضائي يكون موضوع اشهار في محافظة عقارية يجب ان يشتمل على.....".

الخاتمة

نختتم هذا البحث بإعطاء بعض الملاحظات التي تمت معاينتها خلال إنجاز هذا العمل على ان اتبعها ببعض المقترحات التي يمكن ان تساهم في تفعيل اجراءات الشهر، الواقع العملي يبين ان الموثق هو من اصبح يقوم بإيداع هذه الاحكام بالمحافظة العقارية نرى في ذلك مخالفة للنصوص القانونية و من جهة اخرى ارهاق للناحية المادية للمتقاضي.

- تعتبر الاحكام القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية في المادة العقارية وثائق رسمية يقع الالتزام بشهرها لدى المحافظة العقارية على كتاب الضبط طبقا لنص المادة 90 من المرسوم 63/76 ، الا ان ا

- تطرح بعض الاحكام القضائية الصادرة في المنازعات العقارية اشكالات قانونية في تنفيذها على مستوى المحافظة العقارية و مثال ذلك: الاحكام المتضمنة قسمة عقارات مملوكة على الشيوخ ، حيث يفترض استعانة القاضي بخبير عقاري لإعداد هذه القسمة يتم بموجبها افراز حصة كل شريك في العقار، بالرجوع لأحكام الشهر العقاري نجدها تشترط نقل كل مشروع لقسمة حدة عقارية الى علم مصلحة مسح الاراضي ، يتم ذلك بواسطة اعداد وثيقة قياس للتأشير عليها و منح ارقام مؤقتة جديدة لكل حصة مفرزة و لا يصبح التقييم المؤقت للوحدات الجديدة نهائيا الا بعد اشهر الحكم و ذلك لتمكين المحافظ العقاري من انشاء بطاقات عقارية للوحدات الجديدة، على ان تعد الوثيقة حصريا من طرف مهندس خبير عقاري معتمد لدى هيئة المهندسين الخبراء العقاريين باعتباره المؤهل قانونا الا ان الملاحظ عمليا قيام القاضي بتعيين خبراء عقاريين غير معتمدين الامر الذي قد يؤدي الى طرح اشكالية تنفيذ هذا النوع من الاحكام.

- لا يزال بعض القضاة يرفضون الدعاوى شكلا بسبب انعدام صفة التقاضي للورثة قبل القيام بإجراء نقل الملكية باسمهم بعد وفاة مورثهم عن طريق اعداد الشهادة، بالرغم من الحكم المقرر بنص المادة 15 من الامر 74/75 التي جعلت من مسالة انتقال الملكية في حالة الوفاة الى الورثة بمجرد حدوثها ، و كذا المبدأ الذي استقرت عليه المحكمة العليا في كثير من قراراتها القاضية باستحقاق الارث بموت الموروث ، وحلول الورثة و بذلك المتوفرون على صفة التقاضي محل مورثهم بقوة القانون و ذلك لان استحداث المشرع للشهادة التوثيقية هو للحفاظ على مبدأ الشهر المسبق جعلها اداة حماية سلسلة انتقال الملكية العقارية من المورث الى الورثة .

- حجم المسؤولية الملقاة على عاتق المحافظ العقاري لم يقابلها اهتمام كبير بهذا المنصب ذلك ما قد يدفع بالمحافظين العقاريين الى توخي الحذر الشديد في إنجاز عملية الشهر اما انه قد يحمل اصحاب الكفاءة على العزوف عن قبول هذا المنصب و ما يعزز الملاحظة هو شغور الكثير من هذه المناصب في الكثير من المحافظات العقارية.

- يتمتع المحافظ العقاري بصلاحيات واسعة في ميدان البحث و التحري عن صحة الوثائق العقارية المقدمة اليه من اجل شهرها بالمحافظة العقارية، بشكل يجعل البيانات المدونة بالسجل العقاري، تعبر تعبيراً صادقاً على حالة العقارات الحالية و عن وضعيتها القانونية، و هذه الصلاحيات تجعل من المحافظ موظف من طبيعة خاصة، حيث منح له المشرع بالإضافة الى ذلك مهمة مميزة لا يتمتع بها الا من يتحلى بصفة القاضي، و تتمثل في تفحص مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة و رفض ايداعها على مستواه بالمحافظة العقارية، اذا ثبت له عدم مشروعيتها و مخالفتها للنظام العام او الآداب العامة) المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري) .

- الكثير من القرارات المتخذة من قبل المحافظين العقاريين تؤسس بناء على مذكرات المديرية العامة للأموال الوطنية رغم ان معظمها مناقض لمبادئ دستورية و قانونية رغم ذلك يتم تطبيقها.
بناء على ما سبق نقترح :

- تفعيل آليات تطهير الملكية العقارية في الاراضي غير الممسوحة ، تسليم اصحابها سندات تثبت حيازتهم و ملكيتهم لها للمساهمة في تسهيل عملية مسح الاراضي العام لأنه غالباً ما تطرح عوائق هذه العملية عند مسح الاراضي التي لا يجوز اصحابها سندات اثبات لها و تأسيس سجل عقاري يعكس الوضعية المادية و القانونية الحقيقية للعقارات الامر الذي سيؤدي الى التقليل من المنازعات العقارية.

- احداث قانون اساسي خاص بالمحافظين العقاريين يفر لهم الحماية القانونية عند ممارستهم للصلاحيات التي خولها لهم القانون بعيداً عن اي ضغوطات.

- ضرورة تعديل المادة 105 من المرسوم رقم 63/76 لان هذه المادة تعطي للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة لا يتمتع بها قانوناً الا القاضي، تكمن في فحص مشروعية السندات العقارية هي مسألة موضوعية يناط بها قضاة الموضوع اصلاً.

- فيما يخص المذكرات و التعليمات الصادرة عن المديرية العامة لأموال الوطنية المفترض ان الاعتماد عليها يكون فقط عند شرح و توضيح النصوص القانونية التي قد يصعب تفسيرها من قبل المحافظين العقاريين ولذا من المفضل اقتصار اصدار المذكرات التعليمات لشرح و تفسير النص القانوني فقط.

على اعتبار ان احكام الشهر العقاري صدرت في مرحلة معينة و لم تشهد تعديلات فقد اصبحت قاصرة على احتواء المشكلة العقارية الراهنة لذلك نرى ضرورة اعادة النظر في بعض الاحكام المتعلقة بالشهر العقاري لا سيما الامر 74/75 المرسومين التنفيذييين له بما يتماشى مع التغيرات المستجدة

قائمة المراجع

اولا الكتب باللغة العربية

- 1- احمد ابو الوفاء، اجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية ،منشأة المعارف الطبعة الثامنة 1981.
- 2- اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دار هومة ،طبعة 2003 .
- 3- اسامة روبي عبد العزيز الروبي، الوسيط في قانون المرافعات المدنية و التجارية ،ج2، دار النهضة العربية،2006.
- 4- ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري ،قصر الكتاب، البلدية سنة 1998.
- 5- اسامة روبي عبد العزيز الروبي، الوسيط في قانون المرافعات المدنية و التجارية ،ج2، دار النهضة العربية،2006.
- 6- بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية ،منشورات البغدادي للطبع و الاعلان طبعة ثانية مزيدة 2009.
- 7- بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دار البغدادي للطباعة النشر و التوزيع،2002 .
- 8- بربارة عبد الرحمان ،طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية، منشورات البغدادي، الجزائر طبعة اولى 2009 .
- 9- حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع 2007/2002.
- 10- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية ،طبعة 2006.
- 11- خالد رامول، ا محافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ،قصر الكتاب 2001.
- 12- رشيد خلوفي ،قانون المنازعات الادارية ،تنظيم و اختصاص القضاء الاداري ،الطبعة الثانية ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر،2005.
- 13- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب، البلدية ، 2001.
- 14- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني،الجزء09 ،اسباب كسب الملكية دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان.
- 15- عبد الوهاب العشماوي و المحامي محمد العشماوي قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن،ج1.مكتبة الآداب القاهرة سنة 2006.

- 16 -عمار بوضياف، النظام القضائي، الجزائري، دار الريحانة للنشر و التوزيع ،الجزائر طبعة 2003..
- 17-فهيمة قسوري، شهر الدعاوى و الاحكام القضائية العقارية ،مجلة المنتدى القانوني ، العدد 07 سنة 2014.
- 18-ليلي زروقي و حمدي باشا ، القضاء العقاري ، الطبعة الاولى ، دار هومة الجزائر ، سنة 2013.
- 19-محمد المنجي، موضوعة الدعوى العملية، دعوى ثبوت الملكية، مراحل الدعوى الطبعة الثالثة منشأة المعارف الاسكندرية مصر سنة 1998.
- 20-محمد الصغر بعلي ، الوجيز في المنازعات الادارية، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة ، طبعة 2002.
- 21-محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، الاثبات في المواد المدنية و التجارية طبقا لأحدث التعديلات و مزيدة بأحكام قضائية ،دار الهدى، الجزائر ، طبعة سنة 2009.
- 22-مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر ، طبعة اولى 2008 .
- 23-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ،ديوان الاشغال التربية ، طبعة 2003.
- 24-مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الادارية ، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005.
- 25-نبيل اسماعيل عمر، احكام القانون للحكم القضائي في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، عين شمس.
- 26-نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الاجراءات الادارية(قانون رقم 09-08 مؤرخ في فبراير سنة 2008)، دار الهدى عين مليلة الجزائر، بدون طبعة، بدون تاريخ طبع .

ثانيا الرسائل الجامعية

- 1-اسماعيل شامة، الادوات القانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير كلية بن عكنون الجزائر سنة 1998.
- 2-آيت حداد جوهر العلاقة بين التوثيق و الشهر العقاري ،مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسة العليا في المالية، المعهد الوطني، القليعة.
- 3-اورحمون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ملد معمري تيزي وزو، 2012.

- 4-تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع العقود المسؤولية،
- 5-زبدة نور الدين،آليات ضبط سندات الملكة العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير ،جامعة الجزائر 2011.
- 6-عبد الحميد بن لغويني ، دور القاضي الاداري في حماية الحقوق و الحريات الاساسية ، مذكرة ليل شهادة الماجستير في القانون ،فرع الدولة و المؤسسات العمومية جامعة الجزائر 2003-2004.
- 7-عبد الرحمان ليندة، اثبات الملكية العقارية في المناطق غي المسوحة ،مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة2006،17-2009.
- 8-كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ،2008.
- 9-محمدي سليمان، الرهن الرسمي ،مذكرة ماجستير ،جامعة الجزائر ، سنة 2000-2001.
- 10-مليكة بطينة،الاختصاص القضائي لمجلس الدولة في النظام القضائي الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع القانون العام جامعة بسكرة الجزائر،2003-2004 ، .
- 11- ليلي الابيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ،اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، في العلوم القانونية بسكرة 2011-2012.
- 12-ومان محمد امين، تنازع الاختصاص بين القاضي العادي القاضي الاداري في مجال المنازعة العقارية، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري ،جامعة محمد خيضر بسكرة 2012/2013.

ثالثا المقالات و المحاضرات

- محمد بوركى ،مقال التوثيق الاشهار العقاري، مجلة الموثق العدد 3 الغرفة الوطنية للموثقين الجزائر سنة2001.
- محاضرة القيت من طرف الاستاذ بن جبلة محمد وعلي في يوم دراسي حول عقود الترقية العقارية المنظم من طرف جوري كونسيل بوهران يوم 12 ماي 2009.

رابعاً النصوص القانونية

-الاورام

- الامر 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الاجراءات المدنية.

-الامر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1398 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة الرسمية عدد 78 صادر في 1975/09/30، المعدل المتمم بموجب قانون 14/88، مؤرخ في 1988/05/03، الجريدة الرسمية عدد 18، بتاريخ 1988/05/04

-القوانين

- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

-القانون رقم 91-20 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1412 الموافق ل 02 ديسمبر 1991 يعدل و يتمم القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات.

- القانون العضوي رقم 98-01 مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق ل 30 مايو سنة 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة .

- القانون العضوي 98-02 مؤرخ في 4 صفر 1419 الموافق ل 30 مايو 1998 يتعلق بالمحاكم الادارية .

- قانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الاسرة، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08/05 الصادر في 04 افريل 2005 بالجريدة الرسمية رقم 43 بتاريخ 22 جوان 2005.

-القانون 91/70 المؤرخ في 17 شوال 1390 الموافق ل 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق.

-المراسيم

-المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في الموافق ل 25 مارس 1976 المعدل و المتمم، المتعلق باقامة المسح العام.

-المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في الموافق ل 25 مارس 1976 المعدل و المتمم، المتعلق بتاسيس السجل العقاري.

- المرسوم 98-356 مؤرخ في 24 رجب عام 1419 الموافق ل 14 نوفمبر 1998 يحدد كيفيات تطبيق أحكام القانون رقم 02/89 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الادارية.
- المرسوم التنفيذي رقم 120/92 المؤرخ في 14-03-1992 يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية تصنيفها شروط التعيين فيها ،جريدة رسمية العدد 21 المؤرخة في 18-03-1992 المعدل بموجب المرسوم 98-214 المؤرخ في 24-06-1998 المتضمن تحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية و تصنفها و شروط التعيين فيها.

-التعليمات

- التعليمة رقم 7072 المؤرخة في 14/07/2013 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

- المذكرات

- المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14/10/1991، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29/03/1994 الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية
- المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 الصادرة عن المديرية العامة الاموال الوطنية
- المذكرة رقم 1479 المؤرخة في 28/03/2000 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المذكرة رقم 4620 المؤرخة في 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .
- المذكرة رقم 8498 المؤرخة في 24/08/2011 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المذكرة رقم 3208 المؤرخة في 21/02/2009 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية،.

خامسا المجالات

- المجلة القضائية، المحكمة العليا ، قسم المستندات وزارة العدل العدد 02 لسنة 1995.

- المجلة القضائية، المحكمة العليا ، قسم المستندات وزارة العدل عدد اول لسنة 2000

الملخص

المقدمة: أ

7	الفصل الأول الاحكام القضائية الفاصلة في المنازعات العقارية
8	المبحث الاول : الجهات القضائية المختصة في المسائل العقارية.
8	المطلب الأول: الجهات القضائية العادية المختصة بالمسائل العقارية
8	الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي:
11	الفرع الثاني : الاختصاص النوعي
19	المطلب الثاني: المحاكم الإدارية كجهة اختصاص في المادة العقارية
19	الفرع الاول الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية :
21	الفرع الثاني : الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية
25	الفرع الثالث : مجلس الدولة .
27	المبحث الثاني : الحكم القضائي
27	المطلب الثاني الحكم القضائي شكلا .
27	الفرع الاول: ماهية الحكم القضائي
34	الفرع الثاني اجزاء الحكم القضائي
37	المطلب الثاني: الحكم القضائي موضوعا .
38	الفرع الاول : مفهوم الحكم النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي فيه.
40	الفرع الثاني: الاحكام القضائية الناقلة للحقوق العينية العقارية .
44	الفرع الثالث :الاحكام المصرحة بالحقوق العينية العقارية
50	الفرع الرابع: الاوامر الاستعجالية التي ترد على وقف التصرف في العقار محل نزاع.
54	الفصل الثاني تسجيل ايداع الاحكام القضائية العقارية
55	المبحث الاول : الرسمية و التسجيل
55	الفرع الاول : قاعدة الرسمية
60	الفرع الثاني: الشهر المسبق

63.....	المطلب الثاني تسجيل الاحكام القضائية العقارية
64.....	الفرع الاول: تسجيل الاحكام القضائية العقارية
65.....	الفرع الثاني رسم تسجيل الاحكام القضائية العقارية:
65.....	الفرع الثالث : آجال تسجيل الاحكام القضائية العقارية
66.....	الفرع الرابع التزامات مفتشي التسجيل
67.....	المبحث الثاني ايداع و شهر الاحكام القضائية المنصبة على عقار
67.....	المطلب الاول : ايداع الاحكام القضائية المنصبة على عقار
67.....	الفرع الاول: مفهوم الايداع و الاشخاص المكلفون بالإيداع:
68.....	الفرع الثاني اجراءات الايداع
71.....	الفرع الثاني رفض الايداع:
78.....	المطلب الثاني : تنفيذ اجراء الشهر
78.....	الفرع الاول التأشير على البطاقات العقارية.
80.....	الفرع الثاني مطابقة الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية.
83.....	الفرع الثالث رفض إجراء عملية الشهر العقاري للحكم القضائي
92.....	الخاتمة.
95.....	المراجع.
100.....	الفهرس.