

جامعة غليزان

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص



جامعة غليزان

RELIZANE UNIVERSITY

محاضرات في مقياس

المنازعات العقارية

لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون خاص

السداسي الثاني

من إعداد: د. بوقبرين عابد

الموسم الجامعي: 2023-2024.

مقدمة:

يعد حق الملكية من أوسع الحقوق العينية نطاقاً، فمن له حق ملكية الشيء له عليه حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه بكل حرية، ويستأثر بهذه السلطات كلها في مواجهة الكافة دون تمييز، وهذا ما يخوله الحق في الدفاع عن حقه في الملكية بكل الوسائل القانونية المتاحة، وذلك أمام الجهات القضائية المختصة لإثبات ملكيته ولرد أي اعتداء على حقه من أي طرف كان، ونظراً للأهمية الاقتصادية وللقيمة المالية والاجتماعية التي يتمتع بها العقار باعتباره مصدر ثروة وثراء ومورد حيوي لا غنى عنه من جهة، ولأنه جزء من إقليم الدولة بل ومن سيادتها، وأن احترامه والمحافظة عليه يعد مظهر من مظاهر الدولة القانونية من جهة أخرى، لذا أولت له كل المواثيق الدولية والإقليمية والإعلانات العالمية والتشريعات ذات الصلة الأهمية البالغة حرصاً منها على حماية حق الملكية العقارية الخاصة وتحصينه من كل ضروب التقييد والتحديد والتعدي¹.

فنظراً لأهمية العقار في جميع نواحي الحياة، ولقيمه المرتفعة من جهة ولتأخر عملية مسح الأراضي المقررة منذ السبعينات وما نتج عنها من فوضى في البيوع العقارية سواء في الأراضي العارية أو المبنية خرقاً لقانون العمران من جهة أخرى. كما أن تفشي ثقافة الربح السريع بشتى الطرق مع الضغط في إزدياد عدد السكان وتمركزه في المدن الكبرى وعجز الدولة في حل أزمة السكن كلها كانت أهم الأسباب التي أفرزت نزاعات عقارية متشعبة منها ما طرحه على الإدارة كالبلاديات وأغلبها طرحت على القضاء، ومنها ما ينتظر من يحركه ليجد حلاً.

لقد كانت جل المنازعات العقارية قبل سنة 1994 تطرح أمام القسم المدني للمحاكم، ونظراً لكثرة وتعدد القضايا العقارية إقتضى الأمر توفير قضاة متخصصين للفصل في النزاعات العقارية، ومن ثم استحدث قسم

¹ - لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، القرنية، دار الخلدونية، 2020، ص:

عقاري على مستوى المحاكم¹، وبالرغم من تواجد هذه الأقسام لم يتمتع الكثير من المتقاضين على طرح منازعاتهم العقارية على باقي الأقسام الأخرى، خاصة القسم المدني الذي لا يجوز له رفض الدعوى العقارية لعدم الإختصاص النوعي لإنعدام الأساس القانوني، ولكون أن الأقسام موضوعة بموجب قرار الوزير للتخصص وحسن التنظيم والتسيير فقط.

تكتسي الملكية العقارية الخاصة أهمية كبيرة في حياة الإنسان، نظرا لأنها مصدر من مصادر رزقه وكسبه، ووسيلة من وسائل جلب الثروة والثراء، لذلك فقد كانت ولا تزال محل اهتمام وعناية كل التشريعات الوضعية العالمية والداخلية، كما أن للشريعة الإسلامية الغراء دور كبير في صون الملكية العقارية الخاصة باعتبارها من أهم الحقوق الأساسية وأبرزها، لذلك عكفت على حمايتها من كل ضروب الاعتداء عليها أو المساس بها بغير وجه حق مهما كان مصدر هذا الاعتداء، معتبرة ذلك من قبيل أكل أموال الناس بالباطل، كما حرصت الدساتير الجزائرية على تكريس مبدأ "ضمان الملكية الخاصة"، وحرمت المساس بالملكية العقارية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل ومنصف²، وقد جاءت النصوص التشريعية والتنظيمية تطبيقا لهذه المبادئ الدستورية التي لا تجيز انتهاك الملكية العقارية الخاصة، أو الاعتداء عليها بغير وجه حق من أي طرف كان تحت طائلة توقيع العقوبات لردع المعتدي. ولكون الملكية العقارية هي مجال خصب للاعتداءات والنزاعات التي

¹ - لقد تم استحداث قسم عقاري على مستوى المحاكم بموجب قرار وزير العدل المؤرخ في 01/04/1994 المتمم للقرار المؤرخ في 25/09/1990 الذي يحدد عدد أقسام المحاكم.

² - تلاحظ المادة 60 فقرة 2 من التعديل الدستوري لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442-20 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، ج ر عدد 82 صادر في 30 ديسمبر 2020، والمادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016، صادر بموجب القانون رقم 16-01 مؤرخ في 6 مارس 2016 يتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 14 صادر في 7 مارس 2016، تقابلها المادة 52 من دستور 1996 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76 صادر في 08 ديسمبر 1996.

غالبا ما تعج بها ساحات المحاكم ولا تكاد تنتهي، لذلك فقد حظيت بحماية جنائية فضلا على الحماية المدنية لردع الجاني¹.

ولكن قبل الخوض في المنازعات العقارية لابد من معرفة بعض الأبجديات في القانون العقاري حتى يتسنى للشخص معرفة طبيعة النزاع وتحديد طلباته بدقة ومعرفة الجهة القضائية المختصة للبت في منازعته، حتى يختصر المسافات ويحقق الهدف المبتغى بدقة ووضوح، من خلال الحصول على سند تنفيذي قابل للتنفيذ دون أي إشكال.

لقد اهتم القانون العقاري بتنظيم وتحديد الطبيعة القانونية للملكية العقارية التي صنفها إلى ثلاثة (3) أصناف وهي **ملكية عقارية وطنية** وتشمل العقارات والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية، والتي نظمها المشرع من خلال أحكام القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم وهي نوعان: أملاك وطنية عامة، وأملاك وطنية خاصة، أو ما يعرف بالدومين العام والدومين الخاص². **ملكية عقارية وقفية** وتشمل مجموع العقارات التي حبست كوقف على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير، نظمها المشرع من خلال أحكام القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف³.

ملكية عقارية خاصة وتشمل مجموع العقارات والحقوق العينية العقارية التي يملكها الخواص بإحدى الطرق المقررة قانوناً سواء كان المالك شخصاً طبيعياً أو معنوياً دون الولاية والجماعات المحلية.

¹ - لعشاش محمد، جنحة التعدي على الملكية العقارية في القانون الجزائري- مدعم بقرارات المحكمة العليا(غرفة الجنب والمخالفات)، ص، ص: 05، 06.

² - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر-العقار-، دار هومة، طبعة الثامنة، 2017، ص: 120.

- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.

³ - القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، والمتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991، معدل ومتمم.

سيتم التركيز بداية على الملكية العقارية الخاصة بصفة عامة **فالملكية هي حق التمتع والتصرف** في الشيء المملوك سواء كان عقاراً أو منقولاً، فإذا كان الشيء الذي يقع عليه حق الملكية عقاراً نكون بصدد الملكية العقارية، وعليه حق الملكية يمنح صاحبه سلطات ثلاث وهي سلطة التصرف تعني أن لمالك العقار الحق في القيام بجميع التصرفات القانونية على عقاره كالبيع والإيجار¹. سلطة الإستعمال وتعني أن لمالك العقار حق التمتع بهذا الأخير واستعماله كما يشاء بشرط ألا يخالف هذا الإستعمال القانون.

سلطة الإستغلال وهي تتيح لمالك العقار تسخير عقاره للحصول على الثمار والإستغلال نوعان: إستغلال مباشر وهو استغلال المالك للعقار بنفسه كمن يملك قطعة أرضية فيزرعها بنفسه ويجني ثمارها، وإستغلال غير مباشر وهو استغلال المالك للعقار عن طريق الغير كمن يؤجر أرضه للغير. ولقد عبر المشرع الجزائري على سلطتي الإستعمال والإستغلال **بسلطة التمتع** من خلال أحكام القانون المدني².

يعد كل من الاستعمال والاستغلال من عناصر وسلطات الملكية، وهي سلطات يخول للمالك ممارستها قانوناً دون قيد أو شرط وهذا هو الأصل والقاعدة مع مراعاة القوانين والأنظمة عند ممارسة هذه السلطات، إلا أن ذلك يجب أن يتم في حدود ضيقة للغاية، لما للملكية الخاصة من وظيفة فردية لا يفرغ حق الملكية من فحواه ومحتواه³.

¹ - لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، القرنية، دار الخلدونية، 2020، ص: 08.

² - تلاحظ المادة 674 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975، معدل ومتمم.

³ - لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، مرجع سابق، ص: 18.

وإذا تكلمنا عن نطاق الملكية العقارية الخاصة فيمكن القول أن ملكية مالك العقار تمتد إلى كل ما يعد من عناصره الجوهرية، وكذا فروعها.

فمالك العقار يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، والعنصر الجوهري هو كل ما لا يمكن فصله عن الشيء المملوك دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير ومثاله، إذا كان العقار بناء فإن ملكيته تشمل جميع أجزائه المكونة له من جدران وأرضيه وسقف، وكذا جميع المواد الداخلة في تكوينه.

أما إذا كان العقار أرضاً فإن ملكيته تشمل ما فوق الأرض وما تحتها، أي يمكن لمالك الأرض أن يبني المنشآت فوقها، ويغرس فيها دون أن يتعدى الحدود التي وضعها القانون¹.

هذا وتمتد ملكية العقار أيضاً لتشمل فروعها من ملحقات وثمار ومنتجات². فالمحقات هي كل ما يلحق العقار بصفة دائمة دون أن يكون داخلياً في أصل هذا العقار كالعقارات بالتخصيص. أما الثمار هي كل غلة يمنحها العقار بصفة دورية ومنتظمة دون أن يفسد العقار أو ينقص من قيمته، كالمحاصيل الزراعية أو المبالغ المالية التي يجنيها المالك مقابل استغلال وإنتفاع الغير بالعقار. وبالنسبة للمنتجات فهي كل ما ينتجه العقار بصفة غير متجددة مع مساسه بأصل العقار كالمنتجات المستخرجة من المناجم.

إن التركيز على الملكية العقارية الخاصة يقود أيضاً لا محالة إلى تحديد أصناف هذه الملكية، التي حصرها المشرع في أربعة أصناف وهي الملكية المفروزة (ملكية تامة) وهي تلك التي تقع على عقار معين بالذات يملكه شخص واحد فقط، سواء كان طبيعياً أو معنوياً، فهو يتمتع بالسلطات الثلاث السالفة الذكر، وبالتالي تكون ملكيته ملكية تامة.

¹ - تلاحظ الفقرة 02 من المادة 675 من القانون المدني.

² - تلاحظ المادة 676 من القانون المدني.

الملكية المشتركة وهي الحالة القانونية التي تكون عليها ملكية العقار المبني (عمارة مثلاً) مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، وعليه يشمل هذا النوع من الملكية أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة¹.

الأجزاء الخاصة نذكر منها الطلاء الداخلي للجدران، الأنابيب الداخلية، منحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحفريات واللوازم المتصلة بها، قضبان النوافذ، والدراييز الحديدية للشرفات، الخزائن المموهة، والادوات الخاصة بالتدفئة وتسخين المياه... إلخ².

أما الأجزاء المشتركة فمنها البساتين، والجنائن، الرواق الخارجي، المصاعد، ممرات الدخول والخروج، المحلات المستعملة لمصالح المشتركة، الجدران الأساسية في البناء،... إلخ³.

لكل شريك في هذا النوع من الملكية الحق في التمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل وينتفع بالأجزاء المشتركة بشرط ألا يضر بحقوق باقي الشركاء أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار.

الملكية المجزأة وهي التي تتيح لمالك العقار أن يجزئ ملكيته، وذلك بمنحه حق الإنتفاع لشخص آخر عن طريق التعاقد أو الوصية لمدة معينة⁴.

الملكية المشاعة وهي الحالة التي يكون فيها حق الملكية لأكثر من شخص واحد، حيث يملك كل واحد منهم حصة دون أن تكون الحصص مفرزة، فمثلاً يعتبر الورثة مالكين في الشياخ⁵.

¹ - عمار علوي، مرجع سابق، ص: 127.

² - تلاحظ المادة 744 من القانون المدني.

³ - تلاحظ المادة 745 من القانون المدني.

⁴ - لقد نظمت أحكام الملكية المجزأة المواد 844 إلى 857 من القانون المدني.

⁵ - تلاحظ المادة 713 من القانون المدني.

- عمار علوي، مرجع سابق، ص: 125.

إن الحديث عن إدارة المال المشاع (تسييره) تقود للقول بأنه يجوز للمالكين في الشياح أن يعينوا واحد منهم ليتولى مهمة إدارة المال الشائع حيث يعد وكيلاً عنهم، وإلا اعتبروا كلهم مسؤولين عن إدارة المال الشائع ويتحملون نفقات إدارته وحفظه ودفع الضرائب المترتبة عنه كل على حسب حصته¹.

كما أن للشركاء الذين يملكون $\frac{3}{4}$ المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الإنتفاع بهذا المال القيام بالتغييرات الأساسية والتعديل الخارج عن الإرادة المعتادة بشرط تبليغ باقي الشركاء على الشيوخ ولهؤلاء حق التعرض أمام المحكمة المختصة في أجل قدره شهران من وقت الإعلان².

أما حفظ المال المشاع فيجوز لأي مالك في الشياح إتخاذ كل الوسائل اللازمة لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء، كرفع أحد الورثة دعوى طرد أو إخلاء ضد شخص أجنبي إعتدى على الملكية المشاعة دون أخذ موافقة باقي الورثة، فهذا الأمر جائز قانوناً عملاً بأحكام المادة 718 مدني، وهو الامر الذي أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها³.

أما مسألة التصرف في المال المشاع (حمايته)، فلكل مالك على الشياح مطلق الحرية في التصرف في حصته شريطة ألا يضر بحقوق باقي الشركاء، وهو الأمر الذي أكده المشرع من خلال أحكام القانون المدني، كمن يبيع قطعة أرضية آلت إليه عن طريق الإرث⁴.

كما يجوز للشركاء على الشياح الذين يملكون على الأقل $\frac{3}{4}$ المال الشائع أن يتصرفوا في المال بشرط إعلامهم باقي المالكين على الشياح بعقد غير قضائي، ولمن خالف التصرف الحق في الإلتجاء إلى القضاء خلال شهرين من يوم الإعلان، وللمحكمة المختصة السلطة التقديرية في إبطال التصرف من عدمه⁵.

¹ - تلاحظ المادة 715 من القانون المدني.

² - تلاحظ المادة 717 من القانون المدني.

³ - قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، رقم 150167 المؤرخ في 19/11/1997، مجلة قضائية عدد 02، لسنة 1997، ص:59.

⁴ - تلاحظ المادة 714 من القانون المدني.

⁵ - تلاحظ المادة 720 من القانون المدني.

إنقضاء حالة الشياح تكون بواسطة إجراء القسمة، وهي نوعان قسمة إتفاقية(قسمة المهايأة) أين يتفق المالكون في الشياح على تقسيم المال المشاع حيث يخصص لكل واحد منهم حصة منه ينتفع بها مقابل تنازله عن الإنتفاع بباقي الأجزاء على ألا تتجاوز مدة هذا الإتفاق خمس(05) سنوات¹، فإن لم يحدد المالكون مدة للقسمة في الإتفاق كانت مدتها سنة واحدة(01) قابلة للتجديد ما لم يعارض أحد المالكين على الشيوخ القسمة خلال ثلاثة أشهر قبل إنتهاء السنة.

وإذا دامت قسمة المهايأة خمسة عشر(15) سنة انقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء في الشيوخ على غير ذلك².

أما إذا لم يتفق المالكون في الشياح على قسمة المال الشائع ودياً يلجؤون إلى القضاء بغرض تحقيق ذلك، وتسمى القسمة في هذه الحالة بالقسمة القضائية، وهي بدورها نوعان: قسمة عينية، وقسمة مادية(عن طريق البيع بالمزايدة).

فالقسمة العينية تكون إذا إختلف الشركاء على قسمة المال المشاع يجوز لأحدهم رفع دعوى قضائية ضد باقي الشركاء يطالبهم من خلالها الخروج من حالة الشياح عن طريق قسمة هذا المال، التي تتم بواسطة الإقتراع بعد تكوين الحصص وفرز الأنصبة وإعطاء لكل شريك نصيبه المفرز بالإعتماد على تقرير الخبير الذي تعينه المحكمة بموجب حكم تمهيدي(قبل الفصل في الموضوع)³.

أما القسمة المادية(النقدية)(البيع بالمزاد العلني) فتكون في حالة ما إذا تعذر تقسيم العقار عيناً أو كان من شأنه إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد تقسيمه، ففي هذه الحالة يباع العقار بالمزاد العلني، ويجوز أن

¹ - تلاحظ المادة 733 من القانون المدني.

² - قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 148362 مؤرخ في 1997/05/28 مجلة قضائية عدد 01، سنة 1997، ص:13.

³ - تلاحظ المادة 724 من القانون المدني.

- قرار المحكمة العليا رقم 126622 مؤرخ في 1995/10/24 مجلة قضائية عدد 01، سنة 1996، ص: 117.

تقتصر المزايدة على الشركاء في الشياح فقط إذا طلبوا هذا بالإجماع¹، ويتم بيع العقار بالمزاد العلني وفق إجراءات قانونية محددة²، حيث يتم البيع في الموعد والمكان المحددين لعقد جلسة المزايدة بمقر المحكمة التي أمرت بالبيع (المادة 753 ق.إ.م.إ) بعد تحضير دفتر الشروط (قائمة شروط البيع)، وإيداعه بكتابة الضبط من طرف المحضر القضائي، مرفقاً بما يثبت نشر إعلان البيع بالمزاد العلني، من خلال تقديم صورة من الجريدة التي تم فيها الإعلان أو تأشير الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور حيث بينت المادة 750 من ق.إ.م.إ أماكن نشر الإعلان، ويرسو المزايد على من تقدم بأعلى عرض وهو آخر مزايد قدم عرضاً لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة (المادة 757 ق.إ.م.إ).

على إثر إنتهاء المزايدة يصدر حكم يسمى حكم رسو المزايد وهو غير قابل للطعن بالطرق المقررة قانوناً (المادة 765 ق.إ.م.إ). ويلتزم الراسي عليه المزايد بدفع خمس (5/1) الثمن، والمصاريف القضائية حال إنعقاد الجلسة، ويدفع المبلغ المتبقي لدى أمانة الضبط خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ جلسة المزايدة (المادة 757 ق.إ.م.إ). ويعتبر حكم رسو المزايد سنداً للملكية بعد تسجيله وقيده بالمحافظة العقارية من أجل شهره خلال الشهرين التاليين لصدوره (المادة 762 ق.إ.م.إ).

في حالة عدم تنفيذ الراسي عليه المزايد لإلتزامه يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام، فإن لم يفعل يعاد البيع على ذمته حيث يلتزم المزايد المتخلف (الراسي عليه المزايد الأول) بدفع الفارق في الثمن إذا ما قل السعر الجديد عن الثمن الوارد في الحكم الأول (المادة 758 ق.إ.م.إ)، وبعد بيع العقار بالمزاد العلني يقسم ما يقابله من ماله على الشركاء كل على حسب حصته في الميراث.

¹ - تلاحظ المادة 728 من القانون المدني.

- قرار صادر عن غرفة الأحوال الشخصية بالمحكمة العليا، رقم 94089 مؤرخ في 1993/10/26، مجلة قضائية عدد 01، لسنة 1994، ص: 79.

- قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، رقم 151301 مؤرخ في 1998/03/25، مجلة قضائية عدد 02، لسنة 1998، ص: 28.

² - تلاحظ المواد من 747 إلى 765 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إن الإلمام بالمنازعات العقارية والتطرق إليها بالتفصيل هو أمر صعب إن لم نقل مستحيل نظرًا لكثرة هذا النوع من المنازعات وتشعبها، لذلك سيتم من خلال هذه الدراسة التركيز بشكل أساسي على المنازعات المعروضة أمام القاضي العقاري، والتطرق لبعض الإجراءات الخاصة بها، مع إختيار عينة من الأمثلة العملية لبعض المنازعات التي تطرح بإسهاب أمام القضاء، وبالتالي فستستثنى المنازعات العقارية التي يختص بها القاضي الإداري، وكذا تلك التي يختص بها القاضي الجزائي.

من خلال ما سبق نتبادر إلى الأذهان العديد من التساؤلات التي يمكن جمعها وصياغتها في إشكالية عامة وهي:

فيما تتمثل أهم إجراءات رفع الدعاوى العقارية، وما هي أهم التطبيقات العملية للمنازعات العقارية؟

تكمن أهمية موضوع الدراسة، في كون مسألة حماية الملكية العقارية أحد أهم مواضيع الساعة باعتبارها معقدة وجد حساسة، فهي تمس بمصلحة المالك وحتى بمصلحة الدولة، وبالإقتصاد، فتحدد الجهة القضائية المختصة نوعياً وإقليمياً، وإجراءات رفع الدعاوى أمامها، والإلمام بالأسس القانونية اللازمة للدفاع عن حق الملكية العقارية وإقراره أو تعديله أو نقضه أو إلغائه أو فسخه أو إبطاله. أولحماية حق حيازة العقار، بغية الوصول إلى إقرار سندات قضائية نهائية قابلة للتنفيذ دون أي إشكال وفي أقرب الآجال حتى يستفيد صاحب الحق وينتفع بعقاره وفقاً لما تقتضيه جل القوانين، وبالنتيجة تحقيق السلم والأمن الاجتماعيين.

من جهة أخرى يمكن من خلال هذا العمل المتواضع اكتساب ثقافة واسعة في مجال المنازعات العقارية، تساعد العامة قبل المتخصصين على إدراك حقوقهم العقارية وكيفية حمايتها والدفاع عنها إذا تطلب الأمر ذلك وفقاً لمقتضيات القانون.

يتم أيضاً من خلال هذه الدراسة السعي لإبداء الرأي ومحاولة التغيير نحو الأحسن، من خلال البحث وبعث عن حلول فعالة وجدية قد تساهم ولو بالقليل في إنجاح عملية فض المنازعات العقارية، التي أصبحت تشكل حصة الأسد من مجموع القضايا المعروضة أمام مختلف دور القضاء عبر مختلف ربوع هذا الوطن

العزیز، وبالتالي إثراء المكتبات بسلسلة من المحاضرات حول هذا الموضوع الهام لعلها تساعد ولو بالقدر الضئيل في إنقاص عدد القضايا، والتقليص نوعاً ما من الضغط الكبير الواقع على مرفق القضاء، وبالتالي خلق سندات قضائية نوعية.

في هذه الدراسة أيضاً محاولة متواضعة لتبيان أهم الإجراءات الواجب إتباعها لفض البعض من هذه المنازعات -المنازعات العقارية-، لذلك فقد كانت منهجية البحث تقوم على استقراء واستقصاء كل ما يعلق بهذا الموضوع من مصادر متنوعة، ثم تحليل ما تم استقصاؤه بمنهجية علمية بسيطة، وعليه فقد تم اختيار المنهج الوصفي المقترن أحياناً بالمنهج التحليلي، وهذا ما فرضته طبيعة الموضوع قصد فحص المعطيات المختلفة ومحاولة تحليلها بهدف الوصول إلى النتائج المتوخاة.

لذلك محاولة للإجابة على الإشكالية المطروحة ومن خلال الوقوف عند بعض العناصر التي تم التقييد بها من خلال هذه الدراسة، حيث سيتم تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين، يعالج الفصل الأول منه إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية، ويقسم بدوره إلى مبحثين يتم التعرض في المبحث الأول للحديث عن الإختصاص القضائي، أما المبحث الثاني فيخصص لدراسة العريضة الإفتتاحية وخصوصيتها في المنازعات العقارية. كما يتناول الفصل الثاني تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية، حيث يقسم هو الآخر بدوره إلى مبحثين يخصص الأول منه للمنازعات الخاصة بالحيازة، أما المبحث الثاني فيعالج المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

تأثرت معظم التشريعات والأنظمة القانونية بمبدأ حماية وحصانة حق الملكية وتقديده، وذلك بحكم طبيعته المتميزة عن بقية الحقوق المادية الأخرى، وبهذه الصفة فقد حرمت تقييده أو المساس به إلا في أضيق الحدود ووفقا لما يقتضيه القانون، ومتى كان ذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة التي تملئها الضرورة الملحة مقابل تعويض عادل ومنصف¹.

المنازعة القضائية هي كل نزاع أو خصومة وقعت سواء بين الأفراد فيما بينهم، أو فيما بينهم وإحدى السلطات العامة في الدولة، أين يصل هذا النزاع أو الخصومة إلى القضاء متى باشر أحد الأطراف حقه في التقاضي².

إن اللجوء إلى القضاء هو سلطة مخولة لكل شخص، بغية المطالبة بحق يدعيه أو إقراره أو تعديله، ولكن طريقة اللجوء إلى القضاء هاته تتطلب إجراءات خاصة لا بد من الإلمام بها حتى تسير الدعوى في طريقها السوي وتؤدي إلى تحقيق مبتغاها.

نظراً لأهمية العقار الإستراتيجية وقيمه الإقتصادية والإجتماعية فقد يكون هو السبب الجوهرية الذي تدور حوله جل المنازعات المطروحة أمام القضاء، وبالتالي فالمتتبع للقضايا يرى بوضوح أن المنازعات المتعلقة بالعقار قد تطرح أمام القضاء الإداري، كما قد تطرح أمام القضاء العادي بمختلف أقسامه، وبالتالي فالإلمام بكل المنازعات العقارية أمر صعب إن لم نقل مستحيل، لذلك سيتم من خلال هذه الفصل التركيز على أهم إجراءات التقاضي الخاصة بالمنازعات العقارية أمام القاضي العقاري، ولأجل ذلك سيتم التطرق أولاً للإختصاص القضائي (مبحث أول)، ثم يتم تناول العريضة الإفتتاحية وخصوصيتها في المنازعات العقارية (مبحث ثاني).

¹ - لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، مرجع سابق، ص: 06.

² - بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015-2016، ص: 311.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

المبحث الأول: الإختصاص القضائي

إن المنازعات العقارية المطروحة أمام الجهات القضائية العادية تستوجب الإلمام بجملة من القواعد الإجرائية التي تضبط وتحدد بدقة كيفية الإلتجاء إلى القضاء، ولعل الإختصاص القضائي هو أهم هذه الإجراءات.

فالإختصاص القضائي هو ولاية جهة قضائية معينة للفصل نوعياً وإقليمياً في النزاع المعروض أمامها، واستناداً لهذا فالإختصاص القضائي نوعان، إختصاص نوعي (مطلب أول)، وإختصاص إقليمي-مكاني- (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الإختصاص النوعي

إن الحديث عن الطبيعة القانونية للإختصاص النوعي للقضاء العادي تقودنا للقول أنه من النظام العام ما يعني أن القاضي ملزم بإثارته من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى حتى ولو لم يثيره الخصوم¹.

الفرع الأول: الإختصاص العام

نظراً لأهمية العقار فقد تناول المشرع الجزائري صلاحيات القسم العقاري من خلال القسم الأول من الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الثاني من ق.إ.م.إ، ولم يعرف المشرع القسم العقاري كقسم متواجد على مستوى المحكمة، وإنما تصدى لمجال نظره من بين جملة النزاعات التي يكون مختصاً بالفصل فيها، فالمقصود بصلاحيات القسم العقاري تلك النزاعات التي يملك هذا القسم الولاية للفصل فيها بوصفها نزاعات تدخل ضمن إختصاصه دون غيره انسجاماً مع مقتضيات المادة 32 من ق.إ.م.إ.

فالمحكمة هي صاحبة الإختصاص العام بمعنى أنها المختصة نوعياً في جميع القضايا التي تفصل فيها الأقسام حسب موضوع النزاع بعد جدولة القضية طبقاً لأحكام المادة 32 من ق.إ.م.إ.

¹ - تلاحظ المادة 36 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 2008.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

الملاحظ أن الاختصاص النوعي للقسم العقاري على مستوى المحاكم هو اختصاص غير مانع، فقد يلجأ البعض لطرح دعوى عقارية على القسم المدني ولا يجوز لهذا الأخير رفضها لعدم الاختصاص النوعي بإعتبار أن الجهات القضائية لها الإختصاص العام، وهو ما جعل الفقرة الخامسة من المادة 32 من ق.إ.م.إ تعطي الاختصاص للقسم المدني على مستوى المحاكم التي تفتقد للأقسام الأخرى بإستثناء القسم الإجتماعي لإختلاف تشكيلته، وهناك من يضيف القسم التجاري أيضاً نظراً لإختلاف تشكيلته هو الآخر رغم أن النص المذكور لم يتطرق إليه¹.

ولإرغام المتقاضين على اختيار القسم المتخصص فقد أجازت الفقرة السادسة من نفس المادة في حالة جدولة قضية أمام قسم غير القسم المعني بالنظر فيها، بإحالة الملف على القسم المعني عن طريق أمانة الضبط بعد أخذ رأي رئيس المحكمة مسبقاً.

فالقسم العقاري هو صاحب الولاية للنظر في كل المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية، فقد يظهر نزاع متعلق بحق الانتفاع أو الاستغلال أو حق التصرف أو رهن العقار أو حيازته أو منع التصرف فيه، إلى غير ذلك من الميزات التي تلد بشأن الأملاك العقارية، وهذا وفقاً لنص المادة 511.

لم يحدد المشرع في القانوني القديم معيار التمييز بين ما ينظره القسم المدني وما يفصل فيه القسم العقاري على أساس أن القانون المدني قد تضمن العديد من الأحكام المتعلقة بالعقار، فكان ينظر لمسألة الاختصاص من زاوية القانون الذي ينظم هذه المسألة لدى البعض، ولكن المادة 511 من هذا القانون جعلت النزاع المتعلق بالأملاك العقارية وما ينجم عنها كالحقوق العينية من اختصاص القسم العقاري، فالقسم العقاري يختص نوعياً بالمنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية².

¹ - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، طبعة رابعة منقحة، الجزائر 2016، ص: 39.

² - بوضيف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية(الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية، الإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية)، كليك للنشر، الجزء الأول، الجزائر، ص.ص: 497، 498.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

لم يحصر المشرع الجزائري مسألة تحديد اختصاص القسم العقاري نوعيا فقد يدخل ضمن اختصاص هذا القسم غير الحالات التي عدتها المادة 512 من هذا القانون ما دام المعيار المعتمد هو معيار المنازعة المتعلقة بالأموال العقارية، ويعزز ذلك ما عبر عنه المشرع بكلمة على الخصوص (notamment)، مما يوحي بأن هناك بعض المنازعات لم يذكرها نص المادة 512 رغم أن الاختصاص النوعي فيها يكون موكول للقسم العقاري، ولقد أورد المشرع من خلال أحكام هذه المادة بعض مواضيع الاختصاص وعدد على سبيل المثال بعض أنواع القضايا التي عرفتھا المحاكم، حيث ذكر 11 نوعا من القضايا التي ينظر فيها القسم العقاري¹.

كما أن المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين فيما بينهم بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الإلتفاقية، أو تلك التي تنشأ فيما بينهم أو مع الغير بخصوص شغل الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية أو ما تعلق باستغلال هذه الأملاك فتكون من إختصاص القسم العقاري عملا بأحكام المادتين 513، و514 من نفس القانون، ولكن هذا النص لا يعد فاصلا في مسألة الاختصاص إذا تعلق الأمر بنزاع يكون أحد أطرافه الإدارة لأن ذلك يعد من اختصاص القضاء الإداري².

¹- تنص المادة 512 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

1- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية،

2- في الحيازة والتقدم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن،

3- في نشاط الترقية العقارية،

4- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشبوع،

5- في إثبات الملكية العقارية،

6- في الشفعة،

7- في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات،

8- في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع،

9- في القسمة وتحديد المعالم،

10- في إيجار السكنات والمحلات المهنية،

11- في الإيجارات الفلاحية".

²- بوضياف عادل، مرجع سابق، ص: 499.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

يكفي القاضي العقاري أن يكون النزاع المطروح أمامه متعلق بإستغلال ملكية وطنية في إطار فلاحى ليكون مختصاً بهذا النزاع، مع التحفظ في حالة ظهر هناك تنازع اختصاص بين جهات القضاء العادى والادارى.

هذا وقد أدرجت المواد من 515 إلى 517 اختصاصات القسم العقارى في موضوع النزاعات المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض حقوق تم شهرها، ومنازعات الترفيم المؤقت في السجل العقارى القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، والمنازعات المتعلقة بمقايضات عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة (الدومين الخاص) مع عقارات تابعة لملكية الخواص.

كما أنه وخلافاً لما كان عليه الأمر في قانون الإجراءات المدنية الملغى، فإن القانون السارى المفعول أعطى لقاضي المنازعات العقارية سلطة الاختصاص الاستعجالي العقارى والاختصاص الولائى العقارى.

الفرع الثانى: الاستعجال العقارى

أجازت المادة 300 من ق.إ.م.إ لقضاة الأقسام الفصل بموجب أمر استعجالي في القضايا التي ينص القانون فيها على إختصاصهم، وهو ما أكدته أحكام المادة 521 من ق.إ.م.إ على جواز اتخاذ القاضي العقارى لتدابير تحفظية بموجب أمر استعجالي دون المساس بأصل الحق كأن يأمر بوقف أشغال البناء وتكون الأوامر الاستعجالية قابلة للاستئناف.

يحق للقاضي العقارى أيضاً إستصدار الأوامر الولائية حيث 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 ق.إ.م.إ، ويكون رد القاضي على العريضة خلال أجل 03 أيام من تاريخ إيداعها كأن يأمر مثلاً بإثبات حالة تعدي على ملكية عقارية.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

المطلب الثاني: الإختصاص الإقليمي (المحلي)

على خلاف الإختصاص النوعي فإن الطبيعة الإختصاص الإقليمي للقضاء العادي ليست من النظام العام فقد يجوز الإتفاق على مخالفتها، وفي هذه الحالة لا يجوز القاضي إثارة الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي من تلقاء نفسه، بل لا بد أن يثار من قبل المدعى عليه أو المدخل في الخصام.

الفرع الأول: المبدأ العام والإستثناء بالنسبة للقسم العقاري

المبدأ في الإختصاص الإقليمي بوجه عام يؤول للجهة القضائية التابع لها موطن المدعى عليه تطبيقاً لأحكام المادتين 37، و38 من ق.إ.م.إ، فالدائن يسعى نحو المدين أو بالأحرى "المدعي يسعى نحو المدعى عليه".

استثناءً على ذلك جعل المشرع من خلال أحكام الفقرة الأولى من المادة 40 من نفس القانون الدعاوى العقارية بما فيها دعاوى الأشغال العقارية، ودعاوى الإيجار المدني والتجاري، ودعاوى الأشغال العمومية من اختصاص محكمة مكان تواجد العقار بالنسبة للدعاوى المرتبطة بالعقار أو محكمة تنفيذ الأشغال بالنسبة لدعاوى الأشغال العمومية، وهو ما أكدته أحكام المادة 518 من نفس القانون عندما تناولت الإختصاص الإقليمي للقسم العقاري الموجود بالمحكمة.

إن هذا الاستثناء في الإختصاص الإقليمي الخاص بالمنازعات العقارية هو إختصاص حصري لكون المشرع قد استعمل في المادة 40 من ق.إ.م.إ عبارة "... دون سواها..." وبالتالي تكون هذه المادة في فقرتها الأولى قد استبعدت صراحة تطبيق مبدأ ارتباط الإختصاص الإقليمي بمحكمة موطن المدعي عليه¹.

إذا قبلت المحكمة الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي فلها أن تحكم به دون أن تتطرق لموضوع الدعوى، كما لها الحق في إنذار الخصوم شفاهة لتقديم طلباتهم في الموضوع، ثم تفصل في هذه الحالة بالنظر في الإختصاص فإذا رفضته تطرقت للموضوع.

¹ - تلاحظ المادة 40 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

الفرع الثاني: الإختصاص الإقليمي في التركة أو الميراث

إن جل النزاعات حول التركة أو الميراث تنصب على العقارات، فنتثار في غالب الأحيان نزاعات متعلقة بملكية الهالك للعقار أو حتى الطعن بالبطلان في عقد هبة أو وصية الهالك... إلخ، ولقد وقع ق.إ.م.إ. الساري المفعول في تناقض عندما منحت الفقرة الثانية من المادة 40 الإختصاص للفصل في مواد الميراث (يدخل ضمنها دعاوى قسمة عقارات ناتجة عن تركة) لمحكمة موطن المتوفي دون سواها من المحاكم، وهو ما أكدته المادة 498 من نفس القانون¹.

بينما نجد أن قسمة العقارات تخضع لإختصاص محكمة مكان تواجد العقار بصريح الفقرة الأولى من المادة 40، وكذا المادتين 512، 518 من ق.إ.م.إ. كما سبق الإشارة إليه، ما يعني أن الإختصاص الإقليمي في مادة التركة أو الميراث إذا ما تضمن نزاع عقاري كالقسمة مثلاً يكون الإختصاص الإقليمي فيه لمحكمة موطن المتوفي أو موطن مكان تواجد العقار، ولا يجوز لكلى المحكمتين أن تقبل أي دفع بعدم الإختصاص الإقليمي لوجود نص في كلى الحالتين يجيز الإختصاص².

إذا حصل تنازع في الإختصاص يتبع في شأن ذلك القواعد المقررة في المادة 398 وما يليها من ق.إ.م.إ.

ختاماً يمكن القول أن نية المشرع الجزائري تنصرف إلى تكريس مبدأ "الإختصاص الإقليمي لمكان تواجد العقار" خاصة عندما منح الإختصاص في المنازعات المتعلقة بالهبة والوصية في العقارات لمكان تواجد العقار طبقاً للمادتين 512، و518 من ق.إ.م.إ.

¹ - المادة 498 من ق.إ.م.إ. تنص على أنه: "يؤول الاختصاص في دعاوى التركة إلى المحكمة التي يقع فيها موطن المتوفي، حتى وإن وجدت بعض أملاك التركة خارج دائرة الاختصاص الإقليمي لهذه المحكمة، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

² - تلاحظ المادتين 512، و518 من القانون رقم 08-09.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

الفرع الثالث: الاختصاص الإقليمي الإقليمي

تفاديا للفراغ القانوني الذي كان سائدا في قانون الإجراءات المدنية الملغى، فقد أقر المشرع الجزائري كأصل عام من خلال أحكام ق.إ.م.إ الجديد وبالضبط نص المادة 45 منه التي إعتبرت كل شرط يمنح الإختصاص الإقليمي لجهة قضائية غير مختصة لاغياً وعديم الأثر، وبالتالي منعت الأشخاص عند إبرامهم للعقود فيما بينهم من الاتفاق على تحديد اختصاص إقليمي لمحكمة غير الإختصاص الوارد في القانون، وتبعا لذلك فمن الضروري عند تحرير العقود الرجوع للقانون تجنباً للعواقب التي قد تنجر عند الخطأ في الاتفاق على تعيين محكمة غير تلك المختصة، ولكن خروجاً عن الأصل أجاز ق.إ.م.إ استثنائين:

الإستثناء الأول: في حال إتفاق مسبق عن النزاع بالنسبة للعقود المبرمة بين التجار أجاز القانون اشتراط اختيار الإختصاص الإقليمي لمحكمة غير مختصة¹.

الإستثناء الثاني: في حال إتفاق لاحق بعد النزاع يجوز للخصوم الحضور أمام القاضي ولو كان غير مختص اقليمياً والتوقيع على تصريح بطلب التقاضي، وهي قرينة على تنازل المدعى عليهم أو المدخلين في الخصام عن استعمال وسيلة الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي لكون أن هذه المسألة ليست من النظام العام، فأجاز المشرع الاتفاق على مخالفتها فأصبحت قواعد الإختصاص الإقليمي في الإستثنائين قواعد مكملة يحترم فيها القاضي مبدأ سلطان إرادة الأطراف على مستوى مختلف درجات التقاضي².

الفرع الرابع: شروط الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي

لقد أكد المشرع في ق.إ.م.إ أن مسألة الإختصاص الإقليمي في القضاء العادي كأصل عام ليست من النظام العام، خلافاً للإختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري، وجعل قبوله مرتبطاً بخمسة شروط وهي:

1- لا يجوز أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه لعدم تعلقه بالنظام العام وبالتالي فعلى أطراف الخصومة

التمسك به.

¹ - تلاحظ المادة 45 من ق.إ.م.إ.

² - تلاحظ المادة 46 من ق.إ.م.إ.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

2- يعتبر هذا الدفع من الدفوع الشكلية التي يجب أن تثار قبل أي دفاع في الموضوع أو دفع بعدم القبول (حسب الحالات المذكورة في المادة 67 من ق.إ.م.إ. وغيرها المادة 47).

3- يجب على الشخص الذي يتمسك بالدفع بعدم الإختصاص الإقليمي أن يسببه (المادة 51 ق.إ.م.إ.) والمراد بذلك أن يبرره:

أ- واقعاً: من حيث تبيان مثلاً أن العقار غير تابع لبلدية تدخل في نطاق الإختصاص الإقليمي للمحكمة المرفوعة أمامها الدعوى.

ب- قانوناً: ذكر الأساس القانوني الذي يجعل من النزاع المطروح على المحكمة غير مختصة إقليمياً.

4- أن يقوم من تمسك بهذا الدفع بإظهار المحكمة صاحبة الإختصاص وتسميتها.

5- لا يجوز إثارة هذا الدفع من طرف المدعي وهو أمر منطقي فليس من مصلحة هذا الأخير أن يقدم دفعاً

ضد نفسه قد يؤدي به إلى خسارة دعواه إذا ما قبلته المحكمة، خاصة وأنه يملك وسائل أخرى لتدارك خطئه وإنهاء الخصومة وإعادة توجيهها أمام المحكمة الإقليمية المختصة.

المبحث الثاني: العريضة الإفتتاحية وخصوصيتها في المنازعات العقارية

تعرف المنازعة القضائية بأنها: "مجموعة الإجراءات المتعلقة بخصومة قضائية منسبة على موضوع فنقول منازعة مدنية. منازعة تجارية منازعة عقارية منازعة عمالية منازعة إدارية..."¹، وتعتبر عريضة افتتاح الدعوى وسيلة لحمل الدعوى وطرحها أمام القضاء، وهي أول إجراء في الخصومة القضائية فكما كانت واضحة ومختصرة ومعبرة عن جوهر المشكل المطروح، وتضمنة الأساس القانوني الذي يرتكز عليه صاحبه في اللجوء الى مرفق القضاء كلما كان تحقيق الهدف أقرب من أي وقت مضى، وهي تعد بداية الخصومة القضائية على جميع المستويات والدرجات من المحكمة الابتدائية إلى أعلى هيئة.

¹ - فريجة حسين، شرح المنازعات الإدارية دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2018، ص: 115.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

المطلب الأول: شروط العريضة الإفتتاحية وبياناتها

نظرا لأهمية العريضة الإفتتاحية فقد أفرد لها المشرع نصوصا تنظمها وجعلها السبيل الوحيد الذي به فقط يمكن للشخص اللجوء للقضاء لإشباع حاجته المتمثلة في حماية حقه أو إقراره أو تعديله أو نقله، مع أهمية التقيد بالشكل الذي يفرضه المشرع في هذه الصحيفة من وجوب توافر بيانات معينة، لذلك رتب المشرع آثارا بالغة الأهمية على صحيفة الدعوى، فيكفي القول أن القاضي لا يمكنه أن يصدر حكما لم تتضمنه هذه الأخيرة لكونه أجب بما لم يطلبه الخصوم فهي مؤثرة في الحكم إلى حد كبير، ولذلك كان المدعي دائما المعني بهذه الصحيفة ولا مجال للحديث عن المدعى عليه إلا عند الحديث عن الدفع أو المذكرات الجوابية.

لقد تناول المشرع عريضة إفتتاح الدعوى من خلال أحكام الفصل الثاني من الباب الأول من الكتاب الأول من ق.إ.م.إ، حيث بين كيفية رفع الدعوى أمام المحكمة من خلال أحكام المادة 14 من هذا القانون التي بينة الخطوط العريضة التي تتطلبها صحيفة الدعوى.

العريضة هي من الكلمة الإنكليزية petition ومن اللاتينية petitio من petere ، وتعني سعى للوصول وتعني كذلك مطالبة محاطة بعلنية معينة موجهة لسلطة ما لاستصدار قرار لصالح المطالب وهذا بتعميم خطي موقع من أصحاب المطالبة، وتعني أحيانا ذلك الإدعاء أمام القضاء كالمطالبة بالإرث. ولهذا فالمعنى المستعمل في المادة القانونية من طرف المشرع يصب في نفس الإطار الذي تستعمل فيه كلمة العريضة، والهدف من ذلك اللجوء إلى القضاء عن طريق هذه الصحيفة وهو للمطالبة بالحق.

الفرع الأول: شروط العريضة الإفتتاحية

لقد اشترط المشرع شروطا لصحيفة الدعوى عبر العديد من المواد مع الاحتفاظ بإمكانية إضافة شروط أخرى على حسب نوع الدعوى أو الموضوع، فاكتمت بالشروط العامة التي يمكن ملاحظتها بمجرد النظرة الأولى، وهي شروط تتم مراقبتها من طرف القاضي، ولقد أجمل المشرع تلك الشروط في الكتابة والتوقيع والتاريخ وصفة مقدم الدعوى لكتابة الضبط وعدد النسخ.

أولاً: الكتابة

يقصد بها في لغة الإجراءات التحريـر redaction وينتج هذا العمل مضمون نص وهو لا يعبر عن العمل المادي فقط بوضع نص خطي فقد يتجاوزهُ إلى العملية الفكرية، والمقصود في النص الإجرائي العمل المادي الذي ينتج لنا نصاً خطياً يعبر عن مراد صاحبه، والكتابة المقصودة هي الكتابة باللغة العربية فلا يمكن الالتفاتة إلى غير ذلك من الكتابات¹.

ثانياً: التوقيع

يشترط التوقيع في كل المحررات الرسمية والعرفية للتعبير عن رضا صاحبه لما قدمه في الكتابة التي دون التوقيع أسفلها، ولاستحالة تكوينه من طرف الغير للتعبير عن رضا غيرهم وإلا كنا بصدد جريمة التزوير. لم ينص المشرع على كيفية التوقيع ولا شكله ولا لغته ولا طريقته ولا مكانه وإنها المهم في كل ذلك أن يعبر عن الغاية التي من أجلها اشترطه المشرع، ولهذا فيحل محل التوقيع بصمة الأصبع² أو الختم لمن يتبع طريقة الختم المعروفة لدى البعض لأن العبر بالغاية المرجوة وليس بالإجراء كشكل.

ثالثاً: التاريخ

للتاريخ أهمية كبيرة لما له من أثر ينصرف حتى للحق الموضوعي وكذا للدعوى ولا يهـم مكان إيرادها في صحيفة الدعوى فالغاية من التاريخ معرفة سلامة العمل الإجرائي من جهة ومعرفة المواعيد التي تحكم العمل الإجرائي، ولتوضيح أهمية التاريخ يكفينا مثلاً أن نلاحظ مدى الفارق الذي يحدثه في دعوى الشفعة التي ينص ق.م في المادة 807 منه على رفعها في حدود سنة(01) من تاريخ عقد البيع، وكذا دعوى الغبن بمرور

¹ - سراتي العياشي، سعودي باديس، شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري (قراءة في نص المادة 35 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، السنة 2019، ص: 2082.

- تلاحظ المادة 08 من ق.إ.م.إ.

² - تلاحظ المادة 327 من ق.م.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

سنة (01) كاملة من تاريخ إبرام العقد طبقاً لنص المادة 90 من ق.م وغير ذلك كثير، ونفس الأمر يقال عن

دعاوى الحيازة التي يلعب فيها الزمن دوراً مهماً فيؤثر على الدعوى بأسرها ولهذا يحتج بتاريخ رفعها.

إذا ما ذكر في عريضة رفع الدعوى تاريخين مختلفين فإذا كان لأحدهما بالأرقام والآخر بالأحرف فالعبرة للأحرف على خلفية نفس الفائدة والحكمة المرجوة من المسائل المتعلقة بالأوراق التجارية لأن في كتابة الأحرف زمن أطول وتركيز أكبر وإرادة ذلك التاريخ أكثر من كتابته بالأرقام، وإذا ما كانا كليهما بالأحرف فالعبرة بعد ذلك بما يبيده صاحب العريضة في تصحيحه بالطلب العارض أو يبقى الأمر للتحقيق فيه واستعمال التقدير والتمحيص والتدقيق للوصول إلى تغليب أحدهما على الآخر.

يتم إيداع عريضة افتتاح الدعوى أمام كتابة ضبط المحكمة بمصلحة رفع الدعاوى (الصندوق)، وتتم هذه العملية من صاحب الحق في الدعوى أو من ممثله القانوني وقد تكون من الوكيل أو المحامي، ولكون الشخص المعني لا يطرح إشكالا فإن مسألة الوكيل يستلزم ممارستها أن يكون لهذا الأخير وكالة خاصة طبقاً لأحكام المادة 574 من ق.م، فهذه القاعدة حتى وإن كانت إجرائية ضمن نصوص قانون موضوعي فهي لا تعني:

أولاً: كلمة رفع دعوى لا تعني المرافعة أمام القضاء لا باللغة العربية ولا باللغة الفرنسية فرفع الدعوى هو إجراء بسيط يتمثل في طرح العريضة حتى لو كان ما كتب فيها لا يفقه فيه رافع الدعوى شيئاً فليس مطلوب منه ذلك، أما المرافعة فتعني الدفاع وتقديم الحجج والدلائل فالأمريين مختلفين، ولهذا فلا يلزم وكالة خاصة بل تكفي وكالة عامة.

ثانياً: الوكالة الخاصة لا تعني كما يستلزم دائماً الكثير من القضاة أن تتضمن في طياتها نوع القضية ورقمها، فالوكالة الخاصة لا تعني في ق.م وجوب احتوائها لرقم القضية وموضوعها بل يكفي أن تشير للموضوع عموماً، في حين أن المحامي طبقاً لنص المادة 4 من القانون المتعلق بمهنة المحاماة فلا يلزم بوكالة خاصة بل تكفيه وكالة عامة.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

رابعًا: نسخ بعدد الأطراف

عند إيداع عريضة افتتاح الدعوى أمام كتابة ضبط المحكمة لا بد وأن تكون النسخ المقدمة بعدد الخصوم مع بقاء نسخة في الملف ليطلع عليها القاضي ويجب أن تكون النسخ كلها مطابقة لبعضها وإلا لما تم تسميتها نسخًا.

خامسًا: الجزاء المترتب عن تخلف شروط المادة 14

لما كانت الشروط المذكورة في المادة 14 لم ترد على سبيل الوجوب فلا يوجد ما يدل على ذلك خاصة بالنظر للمادة التي تليها أين نص المشرع صراحة على الجزاء المترتب، وفي ظل سكوت المشرع عن الجزاء فلا يمكن أن ينسب للمشرع مالم ينسبه القول بتعلقها بالنظام العام وبحسن سير المرفق العام وأن حسن سير المرفق العام مرتبط بسيره وليس التفرع بذلك متى أمكن تصحيح الإجراء، فلا يضر المرفق بعد ذلك إستمرار الإجراءات صحيحة.

وعليه فالجزاء المترتب عن تخلف شروط المادة 14 من كتابة وتوقيع وتاريخ هو إمكانية تصحيحها ومنح فرصة للأطراف للقيام بذلك، وفي حالة إمتنع صاحب العريضة عن القيام بالتصحيح فالقاضي يجد نفسه أمام خيارين إما التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم استيفائها الشكل المطلوب في نص المادة 14، وإما التغاضي عنه إذا ما لم يثره أحد الخصوم، وقد أكدت المحكمة العليا هذا الأمر في العديد من القرارات¹ التي قررت أن القاضي لا يثير تلقائيا عدم صحة الإجراءات المخالفة للنظام العام، كما قررت المحكمة العليا أن تخلف التوقيع على العريضة لا يرتب البطلان لأنه غير مخالف للنظام العام وعلى القاضي منح أجلا للخصوم لتصحيح الإجراء².

¹ - يوسف دلاندة، قانون الإجراءات المدنية مدعما بالاجتهادات القضائية، دار هومة، ص: 342 - 343.

² - يوسف دلاندة، مرجع نفسه.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

الفرع الثاني: البيانات الواجبة الذكر في العريضة الإفتتاحية

لقد تطرق المشرع من خلال أحكام المادة 15 من ق.إ.م.إ لسنة (6) بيانات اوجب ذكرها في العريضة

الإفتتاحية، سيتم تبيانها فيما يلي¹:

أولاً: الجهة القضائية المرفوع أمامها الدعوى

لقد أوجب المشرع تدوين الجهة المرفوع أمامها الدعوى في العريضة الإفتتاحية دون أن يبين مكان إيراد

البيان، ويشمل هذا الأمر جهات القضاء العادي والإداري على حد سواء، كما يشمل كل الهيئات على إختلاف

درجاتها سواء على مستوى المحكمة الابتدائية أو جهة الإستئناف أو حتى جهة النقض.

لا يهم بعد ذلك ما إذا كانت قواعد الاختصاص تمت مراعاتها أم لا فهذا الأمر لا يعني تدوين البيانات

في شيء، فالأساس قد تم إستيفائه ويبقى للقاضي بعد ذلك التصدي لمسألة الإختصاص وليس ذلك من باب

عدم قبول الدعوى شكلاً.

ثانياً: اسم ولقب وموطن المدعي

الاسم من الحقوق اللصيقة بشخص الإنسان أو بالشخصية الطبيعية فقد نظم المشرع مسألة الاسم فجعله

في المادة 28 من ق.م من الواجبات التي تفرض على الشخص، فيكون بذلك لكل شخص اسم ولقب يميزه عن

غيره، ويلحق اللقب بأولاد الشخص، ويبقى الاسم خاضعاً لقانون الحالة المدنية مع إمكانية تغييره طبقاً لهذا

القانون، ويسري الأمر حتى على الشخص المعنوي.

لقد تناول المشرع أيضاً الموطن من خلال أحكام المادة 36 من ق.م حيث عرفه على أنه المكان الذي

يوجد فيه سكن المرء الرئيسي، وفي حال عدم وجود المسكن فالعبرة بمحل الإقامة العادي، ولايجوز أن يكون

للشخص أكثر من موطن واحد في نفس الوقت، وقد يكون للشخص موطن خاص بأعماله فيؤخذ بهذا الموطن

بخصوص المنازعات المتعلقة بهذا النشاط الذي ثارت بشأنه المنازعة طبقاً لنص المادة 37 من ق.م.

¹ - عبد السلام نيب، مرجع سابق، ص: 166.

- سراتي العياشي، سعودي باديس، مرجع سابق، ص: 2079.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

هناك موطن آخر يعرف بالموطن القانوني والذي يكون خاص بشخص غير الشخص صاحب الدعوى بوصفه الأصيل، فالقانون يستعير بموطن الممثل القانوني ليجعل منه موطن الأصيل الذي حرمه المانع المادي من مباشرة الدعوى بنفسه ومثال ذلك المحجور عليه والقاصر¹، كما يمكن للشخص إختيار موطن له لمباشرة بعض أعماله فيكون موطنه في المنازعات التي تثار بشأن هذه الأعمال الموطن المختار، وقد يكون الموطن المختار على وجه الإلزام في بعض الحالات ويدخل تحت إطار الموطن المختار موطن الوكيل كالمحامي².

موطن الشخص الإعتباري يتحدد بدائرة اختصاص المحكمة التي يقع بها المركز الرئيسي للشخص الإعتباري، وفي حالة كان للشخص المعنوي فروع وثار نزاع متعلق بأي فرع كانت المحكمة التي يقع بدائرتها الفرع هي المختصة³.

ثالثاً: اسم ولقب وموطن المدعى عليه

إن المشرع قد فرض على المدعي تدوين اسم ولقب وموطن المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له، ولعل الأمور إذا سارت كما ينبغي يكون الأمر يسيرا على المدعي أما في بعض الحالات فلا يعرف المدعي اسم ولقب المدعى عليه لكون المعاملات التجارية لدى بعض الأفراد لا يستعمل فيها الاسم الحقيقي، ونفس الأمر يقال عن الموطن فيصعب أحيانا تحديد موطن المدعى عليه مما يجعل رفع الدعوى المدنية من الصعوبة بما كان، وهذا أمر متروك للأشخاص لتفاديه في الحياة العملية.

رابعاً: اسم وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي

غالبا ما يرجع في ذلك سواء إلى القانون التأسيسي للشخص المعنوي أو السجل التجاري الذي يمارس به الشخص المعنوي نشاطه، وقد يصعب الأمر على المدعي للوصول إلى كل تلك المعلومات من أجل تدوينها

¹ - تلاحظ المادة 38 من ق.م.

² - تلاحظ المادة 39 من ق.م.

- يوسف دلالة، مرجع سابق، ص: 30.

³ - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، ص: 67.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

وخاصة إذا لم تكن العلاقة بما يكفي للوصول للممثل القانوني أو الإتفاقي للشخص المعنوي، مما يؤكد أن بيان صفة الممثل القانوني أو الإتفاقي مطلوبة من المدعي ويكفي هذا الأخير تدوين الصفة القانونية لممثل الشخص المعنوي المعروفة أو المفترضة، كأن يكون الشخص يشغل مهام المدير العام أو المكلف بالمنازعات لدى الشخص المعنوي، وقد قررت المحكمة العليا أن عدم ذكر اسم الشركة وبياناتها من عنوانها التجاري ومركزها الرئيسي على درجة من الأهمية ولما قبل قضاة المجلس الدعوى دون تلك البيانات فقد اخطئوا في تطبيق القانون¹.

خامساً: عرض الوقائع والطلبات ووسائل الدفاع

يلعب عرض الوقائع دوراً مهماً في شرح أسباب ودوافع الدعوى المدنية لكي يكون القاضي على بينة من أمره بخصوص النزاع وهو السير الزمني للقضية المعروضة على المحكمة من أجل الحصول على الحماية القضائية، ويشمل عرض الوقائع المادية والإجرائية إلى غاية رفع الدعوى أمام المحكمة، وإن كان المشرع قد أشار إلى الإختصار وتحديد المهم في جملة العديد من الأحداث المادية والإجرائية، بغرض تسهيل مهمة القاضي.

سادساً: الإشارة للمستندات والوثائق عند الاقتضاء

لكل دعوى وسائل دفاعها تؤيد الطلبات التي يتقدم بها المدعي، وكذلك الدفوع التي يتقدم بها المدعى عليه، ونظرًا لما للوثائق والمستندات من أهمية بالغة بحيث أن ضياع أي مستند أو وثيقة قد يترتب عليه خسران الدعوى كإجراء وضياع الحماية القضائية للحق الموضوعي، كما قد يلجأ البعض إلى التحايل على الخصم والقضاء بإدعاء تقديم مستند لم يقدم، أو العكس بأن يقدم الخصم وثيقة حاسمة أو مستندا ويقوم الخصم الآخر بإخفائه، فإذا لم يكن مذكورًا في وثائق المدعي فلا يمكن حقيقة مراقبة ما إذا كان قد قدم المستند أولم يقدم، ومثال ذلك أن يدعي المدعي ضياع وثيقة ولتكن عقد رسمي يثبت ملكية قطعة أرض كان قد سلمها للمحكمة

¹ - يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص: 28.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

في حين لم يدون هذا العقد في مرفقات صحيفة الدعوى أو قام بتقديم مستند في حين أشار في المرفقات إلى مستند آخر وهكذا، لذلك كان على المدعي تدوين المستندات المرفقة في العريضة وعلى كاتب الضبط التحقق من المرفقات المدونة وإلا إستلزم مطالبة المدعي بالتصحيح بإضافة البيان في أسفل العريضة أو في مضمونها الأمر الذي قد يحمل كاتب الضبط أو القاضي المسؤولية وبالتبعية مرفق القضاء ومن ثمة المساس بأمانة المرفق وموظفيه.

سابعًا: الجزاء المترتب على تخلف أحد البيانات

في حال تخلف أحد البيانات التي أوردها المشرع في نص المادة 15 من ق.إ.م.إ، يترتب عدم قبول الدعوى شكلا دون الخوض في فرضيات الحكم الصادر، فما دام الجزاء المترتب قد إتضح بنص المادة 15 فمن المهم معرفة البيانات الواجب توافرها في عريضة إفتتاح الدعوى، والإلتزام بها تقادياً لعدم قبول الدعوى شكلاً. بعد التطرق للشروط التي اشترطها المشرع في العريضة الإفتتاحية وبياناتها وبعد إستكمال كل ذلك، يقوم كاتب الضبط بتقييد العريضة في سجل خاص بهذا الإجراء فيبدأ أول إجراء من إجراءات الخصومة القضائية، وينبغي أن يتم العمل وفق قواعد النزاهة والمسؤولية فلا تقدم دعوى على أخرى سابقة لها، فكل دعوى تسجل تبعا لترتيب ورودها.

يضم هذا السجل مجموعة من البيانات أهمها اسم ولقب المدعي والمدعى عليه وكل طرف آخر يعتبر خصما في القضية، ورقم القضية وتاريخ أول جلسة حتى يتم الرجوع إليه عند الحاجة، ويمكن تنظيم السجل بإضافة بيانات أخرى على حسب المعلومات التي يقتضيها العمل الإداري، ثم يقوم كاتب الضبط بوضع تاريخ أول جلسة ورقمها على العريضة الإفتتاحية وكذا النسخ التي يبلغها المدعي للخصوم، على أن تحمل كل النسخ نفس البيانات، وينبغي على كاتب الضبط أن لا يخالف الأجل المنصوص عليه قانونا وهو أن يكون هناك مدة (20) عشرين يوما على الأقل ما بين تاريخ تسليم التكاليف بالحضور من طرف المدعي للمدعى عليه وتاريخ

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

أول جلسة، فلا يمكن أن تقل المدة القانونية الممنوحة للمدعى عليه لتحضير دفاعه عن مدة عشرين يوماً، ولا يمنع هذا من أن تكون أكثر من عشرين يوماً فالأهم أن لا تقل، ويمكن أن تزيد بما لا يخل بأجال الفصل.

لم يرتب المشرع البطلان كجزاء عن تخلف المدة المذكورة سابقاً، ولكن الأمر لا يعدو أن يكون أحد حالتين وهو أن يتحقق حضور المدعى عليه أو أن لا يحضر في ظل غياب ما يبهر التبليغ الرسمي له، فإذا لم يحضر ولم تكن المدة محققة فعلى القاضي أن لا يقرر بطلان الإجراء ولا رفض الدعوى لكون الأمر قابل للتصحيح فيمنح المدعي المهلة المنصوص عليها وهي عشرين يوماً لإستكمال إجراءات التكليف، وفي حال حضر المدعى عليه فله وحده أن يثير العيب الإجرائي وله أن يقبل بذلك فالمسألة ليست من النظام العام فلا يوجد في النص ما يوحي بذلك.

يجب التأكيد من أن المشرع قد جمع بين أمرين وهما أن تحديد تاريخ الجلسة يتم وضعه من الكاتب على العريضة المبلغة في حين مدة عشرين يوماً تحتسب ابتداءً من تسليم التكليف بالحضور للخصم أو لمن خولهم المشرع إستلام التكليف بالحضور عن المدعى عليه، ومع هذا يبقى التساؤل الذي يطرح كيف يمكن التوفيق بين دور كاتب الضبط في وضع تاريخ الجلسة ومنح الفرصة الكافية لتبليغ المدعى عليه، ويبقى هذا الأخير مدة عشرين يوماً كاملة ولعله لا يتمكن المدعي من القيام بالتبليغ في المدة الممنوحة له ليبقى من المدة الباقية على تاريخ أول جلسة أقل من مدة عشرين يوماً لحظة تسليم التكليف بالحضور، وقد يكون الأمر متعمداً من المدعي لتجنيب المدعى عليه الفرصة الكافية لتحضير دفاعه لذلك نرى أنه على القاضي أن لا يرتب إجراء البطلان أو الرفض مادام يمكن تصحيح الإجراء ويؤجل له القضية مدة كافية لتحضير دفاع المدعى عليه وأن لا تقل عن عشرين يوماً، ويبقى الأمر دائماً قابلاً للإستثناء بنص خاص من القانون.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

المطلب الثاني: شهر العريضة الإفتتاحية

شهر العريضة الإفتتاحية هو إجراء يقوم به المدعي بعد دفعه الرسوم القضائية، وقيده لعريضته الإفتتاحية على مستوى القسم العقاري، ويتم ذلك على مستوى المحافظة العقاري، ومن ثم تقديمها للسيد رئيس الجلسة في أول جلسة ينادى فيها على القضية¹.

لابد أن نشير إلى أن هذا الإجراء قد سبق تكريسه لأول مرة في الجزائر بموجب نص خاص وهو نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم. والتي جاءت على النحو التالي: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14-04 من الأمر المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

لقد فصل نظام الشهر الشخصي بين كل نوع من أنواع الشهر، إذ أوجد ثلاثة أنواع من الشهر حسب نوع لحق محل الشهر، فالحقوق العينية الأصلية تشهر عن طريق التسجيل، والحقوق العينية التبعية تشهر عن طريق القيد، أما الدعاوى العقارية فتشهر عن طريق التأشير الهامشي².

أما بالنسبة لنظام الشهر العيني فنجد مصطلحاً واحداً يطلق على جميع أنواع الشهر وهو القيد، والذي يقوم على إكتفاء عملية الشهر على البيانات اللازمة والضرورية فقط لمحتوى المحرر المراد شهره³.

لم يكن للقضاء الجزائري موقفاً ثابتاً من شهر الدعوى، فبعض القرارات كانت تؤكد على ضرورة شهر الدعوى كشرط لقبولها، بينما ذهبت قرارات أخرى إلى عكس ذلك⁴.

¹ - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص: 165.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص: 111.

³ - وفاء شيعاوي، درويش حفصة، شهر عريضة الدعوى العقارية، المجلة الجواترية للعلوم القانونية والسياسية، ص: 189.

⁴ - محمدي سليمان، ضرورة تعميم شهر جميع الدعاوى المتعلقة بالحق العيني العقاري، جانفي 2004، ص: 78.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

لكن هذا الإجراء لم يأخذ نصيبه من الناحية العملية آنذاك، رغم أنه قد كرس بموجب نص خاص، فقليل من القضاة من كان يرفض الدعوى لعدم شهر العريضة الإفتتاحية، فمنهم من رأى أنه إجراء إختياري ولا يعد قيدياً على الدعوى لكون المادة 85 وردت ضمن مرسوم يتعارض مع المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم (الملغى)، فحين ذهب الآخرون إلى أن هذا الإجراء إجباري، وهو الأمر الذي أيدته المحكمة العليا وقررت كجزء عدم قبول العريضة الإفتتاحية¹.

لقد تفرد قانون الإجراءات المدنية والإدارية بهذا الإجراء خلافاً للقانون القديم، حيث تنص المادة 17 فقرة 03 منه -ق.إ.م.إ- على أنه: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار". هذا ولقد أكد المشرع من خلال أحكام المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري التي استحدثت بموجب أحكام المادة 35 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ما جاءت به أحكام الفقرة 03 من المادة 17 السالفة الذكر، إذ نصت في فقرتها الأولى على أنه: "تتشر بالسجل العقاري المسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة"، وبالتالي فالملاحظ أن هذا النص أكد ما تضمنته أحكام المادة 17 السالفة الذكر عندما جعل كل العرائض المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده واجبة الشهر دون استثناء².

أما المادة 519 من ق.إ.م.إ فقد نصت على أنه: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو

¹ - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص، ص: 114، 115.

² - المادة 35 من القانون رقم 18-18 مؤرخ في 18 ربيع الثاني عام 1440 الموافق 27 ديسمبر سنة 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر عدد 79، لسنة 2018.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها"، وبالتالي حصرت عملية الشهر على نوع محدد من القضايا دون سواها، وهو الأمر الذي أثار الكثير من الجدل من الناحية العملية حول نوع القضايا الواجبة الشهر.

لقد جاءت الفقرة 03 من المادة 17 ق.إ.م.إ للفصل بين فريقين كثيرًا ما دار النقاش بينهما حول ضرورة شهر عريضة إفتتاح الدعوى القضائية، لكن لفهم مضمون هذه الفقرة لا بد من إدراك مفهوم الدعوى المتعلقة بالعقار، وكذا التعرف على فحوى المحافظة العقارية

الفرع الأول: إيداع عريضة إفتتاح الدعوى العقارية للإشهار

يعمل المدعي أو محاميه أو مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية متى كان رافعا لدعوى عقارية ممثلا لوزير المالية طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999¹، على إيداع نسختين من عريضة إفتتاح الدعوى أمام المحافظ العقاري، وذلك بعد أن يتم قيدها بأمانة الضبط والتأشير عليا بختم الجمهورية. كما يمكن أن يتم إيداعها من قبل وكيل المدعي طبقا للمادة رقم 14 من ق.إ.م.إ أو مدير الحفظ العقاري طبقا لنص المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المعدل والمتمم المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري².

أولا- شكل العريضة:

يتم إيداع عريضة إفتتاح الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لزوماً على نسختين أصليتين أين تمسك نسخة على مستوى المحافظة العقارية بعد عملية الإشهار وتعاد النسخة الثانية إلى محررها بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتاً قبولها للإشهار³، ولم يتم تحديد شكل أو نموذج معين توضع فيه

¹ - القرار الوزاري الصادر في 20 فبراير 1999 المؤهل لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر. عدد 20، لسنة 1999.

² - المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 05129 الصادرة بتاريخ 14 ماي 2019 المتضمنة إشهار عقاري -الدعاوى القضائية- استدرارك.

³ - تلاحظ المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 30، لسنة 1976.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

العريضة. لذلك يوجد تباين في الجانب العملي بين محافظة عقارية وأخرى فمنهم من يشترط أن تكون في شكل نموذج إ.ع رقم 06 (PR06) مثلها مثل بقية العقود المودعة قصد الإشهار العقاري. ومنهم من لم يشترط أي شكل محدد للعريضة ويتم قبولها على ورق عادي لذلك تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية لتثبيت الرأي القائل بوجود أن تحرر العرائض المودعة قصد الإشهار العقاري وفقاً للنموذج إ.ع رقم: 06 المحدد بموجب القرار الوزاري رقم 186 المؤرخ في 05 نوفمبر 2007 المحدد لنماذج المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية، والخاصة بوثيقة إجراء الإشهار العقاري وبجدولي قيد الرهن وتجديده.

ثانياً- إخضاع إيداع عريضة افتتاح الدعوى للمادة 41 من المرسوم 63-76:

أوجب المشرع على المحافظ العقاري أن يمكس سجل خاص يدعى يسجل الإيداع والتحصيل¹. حيث يرقم هذا الأخير ويؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختصة إقليمياً قبل مباشرة العمل به². يسجل المحافظ العقاري بسجل الإيداع والتحصيل يوماً بيوم وحسب الترتيب الزمني والعددي لإيداعات الوثائق الخاضعة للإشهار سواء كانت عقود رهون عرائض حيث تأخذ هذه الأخيرة تاريخها من تاريخ ورقم إيداعها بهذا السجل يفعل السجل بشكل يومي، ويؤشر عليه بذلك من قبل المحافظ العقاري³. كما يمنع بهذا السجل كل كشط أو محو وكتابة بين الأسطر أو ترك بياض.

أما عن كيفية التأشير فتكون بخط مكتوب بالحبر الأسود الذي لا يمحي بشكل واضح مقروء ومختصر بغير شطب أو كتابة بين الأسطر أو محو أو غير ذلك مما يجعل القيد مبهماً، كما أوجبت وضع سطر بالحبر لتفادي ذلك وأجازت استخدام الختم للتأكيد على رسمية التأشير⁴، وهو ما جاءت به المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76.

¹ - تلاحظ المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.

² - تلاحظ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.

³ - تلاحظ المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.

⁴ - وفاء شيعاوي، درويش حفصة، مرجع سابق، ص: 190.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

تزامنا مع إيداع العريضة يقوم محررها بدفع رسوم الإشهار العقاري المستحق والمقدر بألفين (2000) دج مقابل وصل أو مخالصة بذلك. كما يتم تسليم وصل ثاني مقابل إيداع العريضة يحتوي على الخصوص تاريخ الإيداع وتربيعة التسجيل بسجل الإيداع مراجع العريضة المودع ومهنته، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يتم قبول إيداع العريضة بالمحافظة العقارية ما لم يكن ذلك متزامنا مع دفع هذه الرسوم ما عدا الدولة والأشخاص المستفيدين من إعانة قضائية، كما يرى البعض أن جميع عرائض افتتاح الدعاوى المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري يجب شهرها بالمحافظة العقارية مستنديين في ذلك إلى أحكام المادة رقم 17 من ق.إ.م.إ.¹ غير أن المشرع بنص المادة رقم 519 من نفس القانون حدد مواضيع العرائض الواجب شهرها تحت طائلة عدم قبولها شكلا فهي تشمل دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها، وبالتالي أخرجت الدعاوى التي لا تهدف إلى فسخ أو إبطال أو تعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها. فحين أن نص المادة 17 فقرة 03 لم يشترط الأهداف السابقة المتضمنة في المادة 519 بل جعل كل الدعاوى العقارية أو المتعلقة بحق عيني واجبة الشهر تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً. وفي هذا الشأن فقد قضت المحكمة العليا على سبيل المثال في احد قراراتها بأنه لا يشترط شهر عريضة دعوى الإرجاع بعد الخبرة الخاصة بمراجعة سعر بيع العقار، لأن الدعوى لا تخص فسخ العقد أو إبطاله أو تعديله أو إلغاءه².

الفرع الثاني: لزوم شهر الدعوى العقارية

لعل الهدف الأساسي من شهر الدعاوى القضائية هو إعلام الغير بالأخطار التي يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى، ولتمكين المدعي من التمسك بالحكم الذي يصدر فيما بعد بناء على طلبه، ضد كل من آل إليه الحق من شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري.

¹ - بوقرة العمرية، شهر الدعوى القضائية العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، العدد 07، المجلد 01، سبتمبر 2017، ص: 85.

² - قرار رقم 0927307 صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2015/07/16، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2015، ص: 123.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

ينبغي الإشارة إلى أن المشرع قد نص على إلزامية شهر الدعاوى، إلا أن ما يجب أن يشهر ليس الدعوى في حد ذاتها، وإنما الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو تعديل أو نقص حقوق مشهورة، وهو الأمر الذي يتفق مع أحكام المادة 284 من المرسوم الفرنسي المؤرخ في 14/01/1955، والتي تلزم شهر الطلبات القضائية (Les Demandes en Justice) وليست الدعاوى (Les Actions)¹.

أولاً: أنواع الدعاوى الواجبة الشهر

لقد خصت المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 دعاوى فسخ أو إبطال أو الغاء أو نقص أو تعديل حقوق مشهورة وهي نفس الدعاوى التي أوجب المشرع شهرها بموجب نص المادتين 17 و 519 من ق.إ.م.إ. وهي الدعاوى الآتية²:

1- الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ حقوق مشهورة: Action en resolution

الفسخ هو جزاء عن تخلف أحد المتعاقدين بالوفاء بالتزاماته، وهو أيضاً حق المتعاقد في حل الرابطة العقدية إذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه، فيتحرر بدوره من الإلتزامات التي تحملها بموجب العقد محل الفسخ، ويمكن للمتعاقد أن يتمسك بتنفيذ العقد، وله أن يجبر المتعاقد الآخر على ذلك وفق الطرق القانونية المعتمدة لذلك أو يطالب بفسخ العقد³، وقد تضمنته المادة 119 من القانون المدني والتي جاء فيها: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات".

¹- لبيض ليلي، شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري(قراءة في نصي للمادتين 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 08/09)، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التاسع، ص، ص: 315، 316.

²- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص: 113.

³- فيلالي علي، الإلتزامات-النظرية العامة للعقد-، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص: 487.

- وفاء شيعاوي، درويش حفصة، مرجع سابق، ص: 191.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

دعوى فسخ العقود المتعلقة بعقارات أو حقوق عقارية مشهورة يجب أن ترفع أمام محكمة تواجد العقار، كما أنه لتقرير الفسخ يجب موافقة المدين على فسخ العقد أو صدور حكم ناطق بفسخه ونظرا لخطورة الطلب القضائي أوجب المشرع إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية، ليعلم بها الغير نظرا لما يمكن أن ترتبه هذه المنازعة على تغيير المراكز القانونية، وحتى يعلم المتعامل المحتمل للعقار المتنازع عليه بوجود منازعة وبالتالي لا يمكنه الاحتجاج حالة فسخ العقد بحسن نيته طالما أن عريضة افتتاح دعوى الفسخ مشهورة¹.

والفسخ قد يكون اتفاقيا وقد يكون قضائيا وقد يكون بحكم القانون.

أ/ الفسخ القضائي:

المقصود به إنحلال الرابطة التعاقدية وهو الأصل في الفسخ، كما أنه لا يقع من تلقاء نفسه كقاعدة عامة نظرا لما لهذا الإجراء من خطورة بالغة على العقد، بل يطالب به الدائن أمام القضاء دون أن يكون منصوصا عليه في العقد، وتتمثل شروطه في ما يلي:

- أن يكون العقد المراد فسخه من العقود الملزمة للجانبين لأن الغاية من إتاحة فسخ العقد، هي إعطاء المتعاقد وسيلة للتخلص من الإلتزامات التي تقع على عاتقه حين لا ينفذ المتعاقد الآخر التزامه المقابل.
- أن يتمتع أحد المتعاقدين على الوفاء بالتزامه دون سبب مشروع.
- أن يكون المتعاقد قادرا على أن يعيد الحالة إلى ما كانت عليه أولا، فإذا كان رد الحالة إلى أصلها كما كانت قبل التعاقد غير ممكن لم يكن للدائن أن يطلب الفسخ، فإذا اشترى شخص شيئا ما ثم تصرف فيه لا يستطيع طلب الفسخ لأنه لا يستطيع أن يرد الحال إلى ما كانت عليه.
- يجب أن يكون هناك اضرار من طالب الفسخ إلى المتعاقد الآخر ما لم يتفق على غير ذلك أو نص القانون على غيره.

- ألا يكون الطالب قد تنازل صراحة أو ضمنا عن حقه في طلب الفسخ.

¹ - سراتي العياشي، سعودي باديس، مرجع سابق، ص: 2088.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

بذلك تتجلى أحكام الفسخ القضائي فيما يلي:

- الفسخ حق اختياري للمتعاقد فله أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه وليس للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، وبالتالي فهو ليس من النظام العام.
- الفسخ أمر تقديري للقاضي وله أن يمنح لأحد المتعاقدين أجلا -فترة ميسرة- إذا اقتضت الظروف ذلك.
- إذا فسخ العقد تعاد الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، فإذا كان هنالك بيع رد الثمن إلى المشتري والشيء المبيع إلى البائع، فإذا استحال رد الحالة إلى ما كنت عليه قبل الحكم بالفسخ كأن تعمد المدين مثلا بعدم رد ما استلمه من الدائن جاز الحكم بالتعويض¹.

ب/ الفسخ بحكم القانون:

جاء في نص المادة 121 من القانون المدني: "في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الإلتزامات المقابلة له ويفسخ العقد بحكم القانون".

يتضح من هذا النص بأن العقد يفسخ من تلقاء نفسه إذا استحال تنفيذ التزام أحد الطرفين كأن يكون ملزما بتسليم شيء ثم هلك، وبناء على ذلك تنقضي الإلتزامات الطرف الآخر دون حاجة إلى اعدار أو حكم قضائي، ولكن ليس معنى ذلك أن القضاء يكون بمنأى عن العقد، بل قد يترافع الطرفان أمام القاضي لإثبات استحالة التنفيذ.

ج/ الفسخ الاتفاقي:

يقصد بالفسخ الاتفاقي في مجال العقود الملزمة للجانبين، أن للطرفين المتعاقدين الحق في الإتفاق عند إبرام العقد على أنه يجوز لأحدهما فسخ العقد إذا لم يقم الطرف الآخر بتنفيذ إلتزاماته الناشئة من هذا العقد دون اللجوء إلى القضاء².

¹- فيلاي علي، مرجع سابق، ص، ص: 460، 461.

²- فيلاي علي، مرجع نفسه.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

لم تحدد التشريعات التي نظمت الفسخ الإتفاقي ولا الفقه شكلا معيناً للاتفاق الذي يمكن فسخ العقد بناء عليه وإبرادة الدائن المنفردة، فليست هناك عبارات خاصة يتعين اتخاذها لإجرائه بل يجوز أن يكون الاتفاق على الفسخ بأية عبارة تفيد ذلك، وكذلك لم تشترط التشريعات أن يكون الاتفاق مثبتاً في محررات رسمية أو عرفية مادام العقد الذي يراد فسخه مستقبلاً لا يستلزم شكلية معينة¹.

تتمثل شروط الفسخ الاتفاقي في:

- يجب أن يكون هناك اتفاق على الفسخ.
 - يجب أن يكون المقصود من الاتفاق تفادي الفسخ القضائي.
 - يجب أن يكون سبب الاتفاق على إمكان فسخ العقد هو عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لإلتزاماته.
- تتفق جميع التشريعات التي أخذت بالنظرية العامة للفسخ على أن الإعذار مسألة ضرورية يجب أن يقوم بها الدائن نحو مدينه سواء كنا بصدد الفسخ القضائي أو الفسخ الاتفاقي وهو ما يتجه إليه الفقه بالإجماع ويجري به العمل في القضاء.

وهو الأمر الذي أكده المشرع الجزائري بموجب نص المادة 120 من القانون المدني التي جاء فيها: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقق الشروط المنققة عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من الإعذار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين".

فإذا تم الإتفاق على أن الفسخ يكون بعد الإعذار تعذر الحكم به إلا بعد هذا الإعذار، وقد لا يحتاج أحد المتعاقدين إلى إعذار خصمه ورفع دعوى الفسخ، وذلك في حالة النص صراحة في العقد على أنه يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد التأخر في الوفاء بالتزام معين دون حاجة إلى اعدار أو حكم قضائي.

¹ - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص: 318.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

بما أن للفسخ أثر رجعي من حيث آثاره في إعادة الحالة لما كانت عليه قبل التعاقد، وبما أن في ذلك مساس بالملكية إذا وقع على العقار، وتبعاً للأثر العيني بنقل ملكية العقار وجب شهر الدعوى القضائية إذا تعلقت بفسخ عقد ناقل للملكية العقارية أو أي حق عيني، وذلك ليعلم من يتعامل في العقار بوضعيته القانونية وبأنه يمكن أن تزول ملكية البائع بأثر رجعي وينزع منه العقار باعتباره ملك الغير، وهنا لا يمكن الاحتجاج بحسن النية طالما أن الدعوى تكون مشهورة على هامش البطاقة العقارية للعقار، وبدل على ذلك مستخرج من المحافظة العقارية بهذا التأشير¹.

2- دعاوى إبطال الحقوق المشهورة:

لكي يكون العقد صحيحاً لا بد أن تكون جميع أركانه متوافرة وسليمة من الخلل الذي قد يصيبها كعدم مراعاة بعض القواعد القانونية التي يوجبها المشرع عند تكوين العقد.

لقد تناول المشرع الجزائري القواعد والشروط الواجبة لإعتبار العقد صحيحاً ضمن نصوص القانون المدني بموجب المواد من 59 إلى 98، وعقب على ذلك مباشرة بتنظيم الجزاء المترتب على عدم احترامها بموجب المواد من 99 إلى 105 من نفس القانون، وبذلك فقد رتب البطلان على تخلف ركن من أركان العقد أو شرط من شروط صحته، والبطلان هو عبارة عن جزاء صارم وضعه المشرع بالنسبة لجميع العقود، بصرف النظر عن كونها ملزمة للجانبين أو ملزمة للجانب واحد، غير أن الجزاء يختلف من حيث القوة والصرامة باختلاف نوع القاعدة التي أوجبها المشرع ولم تراع عند تكوين العقد، بحيث إذا تخلف ركن من أركان العقد كان الجزاء هو البطلان المطلق، أما إذا توافرت جميع أركانه غير أن أحد المتعاقدين كان ناقص الأهلية أو أصيبت إرادته بعيب من عيوب الإرادة كان الجزاء أقل صرامة وهو قابلية العقد للإبطال (البطلان النسبي)².

¹ - وفاء شيعاوي، درويش حفصة، مرجع سابق، ص: 192.

² - فيلاي علي، مرجع سابق، ص: 336، 337.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

وبذلك يكون بطلان العقد إذا انعدم ركن من أركانه أو كان السبب أو المحل غير مشروع، فعدم المشروعية معناه عدم الوجود من الناحية القانونية فالقانون لا يعترف بمثل هذا الوجود وإن وجد من الناحية المادية.

دعوى الطعن ببطلان التصرف يكون الغرض منها الطعن في وجود التصرف في حد ذاته، ومنه اعتبار التصرف منعماً منذ إبرامه، وهذا الإنعدام ينال من وجوده أصلاً ويكون عن طريق دعوى البطلان المطلق أو دعوى البطلان النسبي وهي التي أشارت إليها المادة 519 من ق.إ.م.إ. بوجوب شهر دعاوى القضاء الرامية إلى إبطال حقوق قائمة عن وثائق تم شهرها.

3- الدعاوى الرامية إلى إلغاء أو تعديل الحقوق الشهرة: Action en révocation

تنصب دعوى الإلغاء عموماً على قرارات إدارية يتم الطعن في مشروعيتها ومن بين أهم دعاوى الإلغاء دعوى إلغاء الترقيم النهائي والذي يعتبر هو الآخر قرار إداري، خاضع لرقابة القضاء الإداري والمنصب على العقارات أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية المسح العام للأراضي. فنظراً لخطورة تحقق هذه النتيجة أوجب المشرع ضرورة إعلام الغير الذي قد يتعامل مع هذا المالك المهدهة ملكيته بالإلغاء بوجود دعوى جارية حول الملكية في حد ذاتها، لذلك أوجب إشهار عريضة افتتاح دعوى الإلغاء¹.

يجب شهر الدعاوى الرامية إلى إلغاء الحقوق المشهورة وهي الدعاوى التي ترمي إلى إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية باعتبار أن العقد الإداري يعتبر عقداً ناقلاً للملكية²، كعقود التنازل التي تمت في إطار القانون رقم 81-01، وينطبق الأمر على تعديل الحقوق المشهورة كالقسمة القضائية.

يلجأ المالك إلى العدالة طالباً تصحيح وضع قانوني معين، لاسيما حالة وجود أخطاء بعقود الملكية أو الدفاتر العقارية الخاصة بملكيته، فالمالك المدعي في هذه الحالة يلجأ إلى العدالة طالباً تصحيح الدفاتر العقارية دون أن يطالب بإلغائه، ونفس الأحكام تطبق حين اكتشاف أخطاء بالعقود المثبتة لحقوق الملكية، فعلى اعتبار

¹ - سراتي العياشي، سعودي باديس، مرجع سابق، ص: 2088.

² - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص: 319.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

أن الدعوى ترمي إلى تعديل وثيقة سبق إشهارها فان المشرع أوجب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً¹.

4- الدعاوى الرامية إلى نقض الحقوق المشهورة: Action en rescision

هي الدعاوى التي ترفع للمطالبة بنقض القسمة الودية وفقاً لنص المادة 732 من القانون المدني التي جاء فيها: "يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة.

ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة، وللمدعي عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقداً أو عيناً ما نقص من حصته".

يظهر وجوب شهر الدعوى القضائية بنقض القسمة من حيث أن الملكية العقارية في حالة إجابة طلب المتقاسم الذي يثبت أنه لحقه غبن منها يزيد عن الخمس إلى الرجوع لحالة الشروع قبل القسمة الودية التي نقضت بموجب الحكم القضائي، ذلك لإعلام الغير حسن النية بحالة العقار المفروض الذي يمكن أن يعود مشاعاً بين المتقاسمين².

لم يوضح المشرع المقصود بمفهوم دعوى نقض الحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها، فإذا كان يمكن أن يتصور أن يكون المقصود بذلك هو عقود القسمة الودية مثلما سبق الإشارة إليه، فإنه كذلك يمكن تصور أن تكون عقد هبة أو شهادة توثيقية غير أنها تشترك كلها في علة واحدة وهي خطورة نتائج الدعوى، لذلك وجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى المتعلقة بنقض مثل هذه التصرفات³.

في الأخير يمكن الإشارة إلى أن القضاء قد استقر على أن شهر عريضة افتتاح الدعوى الرامية إلى فسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقاً يعتبر من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه،

¹ - سراتي العياشي، سعودي باديس، مرجع سابق، ص: 2089.

² - وفاء شيعاوي، درويش حفصة، مرجع سابق، ص: 194.

³ - سراتي العياشي، سعودي باديس، مرجع سابق، ص: 2089.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم 184931 الصادر بتاريخ 27 مارس 2000 عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة.

ثانياً: آثار شهر الدعاوى القضائية

إن الغرض الأساسي من شهر العريضة الإفتتاحية هو احاطة الجمهور علماً بما يشوب التصرف الذي يقدمون عليه، فلمن أن يتراجعوا عن التصرف أو أن يقدموا عليه مع علمهم بأن الحق متنازع فيه، وبشهر الدعوى يحفظ المدعي حقه احتفاظاً معلقاً على شرط وهو صدور الحكم فيها، فإن صدر الحكم برفض الدعوى وأصبح نهائياً زال أثر شهر الدعوى وأصبح كأن لم يكن.

إن شهر عريضة رفع الدعوى لا يترتب عنه تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري، وهذا ما أقره المشرع الجزائري من خلال أحكام المادة 16 مكرر من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري¹.

كما بين المشرع من خلال نفس المادة الإجراءات الواجبة الإلتباع في حالة ما إذا تم التصرف في حق عيني عقاري يتعلق بعقار أشهرت بشأنه عريضة رفع الدعوى قبل التصرف، ففي هذه الحالة أوجب المشرع على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق المحضر القضائي على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر العقاري.

وعليه فشهر الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية لا يترتب عنه وقف الشهر العقاري للسند لأن مهام المحافظ العقاري مستقلة عن إرادة أطراف الدعوى، وبذلك يستمر في شهر كل التصرفات الواردة على الحق المتنازع فيه رغم استمرار قيام النزاع القضائي الذي أشعر بوجوده، وهذا الأمر أكدته أيضاً المذكرة رقم 3875 المؤرخة في 1993/03/22 التي لفتت انتباه مديري الحفظ العقاري إلى عدم الأخذ بالطلبات المختصة بإيقاف

¹ - المادة 35 من القانون رقم 18-18 مؤرخ في 18 ربيع الثاني عام 1440 الموافق 27 ديسمبر سنة 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر عدد 79، لسنة 2018.

الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية

إجراء شهر متضمن نقل حقوق عقارية، كما أضافت المذكرة بأن الدعاوى القضائية تشهر لغرض حفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه ولا توقف أي اشهر لاحق¹.

غير أن المذكرة السالفة الذكر أوردت استثناء يمنع المحافظ العقاري من شهر التصرفات اللاحقة لشهر العريضة الإفتتاحية في حالة الدعاوى الإستعجالية، ففي هذه الحالة يجب إشهار الأوامر الإستعجالية القاضية بوقف إجراءات الشهر ويتم إيقاف الشهر لأجل محدد مع التأكيد على ضرورة تحديد مدة الإيقاف في نص الأمر ولو إلى غاية صدور حكم نهائي، وهو الأمر الذي كان محل إنتقاد من قبل العديد من الخبراء منهم الأستاذة ليلي زروقي التي رأت في هذا الصدد عدم صواب ما انتهت إليه المذكرة من جواز توقيف إجراءات الشهر العقاري بناء على أمر استعجالي لأن التصرف في العقار هو حق دستوري والحالة الوحيدة في القانون الجزائري التي توقف تنفيذ العقد الرسمي هي حالة الطعن فيه بالتزوير².

في الأخير نقول بأن المشرع قد ألزم المحافظ العقاري المعني بشهر الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة³.

¹ - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص: 320.

² - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص: 320.

³ - تلاحظ الفقرة الأخيرة من المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المستحدثة بموجب أحكام المادة 35 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

الأصل أن المالك حر في استعمال واستغلال والتصرف في ملكيته العقارية كما يشاء، ولا يمنعه من ذلك إلا القانون مراعاة للمصالح المشروعة خاصة كانت أو عامة والتي يحميها القانون، لذلك فللمالك أن يستعمل ويستغل ملكيته لتحقيق أغراضه وتلبية حاجاته من الملكية تلك هي الوظيفة الفردية للملكية، أو حتى التصرف فيها تصرفاً مادياً بإتلافها أو إزالتها أو إحداث تغييرات عليها كما يشاء أو تصرفاً قانونياً بنقل ملكيته إلى غيره بشتى أنواع التصرفات القانونية التي يمكن أن ترد عليها بحكم طبيعتها، مع مراعاة في هذه الحالة ما تقتضيه القوانين والأنظمة لترتيب الأثر القانوني من التصرف القانوني المعني، ولا يؤدي ذلك إلى زوال الملكية في حد ذاتها لتتأفي ذلك مع خاصية الدوام الملازمة لحق الملكية في ذاته، وإنما انتقالها لغير المالك الحقيقي فلا يتغير بذلك سوى المالك، إلا أنه استثناء فقد تعرضت هذه الملكية الخاصة لجملة من القيود والشروط حددت وقيدت من حرية المالك في استعمال سلطاته كما يشاء بل كما يشاء المشرع¹.

ولقد عرف البعض المنازعة العقارية بقولهم: "إن المنازعة العقارية لها معنيين أحدهما مستعمل في النزاع والخصومة التي تثور بين الأفراد بخصوص إثبات ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية فيلجأ مباشرة إلى القضاء، والمعنى الآخر يخص وضعية معينة بذاتها وهي عملية المسح العام وإنشاء الدفتر العقاري...، أو هي مجموعة القواعد المطبقة على المنازعات التي تطرأ بين الفرد والفرد أو بين الفرد والإدارة والنتيجة عن نزاعات وخصومات حول مسائل تتعلق بإثبات أو إقرار الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية أو من أجل حمايتها"²، ما يعاب على هذا التعريف أنه حصر المنازعة العقارية في إثبات ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية أو تلك الناتجة عن عملية المسح العام والدفاتر العقارية، غير أنه في حقيقة الأمر فإن المنازعة العقارية

¹ - لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، مرجع سابق، ص: 17.

² - بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 313.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

يمكن أن تخص كل ما يمكن أن يتعلق بالعقار أو الحق العيني العقاري سواء في الإنشاء أو التسيير والملكية بالإضافة إلى الحماية والتصرف¹.

تتعدد المنازعات المتعلقة بالعقار، إذ نجدها أمام مختلف الجهات القضائية سواءً أمام القضاء الإداري بمختلف درجاته، أو حتى أمام القضاء العادي بمختلف أقسامه وفروعه، ولكن نظرًا لضيق الوقت سيتم التطرق لبعض المنازعات المطروحة أمام القسم العقاري على مستوى المحاكم الإدارية لأنه القسم المختص بالفصل في أكبر عدد ممكن من المنازعات العقارية بإعتباره القسم المختص.

لقد اقتضت ضرورة تطهير الملكية العقارية واستقرار المعاملات إجراء التقادم المكسب، فلا يمكن التمسك بالحيارة، والادعاء بالملكية إلا إذا توافرت جملة من الشروط والأحكام المنصوص عليها في المواد 827 إلى 834 ق.م.ج التي بتحققها جاز للحائز المطالبة بتثبيت حقه في الملكية، أين يكون الحكم الصادر فيه المكرس لاكتساب الملكية بالتقادم سندا لإثبات حق الملكية على العقار المعني، شأنه شأن مختلف طرق وآليات إثبات حق الملكية، فقد كان للقضاء كذلك موقفه منه².

كعينة من جملة المنازعات العقارية سيتم التطرق للمنازعات العقارية الخاصة بالحيارة (مبحث أول) نظرًا لكثرتها، ثم يتم الحديث عن المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري (مبحث ثاني).

¹ - سراتي العياشي، سعودي باديس، شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري (قراءة في نص المادة 35 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، السنة 2019، ص: 2078.

² - ننوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2013/2014، ص: 34.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

المبحث الأول: المنازعات الخاصة بالحيازة

إذا كانت الحيازة في المنقول سند الملكية فالحيازة في العقار كأصل عام لا تعتبر وسيلة لإكتساب الملكية، إلا أنها تعتبر كذلك إذا استمرت الحيازة مدة معينة تختلف باختلاف مصدر الحيازة فتكتسب ملكية العقار بالتقادم. فإذا لم يكن للحائز سند حددت مدة التقادم المكسب كأصل عام بخمسة عشر (15) سنة بشرط استمرار الحيازة طوال هذه المدة بدون إنقطاع. أما إذا كان للحائز سند صحيح حددت مدة التقادم المكسب للملكية بعشر (10) سنوات بشرط حيازته للعقار بحسن نية ووجود السند الصحيح كشهادة الحيازة مثلاً.

تختلف دعوى الحيازة عن دعوى الملكية، فدعوى المطالبة بالعقار أو دعوى الملكية تحمي صاحب حق عيني عقاري وهي أداة لحماية الملكية بالخصوص، لأنها تستدعي فصل القاضي في ملكية المدعي للعقار الذي يطالب به. أما دعوى الحيازة فترمي أساساً إلى حماية الحائز أي الشخص الذي يتصرف كأنه مالك حق عيني بينما قد لا يكون مالكا له فعلاً. ويتمتع بممارسة دعوى الحيازة كل من الحائز بالمعنى الضيق للقانون (المواد 808 وما بعدها من القانون المدني)، وكذلك الحائز العرضي أو من وضع اليد. فدعوى الحيازة تحمي الحيازة كوضعية دون خوض القاضي في شرعيتها أو في وجود حق عيني أو انعدامه، وعليه أن يقضي فقط بوجود أو عدم وجود التعرض على الحيازة الممارسة على عقار¹.

من المسلم به أن الأساس القانوني لدعوى الحيازة هي الحيازة بشروطها القانونية فلا محل للتعرض فيها لبحث أصل الحق، ومن المقرر أن الأحكام التي تصدر في دعاوى الحيازة، ليست حجة في دعوى المطالبة بالحق (دعوى الملكية) لاختلاف الموضوع والسبب، بما مفاده أن القضاء في دعاوى الحيازة يرمى إلى تحديد مراكز الخصوم تحديداً مؤقتاً حماية لصاحب الحق الظاهر، وإن كان من المحتمل أن يحكم في دعوى أصل الحق للمالك الحقيقي، بما يخالف الحكم الصادر في دعوى الحيازة².

¹ - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص: 63.

² - محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن، أسباب كسب الملكية (الحيازة المكسبة للملكية ودعاوى الحيازة)، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، 2009، ص: 161.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

ذهب فقهاء القانون المدني في الحيابة إلى مذهبين، المذهب الشخصي والمذهب المادي، فطبقا للمذهب الشخصي لا تقوم الحيابة إلا إذا كان الحائز حقيقةً يعمل لحساب نفسه، بمعنى أنه يباشر سلطته على الشيء بقصد الظهور بمظهر المالك للشيء، أو صاحب حق عيني آخر عليه، والظاهر أن هذا المذهب يشترط في الحيابة عنصرا ذاتيا هو النية في كسب الحق العيني.

أما المذهب المادي فهو يسلم بقيام الحيابة في حالتها الحقيقية والحيابة العرضية، إذ تقوم لديه مجرد أن يباشر فيها الحائز على الشيء سلطة فعلية مفيدة واعية، سواء أكانت هذه المباشرة مقرونة بنية كسب الحق العيني على الشيء، أم كانت لحساب الغير، وعليه لا يعد حائزا في ظل هذا المفهوم الحائز التابع كالخادم والسابق، لأنه يحوز الشيء لحساب غيره دون أن يستفيد من الحيابة.

تظهر نتيجة هذا الخلاف بين المذهبين في صدد دعاوى الحيابة، فأنصار المذهب الشخصي يرون أن هذه الدعاوى لا يمكن أن ترفع إلا من حائز حقيقي، في حين أن أنصار المذهب المادي يرون أن هذه الدعاوى يستطيع أن يرفعها كل من الحائز الحقيقي والحائز العرضي على حد سواء¹.

أما بالنسبة لآثار الحيابة سواء أكان ذلك من حيث كسب الحق العيني، أم من حيث تملك الثمار، فإن المذهبين يلتقيان إذ لا خلاف عندهما في أن هذه الآثار لا يمكن أن تترتب على الحيابة العرضية.

المطلب الأول: إجراءات إكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب في ظل قانون التحقيق العقاري

لقد ألغى القانون رقم 07-20² المرسوم رقم 83-352 فلم يعد يسلم عقد الشهرة في ظله مثلما كان عليه الحال، بل أصبح يسلم سند ملكية بعد إجراء تحقيق عقاري يوجه من طرف الحائز إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً.

¹ - محمد وحيد الدين سوار، كتاب شرح القانون المدني السوري، الحقوق العينية الأصلية، ط3، 1979، مطبعة جامعة دمشق، سوريا، ص: 602.

² - القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليمه سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر. عدد 15 لسنة 2007.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

لقد عرف المشرع الجزائري التحقيق العقاري من خلال أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية¹، على أنه البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، وعلى مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى.

الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في العقار المطبق عليه إجراء المعاينة

يجب ألا يكون هذا العقار قد خضع لعمليات مسح الأراضي العام، وأن يكون من العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، ألا يكون مندمجاً ضمن الأملاك الوطنية بما فيها أراضي العرش (وفقاً للمادة 04 من قانون التوجيه العقاري فإن أراضي العرش هي عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية أي أراضي تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله)، تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الإنتفاع الدائم وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهلية².

أولاً- إجراءات التحقيق والمعاينة:

يجب التأكد أثناء التحقيق أن صاحب الطلب يمارس حيازة تسمح له بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، ويتم الشروع في إجراءات التحقيق العقاري إما عن طريق طلب فتح تحقيق عقاري فردي، أو فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري.

أ- طلب فتح تحقيق عقاري فردي:

يوجه هذا الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل وصل استلام، ويبين فيه مايلي:

1- الإسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الميلاد والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر. عدد 26 لسنة 2008.

² - تلاحظ المادة 02، و 03 من القانون رقم 07-02، السالف ذكره.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

2- صفة صاحب الطلب (حائزًا، مالكًا فرديًا، مالكًا في الشياخ) .

3- كل الأعباء والإرتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق.

يتم ارفاق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق وهي:

1- مخطط طبوغرافي للعقار ملحق ببطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب

الطلب (ينجز المخطط الطبوغرافي على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي).

2- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها¹.

أ-1/ إجراء التحقيق العقاري:

في حالة التحقيق العقاري الفردي يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل أقصاه

شهر من تاريخ استلام الطلب، ويتضمن البيانات التالية:

1- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري، 2- موضوع مهمة المحقق العقاري، 3- تاريخ التنقل إلى عين المكان

الذي يجب ألا يتعدى شهرًا واحدًا ابتداءً من تاريخ إصدار المقرر، 4- اسم ولقب صاحب الطلب واسم أبيه، 5-

تعيين العقار أو العقارات المعنية².

يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد تعليقه بمقر بلديته لمدة

15 يومًا قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، وفي التاريخ المحدد لإجراء التحقيق يقوم المحقق

بالتنقل إلى العقار محل المطالبة بالتحقيق ويشرع في معاينته بحضور صاحب الطلب، حيث يقوم بجرد

الممتلكات التي ليس لها سند، ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها المعني ويعاينها، ويبحث لدى المالكين أو

¹- تلاحظ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

²- تلاحظ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق، ويدون ويجرد التصريحات التي يتلقاها ويتحقق منها¹.

ثم يحرر المحقق العقاري محضر مؤقت للتحقيق العقاري 15 يوم على الأكثر بعد تاريخ تنقله لعين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه، وتكون نسخة منه محل نشر عن طريق التعليق لمدة 30 يوم في مقر البلدية خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره حتى يطلع عليه الجمهور ويقدم إحتجاجاته بعد 08 أيام من بداية تعليق المحضر المؤقت، وتكون الإحتجاجات خلال المدة المفتوحة لذلك والمقدرة بـ 30 يوم وفي هذه الحالة نميز بين حالتين².

الحالة الأولى: عند عدم تقديم أي إحتجاج أو إعتراض يحرر المحقق العقاري محضرًا نهائيًا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، ويقوم في هذه الحالة المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري بوضع معالم حدود العقار، ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقعه رفقة المحقق العقاري، ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري³.

الحالة الثانية: إذا قدمت الإحتجاجات والإعتراضات في الأجل المحددة (30 يوم بعد 08 أيام)، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الإحتجاجات، ويمكن عند الإقتضاء تنقل المحقق العقاري من جديد إلى عين المكان⁴، وهنا أيضًا نكون أمام إحتمايين:

1- **وقوع إتفاق صلح:** هنا يحرر المحقق العقاري في الحين محضرًا للصلح، ويستأنف إجراءات التحقيق

أخذًا بعين الإعتبار الإتفاق الحاصل⁵.

¹ - تلاحظ المادتين 08 ، و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

² - تلاحظ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

³ - تلاحظ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

⁴ - تلاحظ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

⁵ - تلاحظ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

2- عدم وقوع صلح: هنا يحزر المحقق العقاري محضراً بعدم الصلح، ويسلمه أثناء الجلسة للأطراف، يبين فيه أن إجراء التحقيق موقف، وأن للطرف المحتج أجل شهرين (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وفقاً لأحكام المادة 12 من القانون رقم 07-02، ويتم في هذه الحالة شهر العريضة الإفتتاحية خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية الشهرين، ويكون ذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى وتعيين العقار وهذا وفقاً لما جاء في أحكام المادة 113 من المرسوم رقم 76-63، وفي هذه الحالة يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية¹.

إذا لم تقدم عريضة الدعوى للشهر في الأجل المحدد يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب، ويستمر التحقيق العقاري دون أخذ الإحتجاجات بعين الإعتبار، ويمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق الموقف².

ب- فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري:

يحدد قرار الوالي المنصوص عليه في المادة 07 من القانون رقم 07-02 المنطقة أو المناطق المعنية، ويحدد المدة التي تساوي 15 يوم على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني ملفاً يحتوي على نفس الوثائق المقدمة في الطلب الفردي أمام مديرية الحفظ العقاري، وينشر قرار الوالي هذا في سجل العقود الإدارية للولاية³. يكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات بهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بتعليقه على مستوى مقر مديريته، ويرسل نسخاً منه إلى رؤساء المجالس الشعبية

¹ - تلاحظ المواد 16، 17، و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

² - تلاحظ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

³ - تلاحظ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

البلدية المعنيين، وإلى المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي، وأملاك الدولة والضرائب، والأوقاف، والبناء والتعمير، والمصالح الفلاحية لتعليقه¹.

ب-1/ إجراء التحقيق العقاري:

في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري يصدر مدير الحفظ العقاري ابتداءً من تاريخ تسلمه الملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين فيه إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري

ثانياً - الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية:

بعد أن ينتج عن التحقيق العقاري ثبوت حق الملكية يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري المختص إقليميًا ليقوم هذا الأخير بالتنفيذ، وذلك بشهر مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ويشكل هذا الإجراء نقطة الإنطلاق لحق الملكية الذي يكرسه (شهر الحقوق التي تمت معاينتها أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري)، ثم يعد المحافظ العقاري على إثر ذلك سند ملكية (مطابق للنموذج الملحق) الذي يرسله إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي بغرض تسليمه إلى المعني. وفي حالة الشياح يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية لإحد المالكين في الشياح إما على أساس تصريح كتابي يحرره المالكون أمامه، وإما على أساس وكالة رسمية².

يمسك بمديرية الحفظ العقاري لكل تحقيق عقاري مغلق ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق، وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري. وترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية³.

¹ - تلاحظ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

² - تلاحظ المواد 20، 21، و22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

³ - تلاحظ المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف ذكره.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

المطلب الثاني: المنازعات المدنية الناشئة عن الحيابة

لم يعرف المشرع الجزائري الحيابة، وإنما إكتفى بتبيان أحكامها من خلال المواد 808 وما يليها من القانون المدني، وكذا المادة 487 من نفس القانون. وكذا أحكام المواد من 524 إلى 530 من ق.إ.م.إ. يعرف بعض فقهاء القانون المدني الحيابة بأنها: "وضع مادي به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء مادي مما يجوز التعامل فيه بنية الظهور بمظهر مالك الشيء أو صاحب حق عيني آخر عليه"، كما يعرفها البعض الآخر¹ بأنها: سلطة واقعية يسيطر فيها شخص على شيء مادي بقصد الظهور بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر، يستوي في ذلك أن تكون السيطرة مستندة إلى حق أم لا، ولئن كان الحائز في الغالب هو صاحب الحق العيني، فإن وجود الحق العيني ليس لازماً لوجود الحيابة، فالسارق والمغتصب ومن يتوهم خطأ أنه صاحب حق على الشيء الذي يحوزه يعد حائزاً قانوناً، ما دام يتسلط على الشيء بقصد الظهور بمظهر صاحب الحق.

فالحيابة هي سيطرة فعلية على شيء أو حق، فتجوز حيابة الحقوق العينية كحق الانتفاع وحق الارتفاق وحقوق الرهن المختلفة.

أما التكييف القانوني للحيابة فيكمن في كونها ليست حقاً عينياً أو حقاً شخصياً بل هي ليست حقاً أصلاً، فهي مثل الشفعة ليست بحق ولكنها سبب لكسب الحق، وتختلف عن الشفعة في أن الشفعة واقعة مركبة، أما الحيابة فهي واقعة مادية بسيطة تحدث آثاراً قانونية².

تعد الحيابة سبباً ناقلاً للملك، وليست منشئة له، فالحيابة تنقل الملك دون استخلاف، وهذا هو الذي يفسر بأن المالك الجديد لا يخلف المالك السابق في ملكيته، لا خلافة عامة ولا خلافة خاصة، فلا يتقيد بالأعباء والتكاليف التي كانت تقيد المالك السابق³.

¹ - محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص: 599.

² - عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 9/2، الطبعة 03، جديدة 2000، ص: 785.

³ - محمد المنجي، الحيابة، منشأة المعارف بالأسكندرية، الطبعة 02، 1985، ص: 14.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

كما لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف التقادم المكسب بل اكتفى باعتباره أثر للحيازة المكسبة للملكية العقارية بمرور مدة زمنية معينة، تاركا مهمة ذلك للفقهاء على أنه وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز إذا استمرت حيازته على حق عيني مدة زمنية معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق¹.

فالمنازعات المدنية الناشئة عن الحيازة هي تلك المنازعات التي يرفعها الحائز في مواجهة الغير الذين يعارضون حيازته، ومن بينها دعاوى حماية الحيازة وهي ثلاثة أنواع. فرغم تناول المشرع لدعاوى الحيازة في أحكام المواد من 524 إلى 530 من ق.إ.م.إ، إلا أنه تناول وبإسهاب نوعًا واحدًا منها فقط ألا وهو "دعوى استرداد الحيازة" حينما حدد شروط هذه الدعوى، غير أنه من المتفق عليه فقهيًا أن دعاوى الحيازة هي ثلاثة: دعوى منع التعرض، دعوى وقف الاعمال الجديدة، دعوى استرداد الحيازة².

الفرع الأول: دعوى منع التعرض

تعتبر دعوى منع التعرض الدعوى الأصلية في دعاوى الحيازة نظرًا لإمكانية رفعها في كل صور التعرض للحيازة، بخلاف باقي دعاوى الحيازة التي لا يمكن رفعها إلا في صور خاصة من التعرض، ويؤخذ من المادة 524 ق.إ.م.إ أن دعوى منع التعرض يشترط فيها مجموعة من الشروط.

أولاً- شروط دعوى منع التعرض:

تتمثل فيما يلي: 1- الحيازة القانونية، 2- أن تكون الحيازة ظاهرة وواضحة وهادئة، 3- أن يكون موضوع الحيازة مما يمكن إكتسابه بالتقادم، 4- استمرار الحيازة لمدة سنة كاملة، 5- وقوع التعرض للحائز في حيازته، 6- رفع الدعوى خلال سنة من وقوع التعرض.

1- الحيازة القانونية: وهي السيطرة الفعلية للشخص على الشيء أو استعماله لحق عيني باعتباره مالكًا للشيء أو صاحب الحق العيني، وحتى تكون الحيازة قانونية لا بد أن تشتمل ركنين³ وهما:

¹ - ننوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص: 34.

² - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص، ص: 66، 67.

³ - محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص، ص: 154، 155.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

أ- الركن المادي: هي الأعمال المادية التي يجريها الحائز على الشيء المحوز وفق ما تسمح به طبيعته، سواء باشر ذلك بنفسه أو بواسطة شخص آخر بإسمه ولحسابه (المادة 810 ق.م)، ويجب أن تكون تلك الأعمال المادية ذات أهمية كبيرة بمعنى ألا تشكل مجرد رخصة من المالك، وألا تكون من الأعمال التي يتم التسامح فيها عادة (المادة 808 ق.م).

ب- الركن المعنوي: هو نية الحائز في استعمال العقار المحوز بإعتباره مالكاً له، أما إذا كان وضع اليد فقط من غير الظهور بمظهر المالك فإن هذا يشكل حيازة مادية فقط لا ترقى لأن تكون حيازة قانونية فالمستعير، والحارس، والوكيل لا يمكنهم اللجوء لدعوى منع التعرض، فهذه الحيازة المادية لا يحميها القانون بواسطة دعاوى الحيازة كأصل عام، غير أنه إستثناءً لذلك أجاز المشرع في بعض الأحيان للحائز حيازة مادية فقط أن يرفع دعوى منع التعرض بغرض المطالبة بحماية حيازته كالمستأجر¹.

2- أن تكون الحيازة ظاهرة وواضحة وهادئة:

لقد اشترط القانون أن تكون الحيازة ظاهرة وواضحة وهادئة.

أ- ظاهرة: أي أن يباشر الحائز أعمالاً على الشيء المحوز أمام الناس بحيث يراها ويعلمها حتى من يحتج عليه بتلك الحيازة، بحيث لا يبقى له عذر في عدم الإحتجاج على الحائز في الوقت المناسب. فإن كانت الحيازة خفية فلا أثر لها تجاه من أخفيت عنه إلا من وقت زوال عيب الخفاء²، وهو ما أشارت إليه المادة 02/808 ق.م بقولها: "... أو اخفيت عنه الحيازة إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

ب- واضحة: بمعنى ألا يكون فيها أي لبس أو غموض أو تأويل، فإن كانت كذلك فلا يحتج بها على من ألتبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي يزول فيه هذا العيب. فمثلاً أحد الورثة الحائز لعقار مورثه تكون حيازته

¹- تلاحظ المادة 487 ق.م: "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقاً على العين المؤجرة وللمستأجر أن يطالب شخصياً المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة".

²- خالد احمد، التقادم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء إجتهد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، 2016، ص، ص: 132، 133

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

في هذا الشأن غير واضحة ويشوبها الغموض واللبس، فإستيلاته على العقار لوحده يحتمل تفسيرين: إما أنه يباشر أعمال الحيازة نيابة عن باقي الورثة، أو أنه يحوزه لحسابه الخاص فكما هو معلوم للشريك في الشياح الحق في الإنتفاع بالمال المشاع جميعه.

ت- هادئة: يجب أن يكون الحائز قد اكتسب الحيازة بطريقة هادئة منذ الوهلة الأولى (أي منذ وضع اليد) بدون عنف أو إكراه سواء كان مادياً أو أدبياً، فإذا إكتسب الشخص الحيازة عن طريق العنف أو الإكراه فلا يكون لها أثر في مواجهة من وقع عليه الإكراه إلا من الوقت الذي يزول فيه هذا العيب، وهو ما أشارت إليه المادة 808 من ق.م بقولها: "إذا إقترنت الحيازة بإكراه فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

غير أن الإكراه الذي يفسد الحيازة هو الإكراه الواقع إبتداءً، أما الإكراه اللاحق لإكتساب الحيازة الهادئة والرامي إلى المحافظة على الحيازة فإنه لا يؤثر فيها¹.

3- أن يكون العقار موضوع الحيازة مما يكتسب بالتقادم:

إن الحيازة المعتبرة قانوناً هي تلك التي تؤدي إلى كسب الشيء المحوز عن طريق التقادم المكسب. أما إذا كانت الحيازة واقعة على عقار لا يمكن إكتسابه بالتقادم كالأماكن العامة للدولة، فإن تلك الحيازة لا تنتج أي أثر في مواجهة الدولة مهما طالت مدة الحيازة.

4- استمرار الحيازة لمدة سنة:

يشترط في رافع دعوى منع التعرض أن يكون حائزاً للعقار لمدة سنة كاملة قبل حصول التعرض سواء حاز بنفسه أو أتم مدة سنة بواسطة خلفه، وهو ما أشارت إليه المادة 814 ق.م بقولها: "تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بجميع صيغاتها".

5- وقوع التعرض للحائز في حيازته:

¹- خالدي احمد، مرجع سابق، ص: 130.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

لقبول دعوى منع التعرض لابد أن يقع التعرض للحائز في حيازته سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً.

1- التعرض المادي: هو الفعل المادي الذي يحرم الحائز من الإنتفاع بالعين المحوزة أو يعطل الإنتفاع بها تعطيلاً كلياً أو جزئياً كزراعة الأرض أو شق حفر فيها أو قطع أشجارها أو جني ثمارها أو البناء فيها إلى غير ذلك من الأعمال التي تكدر صفو الحيازة سواء كانت تلك الأفعال نافعة أو ضارة.

2- التعرض القانوني: هو كل إجراء قانوني يرمي إلى الإدعاء بحق فيه إنكار لحيازة الحائز، كإرسال المعارض إنذار للحائز بعدم البناء في العقار المحوز أو طلب المعارض من المستأجر أن لا يؤدي مقابل الإيجار للحائز الذي أجر له العين المؤجرة. أما الأعمال الخفية التي يقوم بها المعارض والتي لا يظهر فيها بأنه منكر لحق الحائز كسرقة ثمار خفية فإنها لا تبرر إقامة دعوى منع التعرض.

6- رفع الدعوى خلال سنة من وقوع التعرض:

يشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يرفعها الحائز خلال سنة واحدة تبتدأ من تاريخ العلم بحصول التعرض، فإن تراخى في إقامتها حتى مرت السنة فإن حقه يسقط في إقامة الدعوى، وهو ما أشارت إليه المادة 820 ق.م بقولها: "من حاز عقاراً واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض"، وكذا المادة 524 فقرة أخيرة من ق.م.إ.م.إ. وإذا تعددت أفعال التعرض فإن السنة المشترطة تبدأ من آخر فعل يكون تعرضاً على الراجح في الفقه.

دعوى منع التعرض تقام على المعارض نفسه سواء قام بفعل التعرض لحساب نفسه أو لحساب غيره، وعلى من استأجر نه، وعلى ورثة، وعلى مشتري العقار محل الحيازة ول كان حسن النية. وإذا حكمت المحكمة بقبول دعوى منع التعرض فلها أن تأمر بإزالة تلك الأعمال التي تمت ورفع يد المعارض.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

الفرع الثاني: دعوى وقف الأعمال الجديدة

هي الدعوى التي يرفعها الحائز لعقار على من شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضاً للحائز في حيازته، مثال ذلك شخص شرع في بناء جدار على ملكيته، فيرفع جاره ضده دعوى وقف بناء لأنه سيحجز النور عليه لو أتم عملية البناء.

تختلف هذه الدعوى عن دعوى منع التعرض نظراً لكون التعرض في الأولى هو مشروع عمل لو تم لأصبح تعرضاً، أما في الثانية فالتعرض للحائز في حيازته يكون فعلياً. كما أن سبب وقف الأعمال الجديدة هو العمل الواقع على غير عقار الحائز، فإن وقع على عقاره أصبحت التعرض واقعاً وأصبحت الدعوى تتعلق بمنع التعرض.

باستثناء هاذين الفارقين فإن دعوى وقف الأعمال الجديدة تخضع لنفس الشروط التي تخضع لها دعوى منع التعرض، حيث يشترط في رافعها أن يكون حائزاً حيازة قانونية، واضحة، هادئة، وظاهرة وأن يستمر حائزاً لعقار يمكن إكتسابه عن طريق التقادم لمدة سنة كاملة على الأقل. وهو ما أشارت إليه المادة 821 ق.م بقولها: "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالباً وقف هذه الأعمال...".

الفرع الثالث: دعوى استرداد الحيازة

لقد نظمت شروط قبول هذه الدعوى المادتين 524، و525 ق.إ.م.إ وكذا المواد 817، 818، و819 ق.م، فمن خلال استقراءنا لنصوص هذه المواد يمكننا حصر شروط قبول دعوى استرداد الحيازة فيما يلي:

أولاً- ثبوت الحيازة:

يشترط لقبول هذه الدعوى أن تكون الحيازة ثابتة وقت حصول الإعتداء عليها، وبكفي في هذه الدعوى الحيازة المادية فقط، فلا تشترط الحيازة القانونية كما هو الحال في دعوى منع التعرض، وهذا ما أشارت إليه

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

المادة 817 فقرة 02 من ق.م بقولها: "... ويجوز أيضاً أن يسترد الحييزة من كان حائزاً بالنيابة من غيره..."، فيجوز للمستأجر، والحارس، وواضع اليد على الأموال العامة أن يرفع دعوى إسترداد الحييزة التي فقدت منه.

ثانياً - فقدان الحييزة:

يشترط أن تكون الحييزة قد فقدت من صاحبها فقداً كلياً سواء كان ذلك الفقدان نتيجة عنف أو إكراه أو نتيجة خداع وتحايل، بمعنى يكفي بأن يكون الفقدان قد وقع من غير إرادة الحائز إرادة سليمة.

ثالثاً - أن ترفع في ظرف سنة:

يشترط لقبول هذه الدعوى أن ترفع خلال السنة التالية لفقدان الحييزة، فإن وقع الفقدان خلسة فإن حساب السنة يبتدأ من تاريخ العلم بذلك الفقدان وهو ما أشارت إليه المادتين 01/817 ق.م، و 02/524 ق.إ.م.إ.

سؤال: هل يشترط في الحائز أن يحوز العقار محل النزاع سنة على الأقل قبل وقوع التعدي وفقدان

حييزته مثلما هو الحال عليه في دعوى منع التعرض؟

لم يشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية في رافع دعوى استرداد الحييزة أن يكون حائزاً للعقار قبل أن يسلب منه مدة سنة كاملة، ولكن طبقاً لأحكام المادة 818 ق.م فإنه يشترط لقبول دعوى استرداد الحييزة أن يكون رافعها قد حاز العقار المسلوب منه مدة سنة كاملة قبل السلب، واستثنى حالتين لا يشترط فيهما إتمام السنة قبل سلب الحييزة وهما:

أ- إذا فقدت الحييزة بالقوة من الحائز، فلهذا الأخير طلب استردادها ولو لم تمضي على حييزته سنة كاملة.

ب- إذا كانت حييزة الحائز مفضلة، والتفضيل يظهر في صورتين وهما:

1- إذا كانت إحدى الحييزتين تستند إلى سند قانوني، بينما الحييزة الأخرى لا تستند إلى سند قانوني.

2- إذا تعادلت الحييزتين سلباً أو إيجاباً بأن كان لكل منهما سند قانوني أو لا سند لأي منهما، فالحييزة

الأحق بالتفضيل هنا هي الأسبق في التاريخ.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

ترفع دعوى استرداد الحيابة على الغاصب الذي سلب الحيابة، أو على ورثته الذين يخلفونه، أو على من إنتقلت إليه حيابة العقار المغتصب ولو كان حسن النية طبقاً للمادة 819 ق.م.

الفرع الرابع: عدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية

إذا كانت دعوى الملكية تهدف إلى حماية أصل الحق أي حق عيني عقاري وبخاصة حق الملكية العقارية، فإن بالمقابل دعوى الحيابة تهدف إلى حماية الحائز، يعني من يتصرف كأنه يتمتع بحق عيني بينما قد لا يتمتع به. فرغم ما ورد في المادة 527 من ق.إ.م.إ التي تنص بأنه لا يجوز للمحكمة التي تطرح عليها دعوى الحيابة أن تطرح عليها دعوى الملكية، أي عدم الجمع بين الحماية وأصل الحق، فكثيرا ما يقع الخلط بين الدعويين إذ يرد غالبا المدعى عليه في دعوى استرداد الحيابة بملكيته للعقار، بينما لا يمكن من ادعى عليه بدعوى الحيابة أن يرد إلا في نطاق هذه الدعوى لنفي التعدي أو للدعاء بدوره بالحيابة لنفس العقار، ولا يمكنه التقاضي للمطالبة بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيابة، وإذا خسر دعوى الحيابة فلا يمكنه أن يدعي للمطالبة بالملكية إلا بعد تنفيذ الحكم الصادر ضده بشأن الحيابة، ويجد هذا المبدأ الذي يهدف إلى حماية الأوضاع القانونية المستقرة تطبيقات كثيرة في ميدان الإيجارات¹.

ففي الحيابة مثلاً لا يكفي أن يكون المطلوب في الدعوى رد الحيابة أو منع التعرض أو وقف الأعمال الجديدة لاعتبارها من دعاوى الحيابة، وإنما يجب أن يستند المدعي في هذه الطلبات إلى واقعة الحيابة المجردة عن الحق الذي ترد عليه الحيابة، ويجب أن تتوافر شروط الحيابة المبينة في القانون المدني، أما إذا استند المدعي في هذه الطلبات إلى أصل الحق، فإنها تعتبر دعوى ملكية ولو كانت الطلبات فيها هي استرداد الحيابة أو منع التعرض أو وقف الاعمال الجديدة. فالعبرة في اعتبار الدعوى دعوى حيابة أو دعوى أصل حق هو بالتكليف الصحيح لها، وفقا لما تستند إليه من وقائع، وما تستهدفه من حماية، دون التقيد بألفاظ بعينها، وهو ما يجب على القاضي أن يتصدى له. فالأساس القانوني لدعوى الحيابة هو الحيابة التي تتوافر فيها الشروط التي

¹ - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص، ص: 64، 65.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

نص عليها القانون، ولا محل للتعرض في أي دعوى من دعاوى الحيازة لبحث أصل الحق، وفحص ما يتمسك به الخصوم من مستندات¹.

تقوم مختلف دعاوى الحيازة على حماية الحيازة ذاتها بغض النظر عن أصل الحق، فإن وقع إعتداء على الحيازة يكون موضوع دعاوها إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل الإعتداء عليها، وعليه فلا يجوز أن تجمع دعوى الحيازة مع دعوى الملكية في آن واحد سواء من طرف المدعي أو المدعى عليه أو القاضي(المادة 527، و529 من ق.إ.م.إ.)².

في هذا الشأن اعتبرت المحكمة العليا في إحدى قراراتها أن الدعوى الرامية إلى الطرد والمرفوعة ممن انتقلت إليه الحقوق الميراثية هي دعوى ملكية، ولو تمسك المدعى عليه بالحيازة³.

الفرع الخامس: مدى حجية الأحكام الصادرة في دعاوى الحيازة

بما أن دعاوى الحيازة لا تفصل في أصل الحق وإنما تحمي الحيازة فقط، فإن الأحكام الصادرة في مثل هذا النوع من الدعاوى لا تحوز حجية الشيء المقضي فيه أمام المحكمة التي ترفع إليها دعوى الحق، ولا تمنع المحكوم عليه في دعاوى الحيازة من الإلتجاء إلى المحكمة ليطالب بالحق، وليس ثمة ما يمنع المحكمة من أن تحكم على من حكمت له أولاً في دعاوى الحيازة.

دعوى الغبن:

لقد نظم القانون المدني عدة منازعات عقارية يختص بها القضاء العادي نذكر منها على سبيل المثال دعوى الغبن أو دعوى تكملة الثمن كما يخلو للبعض تسميتها. فما المقصود بالغبن؟ وما هي إجراءات رفع دعوى تكملة الثمن؟ وما هو الأثر المترتب عليها؟

¹ - محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص: 160.

² - قرار صادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا، رقم 35626 المؤرخ في 1985/05/08، مجلة قضائية عدد 04، لسنة 1992، ص: 19.

³ - قرار رقم 0958788 صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2016/01/14، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2016، ص: 89.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

أولاً: مفهوم دعوى الغبن:

لقد نصت المادة 358 وما يليها من القانون المدني على دعوى الغبن، حيث يستشف من فحوى هذه المواد أنه إذا زاد الغبن عن الخمس في بيع عقار وجب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس (5/4) ثمن المثل المقدر وقت البيع. أي بمفهوم آخر إذا ما قل ثمن المبيع على أربعة أخماس ثمن المثل أي الثمن الحقيقي، وجب إضافة الفارق أي حاصل أربعة أخماس ثمن المثل منقوص منه ثمن البيع كما هو مبين في المثال التالي:

ثمن المثل = الثمن الحقيقي للعقار وقت البيع = ثمن السوق = مليار سنتيم (10.000.000.00 دج).
ثمن البيع = الثمن الذي دفعه المشتري مقابل الحصول على العقار = وليكن مثلاً 750 مليون سنتيم (7.500.000.00 دج).

5/4 ثمن المثل = الفاصل لتحديد حالة الغبن من عدمه = 800 مليون سنتيم (8.000.000.00 دج).
750 مليون سنتيم أقل من 800 مليون سنتيم نلاحظ بأن ثمن البيع أقل من أربعة أخماس ثمن المثل ما يعني أننا في حالة غبن يستلزم تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل
الفارق = 5/4 ثمن المثل - ثمن البيع = 800 - 750 = 50 مليون سنتيم وهو المبلغ اللازم تكملته.

ثانياً: تحديد الجهة القضائية المختصة في نظر دعوى الغبن:

يؤول الإختصاص للنظر في دعوى الغبن إلى جهة القضاء العادي أي أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها موقع العقار حسب ما ورد في نص المادتين 40 و 518 من ق.إ.م.إ، ويعتبر إختصاصها في هذه الحالة من النظام العام، كما أنها ترفع أمام القسم العقاري طبقاً لنص المادة 515 من نفس القانون.

ثالثاً: سقوط دعوى الغبن:

تسقط دعوى الغبن خلال 03 سنوات من تاريخ إنعقاد عقد البيع، وبالنسبة لعديمي الأهلية فمن يوم إنقطاع سبب العجز وفقاً للمادة 359 ق.م.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

إذا تم بيع العقار بطريق المزاد العلني وفقاً للقانون فلا يجوز الطعن بالغبن في هذا البيع(المادة 360

ق.م).

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري

إن عملية الشهر العقاري تخص في الأساس التصرفات المرتبطة بالملكية العقارية من حيث كونها ناقلة منشئة مصرحة معدلة منهيّة للحقوق العينية، وكذا لبعض الحقوق الشخصية وهذا وفقاً لنصوص المواد 14، 15، 16، و17 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادتين 165، 793 من القانون المدني الجزائري.

فالشهر العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص أو عدة أشخاص معينين تجاه الغير، والتي من شأنها تنظيم قيد هذه الأخيرة مع حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لإطلاع الكافة، فيكتسب الحق المسجل على هذا الوجه قوة ثبوتية مطلقة، ويستطيع الغير أن يتعامل بشأن أي من العقارات المسجلة مع صاحب الحق فيه بكل ثقة وإئتمان متيقناً من وجود هذا الحق وصحته، فلا يتردد عندئذ في اكتسابه عن طريق الشراء أو أي طريق آخر بمقابل أو بدون مقابل، كما يقبل بإنشاء حقوق عينية تبعية لمصلحة عليه كحق التأمين أو الرهن مثلاً¹.

يعتبر المحافظ العقاري في نظام الشهر العيني المحور الأساسي حتى أن بعض الدول كلفت بالقيد قاضي لضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر، وتقادي إهدار الحقوق العينية وإغتصابها. أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد أعطى هذه الصلاحيات لموظف يتولى كل عمليات الشهر سواء تعلق الأمر بالقيد الأول بعد المسح أو بالنسبة للتصرفات والإجراءات الأخرى الواجبة الشهر التي ترد على العقارات بعد القيد الأول.

¹ - لبيض ليلي، شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري(قراءة في نصي للمادتين 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 08/09)، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التاسع، ص: 312.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

المطلب الأول: دور المحافظ العقاري أثناء القيد الأول

تتجلى سلطة المحافظ العقاري باعتباره المشرف على عملية الشهر العقاري للأراضي المسوحة وغير المسوحة، في مراقبة مدى قانونية الوثائق المراد شهرها لدى المحافظة العقارية، وفي سبيل ذلك منح المشرع حق رفض إيداع الوثائق المراد شهرها أو قبولها ورفض إجراء الشهر، فقد يثار النزاع أثناء عملية الترقيم المؤقت والنهائي عند امتناع المحافظ العقاري عن منح المالك الظاهر الترقيم العقاري أو عند قيامه بعملية الفحص والتدقيق للوثائق المودعة للشهر¹.

فبعد إتمام كل إجراءات المسح المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية، والتحقق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات تبين العقارات المسوحة وترقيمها ورسم حدودها، ثم تودع كل هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية ليتكفل المحافظ العقاري بإنشاء السجل العقاري، ومسكه وهي من أهم الصلاحيات المخولة له قانوناً².

فعند الإنتهاء من إجراءات المسح في البلدية المعنية تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وتتم معاينة إيداع الوثائق بمحضر تسلم وثائق المسح محرر من قبل المحافظ العقاري³، ويحاط الجمهور علماً عن طريق الإعلان في الصحافة بهذا الإيداع ويمنح لكل ذي مصلحة أجل 4 أشهر للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات، وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو لم تقبل لإثبات حقوق المتظلمين على الأراضي والعقارات موضوع المسح، ويمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار أي حق لصالح الغير. وقد أكدت ذلك المواد 08 وما يليها من المرسوم 63-76.

¹ - نور الدين حيرش، المنازعات الناشئة عن دفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الإحياء، مجلد 22، العدد 30، جانفي 2022، ص: 722.

² - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة، 2002، ص: 115.
- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006، ص: 47.

³ - يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح (المادة 11 من المرسوم 63-76).

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

الفرع الأول: حالات الترقيم العقاري

الترقيم العقاري نوعان ترقيم نهائي وترقيم مؤقت، هذا الأخير بعدما كان المشرع يصنفه على أنه نوعان، يمكننا القول أنه قد تم إضافة حالة أخرى بموجب أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المعدلة والمتممة بموجب أحكام المادة 89 من القانون 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

أولاً- الترقيم النهائي:

لقد نصت المادة 12 من المرسوم 76-63 السالف الذكر على الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات أو عقود مقبولة قانوناً أي سندات ملكية غير منازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية (وثيقة القياس). وفي هذه الحالة يسلم المحافظ العقاري لصاحب الترقيم النهائي الدفتر العقاري.

الملاحظ عملياً أن الأحكام القضائية في غالب الأحيان تأتي خالية من المعلومات الضرورية، مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريباً معاملة العقود العرفية لأنه يصعب إثبات أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها¹.

ثانياً- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر:

لقد نصت المادة 13 من نفس المرسوم على هذه المدة التي يبدأ سريانها من يوم الترقيم وتتعلق بالمالك المتمسكين بالحيازة الهادئة، العلنية والمستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما تطبق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك على الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري، وأخيراً الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة، ويصبح هذا الترقيم نهائياً بعد إنقضاء مدة 04 أشهر دون الاعتراض عليها أو سحبها من قبل

¹ - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص: 47.

- جلول محده، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والإستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 13، العدد 01، أبريل 2022، ص: 47.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

المحافظ العقاري لما قد يصل إليه من معلومات تنازع في صحتها يتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمعني (تشمل الحالات المنصوص عليها في أحكام المادتين 827، و828 من القانون المدني والمتعلقان بالتقادم المكسب لملكية العقار)¹.

ثالثاً - الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

طبقاً للمادة 14 من نفس المرسوم فإن هذا الترقيم يتعلق بالحائزين الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها لإثبات ملكيتهم، كما أنهم لم يتمكنوا المدة القانونية الفعلية للحيازة التي تمكنهم من إكتساب الملكية بالتقادم، ويمكن الاعتراض على هذا الترقيم في غضون سنتين أو سحب الترقيم من قبل المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيازة كظهور المالك الحقيقي.

كما يطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد ولا يعرف لها مالك، ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك إذا إنقضت المدة المحددة قانوناً ولم يتلقى أي اعتراض. وتندرج هذه الإجراءات ضمن الأثر المطهر للملكية الذي يتميز به نظام الشهر العيني².

ترتب شهادة الترقيم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة (المنشأة بموجب أحكام المواد 42-46 من قانون التوجيه العقاري)، ويمكن تسليمها بناء على طلب المعنيين (المادة 353-2-فقرة 07 من قانون التسجيل المعدل بموجب أحكام قانون المالية لسنة 2004).

رابعاً - الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة:

لقد نصت المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 على تعديل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص، ص: 115، 116.

- جلول محده، مرجع سابق، ص، ص: 43، 44.

² - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص: 48.

- جلول محده، مرجع سابق، ص: 45.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه فإنه يسجل في حساب خاص يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ويرقم ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية¹.

1- الحالة الأولى: في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، فإن ذلك يكون خلال آجال 15 سنة، مع غياب دعوى قضائية قائمة، وبعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة.

2- الحالة الثانية: في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة، ويكون ذلك خلال أجل سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وبعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به على لمدة سنتين (02) باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق. وبعد إستنفاد أجل 15 سنة يرقم العقار نهائياً باسم الدولة².

في الأخير لابد من الإشارة إلى المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 05 أبريل 2018 والتي تم توجيهها للسادة والسيدات مديري الحفظ العقاري، والسادة أملاك الدولة لكل الولايات بغية تبليغها للسيدات والسادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري لكل النواحي، والتي كان موضوعها التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي،

¹- نور الدين حيرش، مرجع سابق، ص، ص: 725، 726.

²- جلول محده، مرجع سابق، ص: 46.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

حيث تم من خلال هذه المذكرة السعي لتبسيط إجراءات التسوية الودية وتوحيد طريقة العمل بغية التقليل قدر الإمكان من عدد القضايا المطروحة أمام مختلف دور القضاء¹.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالقيد الأول

تكون المنازعة في التزقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري خلال المدة المحددة قانوناً (04 أشهر/سنتين)، حيث يبلغ الإحتجاج إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم بموجب رسالة موسى عليها، كما يمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل خاص يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية. يملك المحافظ العقاري سلطة المصالحة بين المتنازعين، ففي حالة الإتفاق يحزر المحافظ محضر الصلح الذي يكون ملزم للجميع، أما إذا لم يتفق الأطراف يحزر المحافظ محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف، ويكون للطرف المستعجل مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من قبل المحافظ العقاري ليقيم تحت طائلة رفض الدعوى كل إعتراض أمام الجهة القضائية المختصة (القاضي العقاري إذا كان النزاع قائم بين أشخاص القانون الخاص/ القاضي الإداري إذا كان أحد أطراف الخصومة شخص من أشخاص القانون العام) مع إلزامية شهر العريضة الإفتتاحية².

قرارات المحافظ العقاري المكرسة للتزقيم النهائي بموجب أحكام المواد 12، 13، و14 السالفة الذكر يمكن الطعن فيها أمام القضاء دون تحديد أجل مسقط خلافاً لما فعلته تشريعات أخرى³. مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر حتى في القيد الأول من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عمليات المسح، والذي قد يظهر بعد مدة طويلة، وهذا ينعكس سلباً على ضمان الإئتمان ويقلل من

¹ - المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 05 أبريل 2018، والمتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي الموجهة للسادة والسيدات مديري الحفظ العقاري، والسادة أملاك الدولة لكل الولايات بغية تبليغها للسيدات والسادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري لكل النواحي

² - نور الدين حيرش، مرجع سابق، ص: 725.

- تلاحظ المادة 15 من المرسوم 76-63.

³ - تلاحظ المادة 16 من المرسوم 76-63.

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

أهمية نظام الشهر العيني، علمًا أنه في الدول التي أخذت بهذا النظام فإن التقييم النهائي غير قابل للمنازعة، ويبقى للمالك الذي أهدرت حقوقه إمكانية المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية، أو من المحافظ العقاري إذا كان هذا الأخير هو المسؤول عن إهدار حقه.

المطلب الثاني: دور المحافظ العقاري بعد القيد لأول

بعد عملية القيد الأول المنشأة للبطاقة العقارية، يبقى أمام المحافظ العقاري القيام ببعض المهام الأخرى كتسليم الدفاتر العقارية، وتسليم المعلومات وكذا تسليم نسخ لمختلف العقود.

الفرع الأول: تسليم الدفاتر العقارية

على إثر الإنتهاء من عملية المسح وبعد إتمام إجراءات القيد الأول، يسلم للملاك المكرسة حقوقهم ما يسمى بالدفتر العقاري الذي يحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار وتسجل فيه كل العمليات اللاحقة المنصبة على العقار، وبالتالي يعتبر بطاقة تعريف للعقار مما يسهل عملية التعامل فيه، فالدفتر العقاري هو وثيقة إدارية والطعن في صحة المعلومات التي يتضمنها تخضع لرقابة القاضي الإداري (الطعن بالإلغاء في دفتر العقاري هو من إختصاص القضاء الإداري).

الفرع الثاني: تسليم المعلومات

يسهر المحافظ العقاري المختص إقليميا زيادة على المهام المكلف بها على تقديم المعلومات على العقارات المشهورة إلى الجمهور، فالمشرع فرض على المحافظ العقاري أن يقدم المعلومات أو نسخا أو مستخرجات من العقود الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية إلى كل من يتقدم بطلبها بصفة رسمية بعد أن يدفع المصاريف المقابلة لذلك، والتي تحدد عن طريق قانون التسجيل والطابع. وبالتبعية يصبح المحافظ العقاري ملزما من جهة أخرى بالإشارة أثناء تقديم المعلومات إلى وجود عرائض افتتاح الدعاوى القضائية العقارية المشهورة، وبظل الأمر كذلك قائما إلى غاية شطب هذه الدعاوى من السجل العقاري علما أن عرائض الدعاوى العقارية كانت تشطب تلقائيا من السجل العقاري بعد مرور ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إشهارها، وذلك حسب

الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية

ما جاء بأحكام مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 02020 الصادرة بتاريخ 21 أبريل 1988، غير أن الواقع العملي أثبت أن أجل الدعاوى العقارية طويل جدا ويتجاوز في أغلب الأحيان مدة ثلاث سنوات، مما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى التراجع عن هذا الإجراء وتركت تأشيرة افتتاح الدعاوى العقارية قائمة إلى غاية شطبها بعد تدخل من له مصلحة بذلك¹.

الفرع الثالث: إلغاء الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري

في بعض الحالات يمكن أن يتحول مركز المحافظ العقاري من مدعى عليه إلى مدعي، كأن يتبين له أثناء قيامه بإجراءات الشهر أنه ارتكب خطأ في شهر محرر ما، كقيامه بإجراء شهر عقد شهرة وفقا لقواعد التقادم المكسب على أن للدولة، وباعتباره مسؤولا عن حماية أملاك الدولة أو مطالب برفض إجراء نهائي لكل وثيقة مشهورة من طرفه خطأ أو من طرف محافظ سابق كان يشغل نفس المنصب في ذات المصلحة، غير أنه بالنظر لكون اكتشاف الخطأ كان بعد عدة سنوات من إجراء الشهر، أي بعد أن أصبحت الحقوق مكتسبة فإنه لم يبق إلا طريق القضاء للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري، فيبادر برفع دعوى قضائية بذلك يلزم بشهرها تطبيقا للقواعد العامة، وإن كان لجوء المحافظ العقاري إلى القضاء للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري أمر نادر الحدوث إلا أنها تبقى الطريقة الوحيدة للإخلاء مسؤوليته وتبرئته ذمته².

¹ - سراتي العياشي، سعودي باديس، مرجع سابق، ص: 2094.

² - كوسة حسين، المنازعات الناشئة عن إصدار الدفتر العقاري (دراسة قانونية وقضائية)، مجلة آفاق للعلوم، المجلد 07، العدد 01، 2022، ص: 390.

بإمكان المالك ممارسة سلطات الملكية من استعمال واستغلال وتصرف وبكل حرية على ملكيته وهو الأصل والقاعدة، إلا أن ذلك كله يجب أن يتم في إطار ما تقتضيه القوانين والأنظمة حماية للمصالح المختلفة التي تقرها هذه القوانين وتعمل على حمايتها. وعليه يجب أن نميز بين حق الملكية الخاصة في ذاته وضرورة حمايته وبين الملكية كوظيفة اجتماعية، فحق الملكية بهذا المفهوم لا يعني فقط ممارسة السلطات دون تحديد، وإنما يجب أن يتم ذلك في إطار احترام القانون.

إن حساسية ملف العقار في الجزائر يقتضي في البداية تحديد المسؤوليات الملقاة على عاتق الأجهزة المركزية وهذا برد الاعتبار لدور الدولة التي تعد المنظم الرئيسي للتهيئة العمرانية الأمر الذي يستدعي تحديداً للأطر المؤسساتية والقانونية والتنظيمية لتصحيح التجاوزات المسجلة والآثار السلبية وغيرها من الإنحرافات.

فلا بد من تجميع النصوص القانونية المنظمة للمنازعات العقارية في تقنين واحد وتوحيدها حتى تسهل المهمة على جهاز القضاء في إيجاد حلول مناسبة وفعالة وفي أقرب الآجال، وهذا بغية تمكين كل شخص من حقه في التمتع والتصرف بملكته العقارية وفق ما يقتضيه القانون، وبالتالي تعم الفائدة.

فالمنطق يحتم أن تكون التهيئة دائماً سابقة لمرحلة البناء بمفهومه الواسع، وعليه وفيما يتعلق بالمنظور التنظيمي يجب أن تتم معالجة المشكلة العقارية بإرساء جملة من التدابير، كتطهير النظام القانوني الحالي من خلال تعديل بعض النصوص القانونية القديمة بما يتماشى مع الاختيارات الجديدة سياسياً واقتصادياً، كالقانون المدني مثلاً الذي تم تبنيه في فترة سيادة النهج الاشتراكي، وبالتالي لا بد من تعديله أو إعادة صياغته ليتجاوب مع الوضع الحالي.

وكذا تعديل القوانين الجبائية باختلاف أنواعها وهذا يجعل من الجباية أداة حقيقية للتحفيز والتوجيه وليس مجرد أداة لضمان موارد مالية، هذا مع إعادة منح الجماعات المحلية دور في فرض وتحصيل الرسوم العقارية.

لابد من تطهير العديدة من النصوص التنظيمية المحددة للسلطات والمؤسسات المشرفة من قريب أو بعيد على قطاع العقار فلاحيا كان أو حضريا على أن تكون الغاية من ذلك البحث عن تقليل عددها وتبسيط هيكلتها شريطة أن يكون العمل على أساس الجدية والاستمرارية مع الابتعاد عن الحملات الظرفية.

إن كثرة النصوص القانونية المتعلقة بالعقارات وتشعبها، أدى إلى صدور أحكام وقرارات قضائية متناقضة في كثير من الأحيان الأمر الذي يستدعي العمل على توحيدها من خلال السعي لتوحيد الاجتهاد القضائي حتى يلعب دوره كاملاً في مجال التشريع بإعتباره مصدرا من مصادر القاعدة القانونية، وهذا كله من أجل إعطاء نظرة شاملة حول المسألة الأمر الذي سيعود لا محالة بالإيجاب على نوعية العملية ونتائجها.

لابد أيضاً من إعداد نصوص قانونية جديدة لمعالجة المشكلة العقارية، وهذا بأن يقوم المشرع باستكمال سلسلة النصوص القانونية القديمة، بالإضافة إلى استصدار نصوص جديدة تعنى خاصة بالمناطق الحساسة كالساحل والسهوب.

الإصلاح على المستوى المحلي مرهون بالإصلاح على المستوى المركزي إذ أن تعديل النصوص القانونية المحددة لمجال تدخل الجماعات المحلية يعد هو مفتاح لأي مبادرة محلية. واستناداً للدور النشط والفعال للجماعات الإقليمية المحلية في رسم معالم التهيئة والتنمية المحليتين، لابد أن تبدأ عملية الإصلاح برد الاعتبار للبلديات على الخصوص في تسيير العقار والتحكم فيه سواء فلاحيا كان أو حضريا، وهذا في إطار سياسة اللامركزية الحقيقية وعملا بمقولة: "من يسيطر على إقليمه يسيطر على مستقبله"، وفي هذا الصدد نشير إلى ضرورة حث البلديات وتشجيعها على إيجاد نظم اتفاقية مع الملاك العقاريين وهذا في إطار سياسة عقارية محلية مرسومة مسبقا، وعلى هذا الأساس يمكن للبلدية أن تقوم بوضع مخطط للعمليات العقارية المستقبلية بمشاركة الملاك وهذا بتشجيع هؤلاء على الإستغلال الأحسن لملاكياتهم العقارية وتفاذي المضاربة وتسهيلا لإنشاء احتياطات عقارية تحسبا للمستقبل، ويعد ذلك تأكيدا وتجسيدا لمبدأ التشاور الذي يعد سر النجاح في الميدان لكل سياسة.

قائمة المصادر:

أولاً: الكتب والمؤلفات:

- 1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 9/2 ، الطبعة 03، جديدة 2000.
- 2- محمد المنجي، الحياة، منشأة المعارف بالأسكندرية، الطبعة 02، 1985.
- 3- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 4- بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية(الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية، الإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية)، كليك للنشر، الجزء الأول، الجزائر.
- 5- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية(طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006.
- 6- خالد احمد، التقادم وأثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء إجتهد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، 2016.
- 7- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، طبعة رابعة منقحة، الجزائر 2016.
- 8- سوار محمد وحيد الدين، كتاب شرح القانون المدني السوري، الحقوق العينية الأصلية، ط3، 1979، مطبعة جامعة دمشق، سوريا.
- 9- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري(دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة، 2002.
- 10- صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى.
- 11- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر-العقار-، دار هومة، طبعة الثامنة، 2017.
- 12- فريجة حسين، شرح المنازعات الإدارية دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2018.
- 13- فيلاي علي، الإلتزامات-النظرية العامة للعقد-، موفم للنشر، الجزائر، 2013.
- 14- لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، القرنية، دار الخلدونية، 2020.
- 15- لعشاش محمد، جنحة التعدي على الملكية العقارية في القانون الجزائري- مدعم بقرارات المحكمة العليا(غرفة الجرح والمخالفات)، دار الخلدونية للطباعة والنشر والتوزيع.

16- محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن، أسباب كسب الملكية (الحيازة المكسبة للملكية ودعاوى الحيازة)، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، 2009.

17- يوسف دلاندة، قانون الإجراءات المدنية مدعما بالاجتهادات القضائية، دار هومة.

ثانياً: الرسائل والمذكرات:

أ- الرسائل:

1- بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015-2016.

ب- المذكرات:

1- نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2013/2014.

ثالثاً: المقالات العلمية:

1- بوقرة العمري، شهر الدعوى القضائية العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، العدد 07، المجلد 01، سبتمبر 2017.

2- جلول محده، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والإستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 13، العدد 01، أبريل 2022.

3- نور الدين حيرش، المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الإحياء، مجلد 22، العدد 30، جانفي 2022.

4- سراتي العياشي، سعودي باديس، شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري (قراءة في نص المادة 35 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، السنة 2019.

5- شيعاوي وفاء، درويش حفصة، شهر عريضة الدعوى العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية.

6- كوسة حسين، المنازعات الناشئة عن إصدار الدفتر العقاري (دراسة قانونية وقضائية)، مجلة آفاق للعلوم، المجلد 07، العدد 01، 2022.

- 7- لبيض ليلي، شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري(قراءة في نصي للمادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 08/09)، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التاسع.
- 8- محمدي سليمان، ضرورة تعميم شهر جميع الدعاوى المتعلقة بالحق العيني العقاري، جانفي 2004.

رابعاً: النصوص القانونية:

أ- الدساتير:

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76، لسنة 1996.
- 1- القانون رقم 16-01 مؤرخ في 6 مارس 2016 يتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 14، لسنة 2016.
- 2- المرسوم الرئاسي 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82، لسنة 2020.

ب- النصوص التشريعية:

- 1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975، معدل ومتمم.
- 2- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالأموال الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.
- 3- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، والمتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991، معدل ومتمم.
- 4- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليمه سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر عدد 15 لسنة 2007.
- 5- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، ليوم 23 أبريل 2008.
- 6- القانون رقم 18-18 مؤرخ في 18 ربيع الثاني عام 1440 الموافق 27 ديسمبر سنة 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر عدد 79، لسنة 2018.

ت- المراسيم التشريعية والتنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والتتم، ج.ر عدد 30، لسنة 1976.

2- المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر عدد 26 لسنة 2008.

ث- القرارات والتعليمات:

1- قرار وزير العدل المؤرخ في 01/04/1994 المتمم للقرار المؤرخ في 25/09/1990 الذي يحدد عدد الأقسام داخل المحاكم.

2- القرار الوزاري الصادر في 20 فبراير 1999 المؤهل لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر عدد 20، لسنة 1999.

3- المذكرة رقم 05129، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 14 ماي 2019 المتضمنة إشهار عقاري.

خامساً: القرارات القضائية:

1- مجلة المحكمة العليا، العدد الرابع، لسنة 1992.

2- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 1993.

3- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 1994.

4- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1996.

5- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1997.

6- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1997.

7- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1998.

8- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2015.

9- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2016.

الفهرس

1	مقدمة:
12	الفصل الأول: إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية
13	المبحث الأول: الإختصاص القضائي
13	المطلب الأول: الإختصاص النوعي
13	الفرع الأول: الإختصاص العام
16	الفرع الثاني: الاستعجال العقاري
17	المطلب الثاني: الإختصاص الإقليمي (المحلي)
17	الفرع الأول: المبدأ العام والإستثناء بالنسبة للقسم العقاري
18	الفرع الثاني: الإختصاص الإقليمي في التركة أو الميراث
19	الفرع الثالث: الإختصاص الإقليمي الإتفاقي
19	الفرع الرابع: شروط الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي
20	المبحث الثاني: العريضة الإفتتاحية وخصوصيتها في المنازعات العقارية
21	المطلب الأول: شروط العريضة الإفتتاحية وبياناتها
21	الفرع الأول: شروط العريضة الإفتتاحية
22	أولاً: الكتابة
22	ثانياً: التوقيع
22	ثالثاً: التاريخ
24	رابعاً: نسخ بعدد الأطراف
24	خامساً: الجزاء المترتب عن تخلف شروط المادة 14
25	الفرع الثاني: البيانات الواجبة الذكر في العريضة الإفتتاحية
25	أولاً: الجهة القضائية المرفوع أمامها الدعوى
25	ثانياً: اسم ولقب وموطن المدعي
26	ثالثاً: اسم ولقب وموطن المدعى عليه
26	رابعاً: اسم وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي
27	خامساً: عرض الوقائع والطلبات ووسائل الدفاع
27	سادساً: الإشارة للمستندات والوثائق عند الاقتضاء
28	سابعاً: الجزاء المترتب على تخلف أحد البيانات

30	المطلب الثاني: شهر العريضة الإفتتاحية
32	الفرع الأول: إيداع عريضة افتتاح الدعوى العقارية للإشهار
32	أولاً- شكل العريضة:
33	ثانياً- إخضاع إيداع عريضة افتتاح الدعوى للمادة 41 من المرسوم 63-76:
34	الفرع الثاني: لزوم شهر الدعوى العقارية
35	أولاً: أنواع الدعاوى الواجبة الشهر
35	1-الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ حقوق مشهورة: Action en resolution
36	أ/ الفسخ القضائي:
37	ب/ الفسخ بحكم القانون:
37	ج/ الفسخ الاتفاقي:
39	2-دعاوى إبطال الحقوق المشهورة:
40	3-الدعاوى الرامية إلى إلغاء أو تعديل الحقوق المشهورة: Action en révocation
41	4-الدعاوى الرامية إلى نقض الحقوق المشهورة: Action en rescision
42	ثانياً: آثار شهر الدعاوى القضائية
44	الفصل الثاني: تطبيقات عملية لبعض المنازعات العقارية
46	المبحث الأول: المنازعات الخاصة بالحيازة
47	المطلب الأول: إجراءات إكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب في ظل قانون التحقيق العقاري
48	الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في العقار المطبق عليه إجراء المعاينة
48	أولاً- إجراءات التحقيق والمعاينة:
48	أ-طلب فتح تحقيق عقاري فردي:
49	أ-1/ إجراء التحقيق العقاري:
50	الحالة الأولى:
50	الحالة الثانية:
51	ب-فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري:
52	ب-1/ إجراء التحقيق العقاري:
52	ثانياً- الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية:
53	المطلب الثاني: المنازعات المدنية الناشئة عن الحيازة
54	الفرع الأول: دعوى منع التعرض
54	أولاً- شروط دعوى منع التعرض:
54	1-الحيازة القانونية:

55	أ-الركن المادي:.....
55	ب-الركن المعنوي:.....
55	2-أن تكون الحيابة ظاهرة وواضحة وهادئة:.....
55	أ-ظاهرة:.....
55	ب-واضحة:.....
56	ت-هادئة:.....
56	3-أن يكون العقار موضوع الحيابة مما يكتسب بالتقادم:.....
56	4-استمرار الحيابة لمدة سنة:.....
56	5-وقوع التعرض للحائز في حيازته:.....
57	1-التعرض المادي:.....
57	2-التعرض القانوني:.....
57	6-رفع الدعوى خلال سنة من وقوع التعرض:.....
58	الفرع الثاني: دعوى وقف الأعمال الجديدة.....
58	الفرع الثالث: دعوى استرداد الحيابة.....
58	أولاً- ثبوت الحيابة:.....
59	ثانياً- فقدان الحيابة:.....
59	ثالثاً- أن ترفع في ظرف سنة:.....
60	الفرع الرابع: عدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية.....
61	الفرع الخامس: مدى حجية الأحكام الصادرة في دعاوى الحيابة.....
61	دعوى الغبن:.....
62	أولاً: مفهوم دعوى الغبن:.....
62	ثانياً: تحديد الجهة القضائية المختصة في نظر دعوى الغبن:.....
62	ثالثاً: سقوط دعوى الغبن:.....
63	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري.....
64	المطلب الأول: دور المحافظ العقاري أثناء القيد الأول.....
65	الفرع الأول: حالات الترقيم العقاري.....
65	أولاً- الترقيم النهائي:.....
65	ثانياً- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر:.....
66	ثالثاً- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:.....
66	رابعاً- الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة:.....

67	1- الحالة الأولى:
67	2- الحالة الثانية:
68	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالقيد الأول
69	المطلب الثاني: دور المحافظ العقاري بعد القيد لأول
69	الفرع الأول: تسليم الدفاتر العقارية
69	الفرع الثاني: تسليم المعلومات
70	الفرع الثالث: إلغاء الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري
71	الخاتمة:
73	قائمة المصادر:
77	الفهرس: