



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون - تيارت



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

شهر الدعاوى القضائية في المنازعات
العقارية

تحت إشراف الأستاذة:

باهة فاطمة

من إعداد الطالب:

وناس خالد

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيساً	أستاذ التعليم العالي	ولد عمر الطيب
مشرفاً مقررأ	أستاذة محاضرة أ-أ	باهة فاطمة
عضواً مناقشا	أستاذة محاضرة ب-ب	عياد خيرة
عضواً مدعواً	أستاذة محاضرة أ-أ	عيشوية فاطمة

السنة الجامعية: 2022-2023



شكر وتقدير

الحمد لله إنا نشكرك على نعمتك ونحمدك عليها ونشكرك على كل طريق
صعب يسرته لنا، والصلاة والسلام على نبينا محمد عليه أفضل الصلاة
وأزكى التسليم سيد المرسلين وخاتم النبيين. إنا واجب الوفاء والإخلاص
يدعونا أن نتقدم بجزيل الشكر وكما أن " من لا يشكر الناس، لا يشكر الله"
لذا وجب علينا شكر كل من ساعد في إنجاز هذا العمل، ويخص بالذكر:
الأستاذة المشرفة "باهة فاطمة" التي أتقدم إليها بجزيل الشكر وخالص
الامتنان، لما قدمته لي من عون طيلة بحثي هذا، فلم تبخل علي بأفكاره
النيرة ونصائحها القيمة وتوجيهاته الهادفة، فكان ذلك بفضل المؤطر
الفاضلة التي بعثت فيا روح الاستكشاف والبحث العلمي ليرقى بحثي هذا
المستوى المطلوب إن شاء الله.

كما أتوجه بجزيل الشكر والعرفان للجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل
وإلى جميع أساتذتي بكلية الحقوق وإلى كل من ساهم بمساعدتي.

إهداء

بالتوفيق من الله اهدي ثمره نجاحي لروحي أبي الطاهرة الذي كان حلما
بالنسبة لي إن تكون حاضرا في يوميا مبارك له انتظارها ولكن أتى اليوم
الموعود ولم تأتي فرجاني إن تصلك بشري نجاحي على طبق من ذهب
تحمله الملائكة إن شاء الله هذا اقل ما اهديه لك بحول الله. واهدي هذا
العمل المتواضع إلى المرآه التي ربنتي وضحت من أجلى دون كلل أو ملل
إلى من سلكت بدروب الحياة الوعرة إلى القلب الكبير الذي شملني وباسم
آيات والحنان إلى الغالية أُمي

وأیضا أهدي هذا العمل إلى إخوتي الأعرآء فاطمة، أحمد، سميرة وابنتها
تالین وإلى أخي بلال وإلى الصغیرة غفران، وإلى كل أصدقائي وزملائي في
قسم الحقوق الذین ساندوني ودعموني في دربي.

قائمة لأهم المختصرات

أولا - باللغة العربية

الق الم: القانون المدني.

ودعموني: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

م: مادة.

ص: صفحة.

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ع: عدد.

د.د.ن: دور دار النشر.

مقدمة

يعرف العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، ويعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. ففي الآونة الأخيرة نلاحظ بأن المجال العقاري صار بالغ الأهمية و بالأخص في الجزائر نظرا للقيمة المالية و الاقتصادية والاجتماعية التي أصبح العقار يمتاز بها ، خاصة في السنوات الأخيرة ما يجعل الطلب عليه في تزايد مستمر ، و لتأطير العقارات اصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين ، تتعلق بتحديد قواعد استعمال العقار و شروط امتلاكه و التصرف فيه واستغلاله و إثبات كل الحقوق الواردة عليه و كيفية حمايتها و بالتبعية حمايته من التداول العشوائي بواسطة سيطرة الدولة عليه لمنع المضاربة غير المشروعة تحقيقا للثقة و الائتمان ، قصد تحقيق فكرة الملكية العقارية لتقادي المنازعة فيه

حاول المشرع الجزائري معالجة الفراغ القانوني الذي تركه الاحتلال في مجال إثبات الملكية العقارية و ضبط الوعاء العقاري و حصر أنواع الملكية التي يتضمنها و كذا إرساء سياسة عقارية بديلة عن تلك الموروثة عن الاحتلال و حماية ما بقي شاغرا منها جراء رحيل الفرنسيين ، و من أجل ذلك كان من الضروري إيجاد آلية قانونية من شأنها تنظيم الملكية و ما يرد عليها من حقوق عينية و الحفاظ على استقرارها خاصة في إبرام التصرفات المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو تصريح أو انقضاء الحق العيني العقاري ، لتكون حجة على الكافة و ذلك لا يتجسد إلا بإخضاعها لعملية الشهر العقاري هذه الآلية التي تسمو بالعقار إلى مكانته الحقيقية ، إذ يعد الزاوية التي يقاس عليها مدى تقدم الأمم ، مثال سويسرا التي تعتبر مثال حي له أين تكون عملية البحث في الفهرس العقاري حول هوية عقار معين أسهل بكثير من البحث في سجل الحالة المدنية حول هوية شخص ما.

ف نجد أن المشرع الجزائري فرض قيودا على التصرفات العقارية وكذلك الدعوى العقارية فأوجب شهرها، وقيد رفع الدعوى بإجراء شكلي يكون على مستوى المحافظة العقارية، وقد خلف هذا الشرط تضاربا في موقف القضاء بين مؤيد لعملية التأشير الهامشي كإجراء إجباري وفريق آخر أجاز عملية الشهر وجعلها اختيارية مما أدى إلى منازعات عقارية قضائية.

المنهج الوصفي:

اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي، وذلك من خلال استخدام أدوات الوصف لمختلف الهياكل والأجهزة المتدخلة في عملية المسح وتأسيس السجل العقاري، ورصد المعطيات التاريخية للوقوف على الثابت منها ودراسة المتغيرات تأسيسا للوصول إلى بعض النتائج والاقتراحات

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذه الدراسة في اهتمام دولة الجزائر البالغ بالنصوص القانونية العقارية، وآليات الرقابة التي تفرضها على السوق العقارية التي تهدف بها إلى منع المضاربة الغير مشروعة التي تخلف آثار سلبية منها الفوضى والمنازعات العقارية وهذا ما نشهده في الآونة الأخيرة لذا فالشهر العقاري هو الوسيلة الأنجع لتأمين الحقوق العينية العقارية وتشجيع الائتمان بهدف الاستثمار وتطور الاقتصاد مما ينعكس على ازدهار الحركة الاقتصادية وتنمية الثروة الوطنية

أهداف الموضوع:

تهدف هذه الدراسة إلى البحث عن مدى قدرة شهر الدعوى العقارية في حل المنازعات العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية من خلال تشجيع اقتصاد السوق العقارية التي تعود بالفائدة على البلاد، وكذلك إيجاد حلول للمشاكل العالقة

التي خلفها الاستعمار الفرنسي والمشاكل العقارية التي كانت بسبب التحولات الكبرى على مستوى القوانين والتشريعات العقارية.

إشكالية الدراسة:

بالاستناد على ما تم رصده، يمكن طرح إشكالية الدراسة المتمثلة المحددة

بالسؤال التالي:

كيف نظم القانون الجزائري شهر الدعاوى العقارية لضمان استقرار المعاملات

العقارية؟

ومن هذه الإشكالية تتفرع عنها أسئلة فرعية تتمثل في:

- ماذا نعني بشهر الدعوى العقارية؟
- ماهي أنواع الدعوى العقارية وفيما تمكن خصائصها؟
- ما المقصود بالشهر العقاري وماهي أنظمتها؟
- فيما تكمن خصائص هذا النظام وماهي أنواعه؟
- ماهي الدعاوى القضائية الواجبة لهذا الشهر؟
- فيما تتمثل إجراءات تنفيذ هذا النظام وما هي شروطه؟
- ما هي الآثار القانونية للشهر؟

أسباب اختيار الموضوع:

تكمن عوامل اختيار هذا الموضوع بسبب أهميته الكبيرة والبالغة التي تعود بالمنفعة على الفرد والمجتمع والدولة عموماً، كذلك كون هذا الموضوع من الدراسات التي تميل إليها واهتم بها لأنه متعلق بتخصصي.

ومن أبرز أسباب اختيار هذا الموضوع هي لإثراء المكتبة الجامعية بمعلومات وبيانات حول الموضوع كونه من المواضيع المهمة حالياً.

صعوبات الدراسة:

أثناء إعداد هذه الدراسة تعرضت لعدة صعوبات، منها قلة المراجع المتخصصة في الدعاوى العقارية الجزائرية، وصعوبة الوصول إلى معلومات دقيقة بخصوص الإجراءات، وكثرة القوانين المنظمة لعملية الشهر العقاري والمراسيم ذات الصلة، والتعديلات المستمرة للقوانين

المنهج المتبع:

من أجل بلوغ أهداف دراسة هذا الموضوع، اقتضت منا قواعد منهجية البحث العلمي في شقها مناهج البحث العلمي "إتباع المنهج التحليلي، وهو المنهج الذي فرضته طبيعة الموضوع الذي يعنى بتحليل مختلف الأحكام القانونية المتصلة بالموضوع لاسيما في شقه الإجرائي، وفي ذلك نعتد على أداة الوصف لمختلف الهياكل والأجهزة المتدخلة في عملية المسح وتأسيس السجل العقاري ورصد المعطيات التاريخية للوقوف على الثابت منها ودراسة المتغير تأسيساً للوصول إلى بعض النتائج والاقتراحات.

تقسيم الموضوع:

لإجابة على إشكالية الدراسة وتفاعلها مع التساؤلات الفرعية، يُفضل تقسيم الموضوع إلى فصلين لتسهيل التحليل والدراسة ومن ثم الإجابة. سنخصص الفصل الأول لدراسة الإطار النظري، والذي يحمل عنوان "الإطار المفاهيمي لشهر الدعوى العقارية". ويتم تقسيمه إلى مبحثين، حيث يتضمن المبحث الأول عنوانًا يتعلق بماهية شهر الدعوى العقارية ويشمل مطلبين. يتعرض المطلب الأول لتعريف الدعوى العقارية وخصائصها وتمييزها عن شهر الحق العيني العقاري، والذي ينقسم إلى ثلاثة فروع. يتضمن الفرع الأول تعريف الدعوى العقارية، والثاني يتعلق بخصائص الدعوى العقارية، والفرع الثالث يدرس تمييزها عن شهر الحق العيني العقاري.

أما المطلب الثاني فيتضمن ماهية الشهر العقاري في التشريع الجزائري، وتم تقسيمه إلى أربعة فروع. يتضمن الفرع الأول مفهوم الشهر العقاري، والثاني يتعلق بخصائص الشهر العقاري، والثالث يتضمن أنواع الشهر، والرابع يتحدث عن أهمية الشهر العقاري.

أما الفصل الثاني، فنخصصه لدراسة الدعاوى القضائية المتعلقة بالشهر، والذي يتضمن مطلبين. يتضمن المطلب الأول عنوانًا يتعلق بالدعاوى العقارية الواجبة للشهر أمام القضاء العادي، والذي ينقسم إلى فرعين. يأتي الفرع الأول بعنوان "دعاوى الفسخ والتعديل الواجبة للشهر"، والثاني بعنوان "دعاوى الإبطال والنقض الواجبة للشهر".

ويتضمن المطلب الثاني الدعاوى العقارية الواجبة للشهر أمام القضاء الإداري، والذي ينقسم إلى ثلاثة فروع. يأتي الفرع الأول بعنوان "دعاوى الإلغاء المتعلقة بالتحقيق العقاري وشهادة الحياة الواجبة للشهر"، والفرع الثاني بعنوان "شهر دعوى إلغاء شهادة الحياة"، والفرع الثالث بعنوان "شهر دعوى الإلغاء المتعلقة بالدفتر العقاري". ويأتي الفصل الثاني بعنوان "إجراءات الشهر العقاري وآثارها القانونية"، والذي ينقسم إلى بحثين. يتضمن المبحث الأول عنواناً يتعلق بإجراءات الشهر العقاري للدعوى ويتضمن مطلبين. يأتي المطلب الأول بعنوان "شروط إجراءات الشهر العقاري"، وينقسم إلى فرعين؛ الأول يتعلق بالشروط المتعلقة بالأطراف المتعاقدة، والثاني يتعلق بالشروط القانونية المتعلقة بالعقار. أما المطلب الثاني فيحمل عنوان "الجهات المكلفة بالإيداع"، وينقسم إلى فرعين؛ الأول يتعلق بالأشخاص المكلفين بنص المادة 90 من المرسوم 63/76، والثاني يتعلق بالأشخاص المكلفين بنص المادة 62 من المرسوم 63/76.

ويأتي المبحث الثاني بعنوان "آثار الشهر العقاري"، والذي ينقسم إلى مطلبين. يأتي المطلب الأول بعنوان "الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري"، ويتضمن فرعين؛ الفرع الأول يتعلق بالأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري، والثاني يتعلق بالأثر المطهر للشهر العقاري. أما المطلب الثاني فيحمل عنوان "حجية الشهر العقاري"، وينقسم إلى فرعين؛ الأول يتعلق بحجية الشهر العقاري بين الأطراف، والثاني يتعلق بحجية الشهر العقاري تجاه الغير.

وفي خاتمة الموضوع، يرصد النتائج الأهم التي توصلت إليها الدراسة والتي يُمكن أن تكون مفيدة في هذا المجال.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لشهر

الدعوى العقارية

المبحث الأول: مفهوم شهر الدعوة العقارية

المطلب الأول: ماهية الدعوى العقارية

الفرع الأول: تعريف الدعوى العقارية

الدعوى العقارية هي الدعوى التي يكون محل الحق الذي تحميه عقارا، وبمفهوم آخر هي الدعوى التي يكون الغرض منها حماية حقوق العينية التي نعني بها انها ملكية العقارات السطحية والانتفاع المترتب على العقارات وحق السكن والاستعمال وكذلك تتمثل في الارتقائيات والكرء الطويل الأمد والوقف.

إن كل دعوى نجد أن الهدف منها هو حماية حق من الحقوق العينية المذكورة سابقا، ونجد أن المشرع الجزائري استخدم مجموعة مصطلحات للدلالة على الشهر العقاري منها " الشهر ، " التأشير " ، " تسجيل " ، لكنه لم يخصص لأي نوع من الحقوق واجب الشهر مصطلح يعبر عن شهرها ، كذلك لا بد من البحث عن المصطلحات الدالة على مصطلح الدعوى العقارية ، و منه نجد إن المشرع الجزائري لم يخصص مصطلح خاص لشهر الدعوى ؛كونه يشير أنه لا داعي لذلك، وما يعزز هذا الفهم هو عند تصفح البطاقة العقارية نجد تشابها واضحا بين شهر جميع الحقوق في شكل التأشير وكيفيته ، إلا في الجداول إذ نجد لكل نوع من الحقوق إطاره الخاص به للشهر .

يمكن القول انه لم يتم تحديد المصطلحات الدالة على الدعوى العقارية كون وجود درجة كبيرة من التشابه بين الشهر العقاري والدعوى العقاري في كل الحقوق. وبالنظر إلى مجموعة من النصوص القانونية التي تشير إلى شهر الدعوى فإن المادة 14 الفقرة 2 من الأمر 75/74 تنص تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس المجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع

الجاري به العمل، وكذلك تسجيلات الرهون أو الامتيازات...». ونصت المادة 15
الفقرة من المرسوم التنفيذي رقم: 76/63 على أنه «... تشهر الدعاوي القضائية
والتي تحب تبليغها إلى المحافظ العقاري...».

إذن فالدعوى القضائية العقارية هي نوع من الدعاوي التي تهدف إلى حماية الحقوق
العينية العقارية، عموماً تهدف إلى المحافظة على أصل الحق العيني الوارد على
العقار من أي مطالبات، أو تهديدات قد تطرأ على وضع المالك بالنسبة للعقار من
حيث الملكية أو إتلاف العقار، وتكون الدعاوي العقارية بالتأشير الهامشي، في
البطاقة العقارية للعقار محل النزاع¹.

الفرع الثاني: خصائص الدعوى العقارية

تتميز الدعوى العقارية بعدة خصائص منها ما تشترك فيه مع الدعوى القضائية
بصفة عامة ومنها ما تنفرد به وهذا ما سنتطرق إليه في مطلبنا هذا الذي يحتوي
على فرعين أولهما الخصائص المشتركة، أما الثاني فالخصائص الفارقة.

أولاً: الخصائص المشتركة

إن الدعوى باعتبارها حق من الحقوق لها الصفات التي يتميز بها الحق الشخصي،
ولأنها وسيلة حماية حق أو مركز قانوني آخر، فإنها تتأثر بصفات هذا الحق الآخر،
الذي ترمي إلى حماته وترتبط به.

بناءات على هذا الأساس فإن الدعوى العقارية تشترك والدعوى القضائية بعدة
خصائص وهي:

أولاً: الدعوى حق وليست واجب

¹ حمزة قناتل شهر عريضة الدعوى العقارية، رسالة ماجستير، جامعة أحمد بوقرة بومرداس الجزائر، 2006،
ص 3.7-

إن الشخص مطلق الحرية في أن يلجأ للقضاء إذا ما اعتدي على حقه أو تجنب الالتجاء إليه لأن الدعوى حق خاص له، يستعمله باختياره للدفاع عن مصالحه، أو لا يستعمله والدعوى تهدف إلى تكريس احترام حق أو مصلحة مشروعة بتقديم طلبات للقضاء، وهذا ما يتطابق مع صياغة الفقرة الأولى من المادة 03 ق.م. والتي تنص على "يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته"¹.

ولكن يجب عدم إساءة استعمال هذا الحق والإضرار بالخصوم عن طريق الكيد فإن فعل جاز الحكم عليه بتعويض الضرر الناشئ عن تصرفه هذا، كما أن المدعى عليه يتعرض لهذه المسؤولية بالذات إن أساء حق الدفاع أو قدم دفاعا كيديا بقصد الإضرار بخصمه.²

ثانيا: الدعوى حق يمكن التنازل عنه ولا يجوز الحرمان منه إن الدعوى تقبل أن يتنازل عنها صاحبها لأنها كما قلنا سابقا حق وليست واجب، ويجدر بنا الذكر أن التنازل عن الدعوى لا يعني التنازل عن الحق الموضوعي، إلا إذا تنازل صاحب الدعوى عن الحكم الصادر في موضوعها.

والتنازل عن الحق الموضوعي من طرف صاحبه، يترتب عليه زوال حقه في ممارسة دعواه، وبذلك زوال أهم شرط لوجود هذا الحق، وقد يتم التنازل نتيجة لصلح أو يتم طواعية أو بمقابل.

ثالثا: الدعوى حق يجوز حوالة وانتقاله

¹ نبيل صقر. الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص

31

² نبيل صقر، مرجع سابق، ص 31.

بما أن الدعوى ترمي إلى حماية حق من الحقوق التي يقرها القانون والمذكورة في المواد من 239 إلى 250 من القانون المدني، فإن القانون أجاز حوالة الحق، وتصح بذلك حوالة الدعوى معه.

ويمكن أن ينتقل هذا الحق إلى الخلف العام أو الخاص، فالورثة لهم أن يدفعوا الدعوى العقارية للمطالبة بهذه الحقوق، كما أن للمشتري أن يستعمل الدعوى التي كانت للبائع، فعند انتقال الحقوق الموضوعية، تنتقل معها الدعوى المقررة لحمايتها.

1

رابعاً: الدعوى حق ينتهي بالتقادم.

كون الحقوق تسقط بالتقادم، والدعوى مقرونة بالحق، فإنها تسقط وتتقضي بالتقادم، وكذلك بداية حساب مدة، وقد نظم القانون المدني متى تسقط الدعوى، والمدة التي تسقط فيها السقوط أو انقضاء الدعوى، وذلك في المواد من 308 إلى 322 من القانون المدني.

ولا تبدأ مدة التقادم من وقت نشأة الحق الموضوعي بل من تاريخ الاعتداء، أو التهديد بالاعتداء على الحق.

ثانياً: الخصائص الفارقة للدعوى العقارية

تتفرد وتتميز الدعوى العقارية عن باقي الدعاوى الأخرى (شؤون الأسرة، المدنية.... الخ) بمجموعة من الخصائص الفارقة والتي تتمثل في:

أن الدعوى العقارية مرتبطة بعقار أو أحد الحقوق العينية الواردة عليه.

أن الدعوى العقارية قد تخضع في تطبيقها لعدة قوانين مختلفة.

¹ نبيل صقر، مرجع سابق، ص 55.

أن الدعوى العقارية قد ترتبط بأجال قصيرة لرفعها.

مباشرة الدعوى العقارية في بعض الحالات مرهونة باستئذان القاضي.

في الدعوى العقارية قد يستعين القاضي بإجراء تحقيق أو تعيين خبير.

وذكر المشرع الجزائري بعض الخصائص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

واعتبرها كشروط المباشرة الدعوى العقارية وهي:

الدعوى العقارية يجب أن تشهر.

تباشر الدعوى العقارية وجوبا بواسطة محامي وذلك في الدرجة الثانية من التقاضي

وأمام المحكمة الإدارية.

أولاً: الدعوى العقارية مرتبطة بعقار أو أحد الحقوق العينية الواردة عليه

إن الهدف من الدعوى العقارية قد يكون حماية عقار، أو تقرير حق عيني أو حمايته

والحق العيني هو "الحق الذي يخول صاحبه سلطة مباشرة على شيء من الأشياء

كحق الملكية أو حق الانتفاع"، ولقد عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه "سلطة

يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين، وبموجبها يستطيع الشخص أن

يستخلص لنفسه ما للشيء من فوائد اقتصادية.

والحقوق العينية نظمها المشرع الجزائري في الكتابين الثالث والرابع من القانون

المدني، وقسمها إلى حقوق عينية أصلية وأخرى تبعية.

ثانياً: الدعوى العقارية قد تخضع في تطبيقها لعدة قوانين

إن المنازعة العقارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء

العادي أو الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح، كحماية أو تقرير حق على

عقار ضد شخص طبيعي أو ضد إدارة عامة أو هيئة أخرى مكلفة بتسيير مرفق عام¹.

ونظرا لتعدد أصناف الملكية العقارية، فإن القانون الواجب التطبيق في الدعوى العقارية يختلف من منازعة إلى أخرى، بناءات على أن صنف الملكية المتنازع عليه هو الذي يحدد القانون المطبق.²

ثالثا: الدعوى العقارية قد تخضع للقضاء العادي كما قد تخضع للقضاء الإداري قد يكون أحد أطراف الدعوى العقارية شخصا عاديا، أو أحد الأشخاص المذكورة في المادة 800 بناءات، (الدولة، الولاية، البلدية، أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية)، ومنه إذا كان أطراف الدعوى أشخاص عادية، فإن القضاء العادي هو المختص، أما إذا كان أحد الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 800 طرفا يكون القضاء الإداري هو المختص.

رابعا: الدعوى العقارية قد ترتبط بأجال قصيرة لرفعها

قد تثبت الصفة في بعض الدعاوى العقارية لفترة معينة ثم تنتضي بعد تلك الفترة، وتختلف هذه الفترة من دعوى إلى أخرى وتحتسب من تاريخ الاعتداء على الحق، وأحيانا يحدد القانون تاريخ محدد لاحتسابها، فمثلا لا تقبل دعوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض، وهذا الأجل قصير نسبيا.

خامسا: مباشرة الدعوى العقارية في بعض الحالات مرهون باستئذان القاضي الإذن هو ما اعتبره المشرع في ق.م.م! من شروط وجود الحق في التقاضي، أو بتعبير آخر من شروط قبول الدعوى متى كان هذا الإذن لازما.

¹ علي فيلاي، نظرية الحق، دار موقع للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 59

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 1992، ص 11-182

ونذكر على سبيل المثال ما نص عليه المشرع في المادة 88 من قانون الأسرة" على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص، ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام، وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

-1- بيع العقار وقسمته ورهنه وإجراء المصالحة.

-2- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات، وتمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد¹.

سادساً: قد يستعين القاضي في الدعوى العقارية بإجراء تحقيق أو تعيين خبرة وذلك للتأكد من الوقائع المثارة في الدعوى العقارية، وخاصة في دعوى الحيازة، على أساس أن الحيازة واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع وسائل الإثبات، وقد أكد قضاء المحكمة العليا في العديد من اجتهاداتهم على وجوب الاستعانة بالخبرة للتأكد من الحيازة، ومن أمثلة ذلك القرار رقم 241917 المؤرخ في 23/04/2003، مق، 2004، عدد 01، ص 210. "الاكتفاء بمجرد المعاينة المادية للوجود على القطعة الأرضية وعدم استيفاء إجراءات المادة 415 من ق.م. يحولان دون تكريس الحيازة. وهذا ما نصت عليه المادة 526 ق.م." إذا أنكرت الحيازة أو أنكر التعرض لها فإن التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق².

الفرع الثالث: أنواع الدعاوي العقارية

الدعوى القضائية هي التي توفر لصاحب الحق وسيلة الدفاع عنه، لذلك فأى نزاع واقع ضمن الأملاك العقارية يؤدي إلى نشوء دعوى عقارية، وموضوع المنازعة العقارية يتحدد من خلال العلاقة السببية بين النزاع العقاري، والملكية العقارية، وصاحب هذه الملكية، والعلاقة السببية قد تنجم بسبب الحق في الملكية العقارية أياً

¹ نبيل صفر، مرجع سابق، ص 403

² نبيل صفر، مرجع سابق، ص 403

كان صنفها أو بسبب حيازتها، لذلك فالدعوى العقارية قد تكون إما دعوى حق أي دعوى ملكية، أو دعوى حيازة مع مراعاة قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية.

1/-دعاوى الحيازة

تسعى دعاوي الحيازة إلى حماية وضع اليد كمظهر للملكية والتي يجب اعتبارها في حكم الدعاوي العقارية

إن دعاوى الحيازة هي حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته، ولو كان مالكا، أن يرفع دعوى الحيازة بدلا من دعوى الملكية، إذ أن أمر إثبات الملكية صعب وشاق بينما تكفي الحيازة المادية لرفع دعاوى الحيازة أحيانا، وهي تتيح للحائز المحافظة على الوضع الراهن وهذا لا يمنعه إن كان مالكا أن يرفع بعد ذلك دعوى الاستحقاق، مع الحفاظ على قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية... والغرض من حماية الحيازة هو المحافظة على الأمن العام، إذ لا يجوز للفرد اقتضاء حقه بنفسه ولو كان المالك الأصلي، ودعاوى الحيازة تحمي العقارات، ويستثنى من ذلك العقارات المملوكة لأملاك الدولة العامة لأنها غير قابلة للحيازة عدا العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة لأنها قابلة للحيازة والتملك الشخصي في القانون الجزائري.¹

تعريف الحيازة

الحيازة كما عرفها الأستاذ علي سليمان الحيازة هي سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر بت ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق عيني عليه.

¹ فريدة محمدي (زواربي)، الحيازة والتقدم المكتب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 59، 60

والحياسة لا تقوم إلا بتوفر ركنيها المادي والمعنوي، الركن المعنوي يتمثل في وضع يد الحائز على الشيء محل الحياسة، أي الأعمال المادية الظاهرة التي يمارسها الحائز للظهور بمظهر المالك ويباشر الأعمال التي يباشرها عادة مالك الشيء كان يزرع الأرض أو يأجرها أو يبني صوراً حول المنزل.

والركن المعنوي هو استعمال الحق الذي يريد الشخص حيازته بنية التملك، أي أن يباشر الأعمال المادية لحساب نفسه لا لحساب غيره.¹

ومنه يمكن استخلاص أن الحياسة كمصطلح هي سلطة واقعية أو السيطرة الفعلية على الشيء يباشرها شخص معين بهدف الظهور بمظهر مالكة أو مظهر صاحب حق عيني آخر، يمكن القول إنها عبارة عن رخصة من المباحات مثال السير في الشوارع أو التنزه في الحدائق العمومية، أو إيقاف السيارات على جانب الطريق المسموح الوقوف فيه، أي هي فعل مسموح.

أنواع دعوى الحياسة

توجد ثلاث أنواع في دعوى الحياسة وهي:

دعوى استرداد الحياسة.

دعوى عدم التعرض.

دعوى وقف الأعمال الجديدة

أولاً: أنواع الثلاث أخذ بتأثير المشرع الجزائري عن التشريع الفرنسي، وتشارك هذه الدعاوى الثلاث في أنها تحمي الحائز سواء كان مالكا أو غير مالك، وفقا للشروط

¹ عبد الرحمن بزيارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09-08 المؤرخ في 23/02/2008، ط 01، منشورات بغدادي، الجزائر 2009، ص 373

المتعلقة بكل دعوى وليس للمدعي إلا أن يثبت حيازته للعقار محل الدعوى دون أن يطلب منه إثبات ملكيته.¹

أولاً: دعوى استرداد الحيازة:

تهدف هذه الدعوى إلى استرجاع حيازة أخذت منه بالقوة، فان عدم وجود الإكراه والعنف يعني عدم وجود دعوى الحيازة، كون مبدئها الأساسي هو حماية الحق العمومي وردع الذي يريد تأمين حقه بنفسه بالقوة

نصت المادة 525 " يجوز استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".

وأساس تقرير دعوى استرداد الحيازة هو حماية النظام العام باعتبار أنه لا يجوز للشخص اقتضاء حقه بنفسه.

ثانياً: دعوى منع التعرض للحيازة

هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته، ويجب أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعي وتتص المادة 820 ق.م على أنه " من حاز عقاراً واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض.

فدعوى منع التعرض يباشرها من كان حائزاً لعقار أو حق عيني عقاري مدة سنة ضد من تعرض لحيازته، أن يغلق الباب أو الممر المؤدي إلى مسكنه 3، والمهم في هذه الدعوى أن يكون التعدي حالاً أو متزامناً مع رفع الدعوى.

¹ مصطفى محمودي، دعاوى الحيازة (دراسة مقارنة). المكتبة المصرية للنشر والتوزيع، الجيزة، 2014، ص 19.

ومنه فدعوى منع التعرض هي منع الحائز اعتداء الآخر عليه ومنعه من عمل أي ضرر مادي مثل إنكار حيازة الحائز أو واقعي مثال بناء شخص في ارض موجودة في حيازة صاحبها

ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة:

هي دعوى وقائية من خطر متوقع، فالخطر الذي تحمى منه دعوى وقف الأعمال الجديدة هو خطر لم يقع، ولكن من المحتمل أن يقع لو استمر الخصم في أعماله¹، وتتص المادة 821 ق.م، يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة، وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر.

تهدف هذه الدعوى إلى نعرض الحائز للأعمال التي تهدد حيازته أو يمكن له هنا أن يرفع القضية للمحكمة من اجل المطالبة بإيقاف الأعمال بعد بدايتها.

الأشخاص الذين يحق لهم رفع دعوى الحيازة:

01- فيما يخص دعوى منع التعرض ووقف الأعمال الجديدة:

منح المشرع للحائز القانوني الحق في رفع دعوى منع التعرض ووقف الأعمال الجديدة، وهذا ما جاء في نص المادة 820 ق.م، على أنه من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض..

ونصت المادة 821 ق.م. ج في فقرتها الأولى " يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد

¹ فريدة محمدي (زواوي)، مرجع سابق، ص 64.

حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث ضررا".

02- فيما يخص دعوى استرداد الحيازة

بالنسبة لدعوى استرداد الحيازة أجاز المشرع لرافعها أن يكون حائزا بالنيابة عن غيره، وهذا ما جاء في الفقرة الأخيرة من نص المادة 817 ق.م التي تنص "... ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره.

كما استثنى المشرع الجزائري المستأجر إذ يجوز له رفع جميع دعاوى الحيازة

03- ضد من ترفع دعوى الحيازة:

جاع دعاوى الحيازة ضد المتعرض ولو كان شريكا على الشيوع فإن وقع من الشريك فعل يراد بت الاستئثار بالمال أو حرمان غيره ، فيجوز للشريك المتضرر رفع دعوى منع التعرض ، وإذا أثبت أن المتعرض كان وكيلا عن غيره إذ قام بالتعرض لحساب الغير ، فيكون للمدعي الخيار بين رفع دعوى منع التعرض ضد الوكيل أو الموكل ، وترفع دعاوى الحيازة ضد الخلف العام أو الخاص ، المتعرض أو المغتصب حتى ولو كان الخلف حسن النية ، وهذا ما نصت عليه المادة 819 ق.م ، وترفع دعاوى الحيازة ضد المتعرض ولو كان نائبا في الحيازة عن غيره كرفعها ضد مستأجر العقار¹.

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص961.

2/- تعريف دعوى الملكية

هي دعوى الحق التي يطلب بتا تقرير أو نقل حق عيني على العقار، ودعوى الملكية تحمي صاحب حق عيني عقاري وأساسها تملك الحق العيني على العقار، والمطالبة بحمايته وتتعلق بموضوع الحق ذاته، بخلاف دعوى الحيازة التي يدعي فيها الحائز مركزا قانونيا واقعيا مرتبط بالعقار، ودعوى الملكية هي أحد أقسام الدعاوى العينية العقارية من حيث موضوعها.

ومنه يمكن القول إن دعوى الملكية هي دعوى يقوم بتا أحد الأطراف لما يحدث تنازع على الملكية العقارية، ونجد ادعاء كل طرف على حقه في الملكية العقارية، بتقديم دليل أو وثيقة تثبت الملكية، والتأكد من صحة الأوراق لإعطاء الملكية العقارية لصاحبها الأصلي

أنواع دعوى الملكية

تنطوي تحت دعوى الملكية ثلاثة أنواع من الدعاوى هي: دعوى الاستحقاق، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية¹.

أولاً- دعوى الاستحقاق

ترفع هذه الدعوى في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته، فيقيم دعوى أمام القضاء مطالباً فيها بتثبيت ملكيته²، وهي بذالك تقوم بحماية حق الملكية فقط لتقتصر بذلك على الدعاوى العينية التي يطالب فيها بالملك، ويخرج من دائرة دعوى الاستحقاق

¹ حسن علام، موجز القانون القضائي الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1972، ص 116
² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 6، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 87

الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية، كحق الانتفاع وحق الارتفاق، لأنها دعاوى بإقرار حق عيني.¹

وإذا تمسك الغير بحق عيني على عقار المالك، فيمكن هذا الأخير أن يرفع دعوى إنكار لحق عيني على هذا الغير، كذلك تخرج عن دائرة دعوى الاستحقاق دعوى استرداد الحيابة لأنها دعاوى الحماية الحيابة وليست دعوى ملكية إضافة إلى الدعوى الشخصية التي يطالب فيها المدعي برد الشيء إليه كدعاوى فسخ البيع، ودعوى الرجوع في الهبة.

ودعوى الاستحقاق يرفعها المالك يطلب فيها استحقاق عقاره عندما يخرج من حيابته إلى حيابة شخص آخر، أما إذا كان المالك في دعوى الاستحقاق هو نفسه الحائز، فمن الأفضل له أن يرفع دعوى منع التعرض في الملكية أما إذا استوفت حيابة المدعي الشروط المقررة قانونا فمن الأنسب أن يرفع دعوى منع التعرض في الحيابة، لأن الحيابة واقعة مادي يسهل إثباتها، وتختلف دعوى الاستحقاق عن باقي الدعوى في أنها لا تسقط بالتقادم، ولا يفقد المالك ملكيته حتى بعدم الاستعمال.

وتثبت دعوى الاستحقاق بالطرق التالية:

وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح: وهنا نكون بصدد إثبات الملكية بدلالة قطعية ويحتج بت على الكافة بما في ذلك الحائز لمدة طويلة.

وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية: كعقود الشهرة، الأحكام القضائية.

وجود محرر عرفي اكتسب تاريخ ثابت قبل 01/01/1971

وجود محرر غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ بعد 01 /01 /2.1971

ثانيا- دعوى منع التعرض:

¹ سلمان بارش، مرجع سابق، ص 52 عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص.372

ترفع هذه الدعوى في حالة تعرض الغير للمالك وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث (الاستعمال، الاستغلال، التصرف) على ملكيته، ويشترط لرفع دعوى منع التعرض أن يحدث فعل من الغير يتضمن تعرضا لحق صاحب الملكية، ويمكن تعريف التعرض بأنه "كل عمل مادي أو إجراء قانوني يتضمن افتاتا على حق الملكية".

ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية...

هي تهديد الملكية بالشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته كقيام شخص أجنبي بغرس أرض دون إذن صاحبها أو تشييد مبنى دون إذن من المالك. ودعوى وقف الأعمال في الملكية هي دعوى عينية يباشر من كان مالكا لعقار أو حق عيني على عقار ضد التعرض لملكيته، والتعرض في دعوى وقف الأعمال يكون بالشروع في أعمال مادية كحفر أو بناء مع الاستمرار في إجرائها، بحيث لا تكون قد تمت عند رفع الدعوى.

طرح إشكال في الحياة العملية حول ما إذا كان يمكن للقاضي بسط الحماية القضائية على أشخاص يرفعون إحدى دعاوى الملكية دون تقديم سند قانوني يثبت ملكيتهم للعقار محل المطالبة القضائية.¹

الفرع الرابع: تمييزها عن الشهر الحق العيني العقاري

يعتمد على طريقة القيد من اجل إشهار الحقوق العينية العقارية، ويتم ذلك من خلال تدوين البيانات اللازمة لتعيين الحق الوارد في المحرر في السجل العقاري.²

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 121-122.

² ادوار عيد، المرجع السابق، ص 258.

وكون التأشير بالدعوى يعتمد على القيد ويرتب أثاره مشابها في ذلك شهر الحق العيني، لكنه رغم أوجه الشبه وارتباطه الوثيق بهذا الأخير إلا أنه يتميز عنه في عدة أوجه تجعله يستقل عنه سواء من حيث الأحكام أو الإجراءات.

أولاً: ارتباط شهر الدعوى بشهر الحق العيني

هناك علاقة تربط بين شهر الحق وبشهر الدعوى يمكن تدوينها فيما يلي:

1 شهر الدعوى تابع لشهر الحق العيني

أن التأشير بالدعوى يتطلب وجود قيد سابق للحق العيني وهذا ضروري من اجل إلغاء القيد.

استنادا إلى نص المادة 85 من المرسوم 6376 سالف الذكر التي تبين أن الحقوق العينية المتعلقة بتا الدعوى ثم شهرها نجد أن التأشير بالدعوى يفترض حتما وجود قيد سابق للحق العيني العقاري في السجل العقاري لأجل إلغاء هذا القيد ، فهو إذا طريق تبغي لا يقوم ولا يجوز اللجوء إليه إلا إذا استند إلى قيد سابق له للحق العيني محل الطعن فشهر الدعوى إذن يتطلب أن يكون العقار محل نزاع مقيدا من قبل حتى يؤشر في البطاقة الخاصة بت بموضوع الطلبات القضائية محل الدعوى ، فان شهر الدعوى يكون غير ذي فائدة ، و لا يمكن للمدين المشهر لدعواه أن يحتج بهذا الشهر تجاه المدعي عليه و لا الغير .¹

2- أساس شهر الدعوى:

التأشير بالدعوى أساسه وجود نزاع حول حق عيني عقاري مشهر فالدعوى المرفوعة إلى المحكمة بشأن هذا النزاع هي الأصل يبدأ بت وينتهي معه، فهو مرتبط أساسا

¹ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 7

بهذه الدعوى وجودا وعدمًا، فإذا ما شطبّت الدعوى أو لم تقبل يشطب معها هذا التأشير.

وإذا ما استمرت يكون استمراره ويرتب آثاره بالحكم فيها نهائياً وبحلول الحكم الصادر الصالح المدعي محل المحرر المشهر كسند مثبت للحق العيني، فتشهر الدعوى إذا مرتبط بالحق العيني المشهر من حيث كون هذا الأخير هو محور النزاع ومحل الذي هو أساس شهر الدعوى ومبرر وجوده.¹

3- وحدة الهدف:

يسعى شهر الحق العيني إلى جعل هذا الحق نافذا مرتباً لكافة آثاره، وله الحجية في مواجهة كافة، كما يؤدي وظيفة إعلام كافة للحالة القانونية للعقار وما يطرأ عليه من تغيير، ويظهر وجود الحق العيني ليكون الجميع على بينة من أمره كما يعتبر أنجح، وهذا هو وسيلة من أجل تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الثقة في التعاملات الخاصة بتأ. نفس الهدف الذي يرمي إليه شهر الدعوى المشترط أساساً يطلع الغير على وجود نزاع حول العقار، الحالة القانونية للعقار. أو الحق العيني المشهر فيتقضى التعاقد بشأنه إلى غاية انتهاء هذا النزاع واستقرار وضعية العقار القانونية.

ف نجد بهذا أن شهر الدعوى لا يكاد ينفك عن الحق المشهر، فالحق هو محرر الدعوى وقيام النزاع بشأنه هو أساس شهر الدعوى.

ثانياً: تميز شهر الدعوى عن شهر الحق العيني.

1- محتوى التأشير

على خلاف شهر الحق العيني الذي يتطلب التأشير في البطاقة العقارية بما هو ضروري من مضمون الوثائق المثبتة لهذا الحق سبب هذا الشهر والتأشير بتاريخها

¹ أنور طلبة الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات دار الكتابة العربية مصر، 200، ص 466

ونوعها وما ترتب معها من شروط تطبيقا للمادة 34 من المرسوم 3760 فان شهر الدعوى يتطلب التأشير فقط بمضمون طلبات الطعن فيها وتبيين نوع هذا الطعن، والبيانات اللازمة لقبول شهر الدعوى.

وكذلك نجد في المادة 90 من نفس المرسوم أن المكلف قانونا بشهر العقود والقرارات القضائية والأعمال القانونية الإدارية المثبتة للحقوق العينية العقارية هم الموثقون وكتاب السلطات الإدارية ضمن آجال حددتها المادة 99 من نفس المرسوم، بينما شهر الدعوى العقارية يقوم بت المدعي أو ممثله القانوني ودون أجل يقيده إلا تقادم دعوى الشهر الضبط والمراد شهرها.¹

2- أثر الشهر

بالرغم أن الاحتجاج بالحق العيني يتوقف على شهره، وأن الاحتجاج بالحكم الفاصل في الدعوى العقارية واجبة الشهر يتوقف على شهر هذه الدعوى.

المطلب الثاني: ماهية الشهر العقاري في التشريع الجزائري

الفرع الأول: مفهوم الشهر العقاري

الشهر العقاري هو مصطلح مركب من كلمتين هما الشهر والعقار، فيقصد بكلمة الشهر الإعلام والنشر، أما العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف.

ويقصد بالكلمتين الشهر العقاري بأنه إجراء قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة على العقار إلى إجراءات قانونية معينة. وباستقراء جملة القوانين والمراسيم المنظمة للشهر العقاري، نجد أن المشرع الجزائري لم يحد عن باقي

¹ مجيد خلفوني المرجع السابق ص 13

التشريعات في عدم تحديد مفهوم للشهر العقاري الأمر الذي تكفل بت الفقه، لذلك فقد تباينت تعريفاته. حيث عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها وإسقاطها¹.

وهناك من عرفه بأنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بتا إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها". ويؤخذ على هذا التعريف تركيزه على دور الشهر العقاري في إعلام الكافة بالوضعية القانونية للعقار، وأهم دور الحفظ العقاري في حماية الملكية العقارية.

وعرف أيضا بأنه مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة والدقيقة المفروضة على الأفراد والمعنيين بالحقوق العينية العقارية والتي تهدف لتنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكيات العقارية".

أشار أصحاب هذا التعريف إلى الشهر العقاري كنظام مفروض يهدف إلى إعطاء تصور حول الملكية العقارية، وأهم الدور الرئيسي لهذا النظام كوسيلة لحماية الملكية العقارية وجميع الحقوق العينية.

وعرف أيضا بأنه مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لاطلاع الكافة².

¹ جيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 132

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 13 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة، ص 81

يقصد بكلمتي الشهر العقاري ذلك لإجراء القانوني المتميز الذي يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة على العقار بمجموعة من الإجراءات القانونية المعينة، وباعتماد على جملة من القوانين والمراسيم المنظمة للشهر العقاري نجد أن المشرع لم يضع تعريفاً محدداً للشهر العقاري، وذلك تكفل بت الفقه وقد تباينت التعريفات: حيث عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان¹ بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها وإسقاطها). هناك من عرفه على أنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بتا إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها.¹

كما يعرف الشهر العقاري بأنه مجموعة من القواعد والإجراءات المعينة لتحديد هوية العقار وشهره. فهو إذن يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية لأشخاص، كذلك نجد معظم تشريعات أوجبت قوانين خاصة بشهر التصرفات والعقود القائمة في الأفراد ذلك بغية تأمين استقرار المعاملات وحفظ الحقوق.

كما يعرف على أنه ذلك وإسقاطها له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بتا حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية.

من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتؤكد الائتمان العقاري هو الأخذ بنظام مستقر وثابت للشهر الملكية، وإذا كانت معظم الدول قد أخذت بنظام الشهر العقاري إلا أنها لم تسلك في تحقيق ضمان الملكية العقارية إلا طريقاً واحداً. وقد نتج عن ذلك قيام نظامين².

¹ محسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة، ص 11.

² جمال، بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص. 13. افردى كريمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007_2008، ص

الشهر العقاري في نظامه الشهر العقاري، هو إعلان الحقوق العينية، وذلك من خلال إثبات التصرفات الواقعة على تلك الحقوق العينية وفي مختلف السجلات العلنية قصد التسهيل على كل شخص الاطلاع على محتويات تلك الحقوق، وأخذ بما جاء فيها من بيانات.

من خصائص نظام الشهر أنه نظام عقاري، حيث لا يقع إلا على التصرفات القانونية الواقعة والخاصة بالعقارات، كما أنه ذات طابع ثابت ومستقر، إضافة إلى ذلك يعد إجراء ضروري للتعامل في العقارات. كما يعتبر أيضا عمل يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية لإعلام الكافة بتأثيرها بظهورها بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها، وتعبير الأهداف التي ترمي معظم التشريعات العالمية من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية. ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها.

يعتبر الشهر العقاري الوسيلة التي تمكن الغير من معرفة الحقوق العينية الواردة على العقار المراد التعامل فيها. وذلك عن طريق إعلان التصرفات وشهرها لتكون معلومة لدى الجميع والشهر التزم يقع على الموثق الذي يعتبر موظف عموميا والذي يقوم بإيداع العقود التي يحررها لدى المحافظة العقارية المتخصصة إقليميا.

حيث لا ينتقل الحق العيني المبيع إلى المشتري مجرد انعقاد العقد، ولو كان العقار معين بالذات ومملوكاً للبائع، كما لا ينتقل الحق العقاري حتى ولو كان العقار معين بالنوع لأن التصرفات التي يراد بتأثيرها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله يقع لزوما شهرها أمام المصلحة المختصة.

بالتالي لكي تنتقل ملكية العقار من البائع إلى المشتري يتطلب القانون شهر العقد لدى المحافظة العقارية، ذلك يترتب فيها آثار بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، حيث تعتبر إجراءات الشهر العقاري من النظام العام¹.

وهناك من عرفه بأنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بتأثيرها بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها².

ويؤخذ على هذا التعريف تركيزه على دور الشهر العقاري في إعلام الكافة بالوضعية القانونية للعقار، وأهم دور الحفظ العقاري في حماية الملكية العقارية.

وعرف أيضا بأنه مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة والدقيقة المفروضة على الأفراد والعقارية لحقوق العينية العقارية والتي تهدف لتنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكيات العقارية³.

أشار أصحاب هذا التعريف إلى الشهر العقاري كنظام مفروض يهدف إلى إعطاء تصور حول الملكية العقارية، وأهم الدور الرئيسي لهذا النظام كوسيلة لحماية الملكية العقارية وجميع الحقوق العينية.

تعريف الشهر العقاري في التشريع الجزائري

من المتعارف عليه أن الشهر العقاري نظام يعمل على تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية بما يضمن استقرارها واستمراريتها لتجسد على الواقع روح الائتمان العقاري، ولإبراز هذا الدور الفعال والهام لشهر العقاري سنتطرق لتعريف هذا النظام.

أولاً: المعنى الاصطلاحي

¹ ليلة طلبة الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري الجزائر دار هومة، الطبعة الثانية 2002، ص. 82

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر 2011، ص 13

يتمثل في مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية العقار لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير فهذه القواعد تنظم حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى الواردة عليها في سجل معدل للاطلاع فهذا الإجراء يكون للحق قوة مطلقة للاحتجاج بت أمام الغير.

ثانيا: المعنى القانوني الشهر العقاري

نعني بالشهر العقاري الإعلام والنشر، أما العقار فعرفته المادة 663 من القانون المدني الجزائري بأنه " هو كل شيء مستقر يجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف". كما عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها.

وعرف أيضا بأنه عبارة عن مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لاطلاع الكافة¹.

الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري

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

أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري

تختلف الجزائر عن معظم الدول التي تأخذ بالنظام العيني، والتي تسند مهمة مسك السجل العقاري إلى القاضي العقاري، بسبب تأثر القوانين الجزائرية بالاستعمار

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة، ص 81

الفرنسي من خلال إسناد مهمة الشهر العقاري للإدارة التي يطلق عليها اسم "المحافظة العقارية" التي يسيروها موظف عمومي يسمى "المحافظ العقاري"

فالمحافظة العقارية هي: من الآليات والوسائل الأساسية لإنجاح السياسة العقارية في الجزائر، كونها تتضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري بهدف حماية الحقوق العينية واستقرار الملكيات¹، ونجد أن المحافظة العقارية تتكون من مجموعة أقسام وهي:

-قسم الإيداع وعملية المحاسبة.

-قسم مسك السجل وتسليم المعلومات.

-قسم ترقيم العقارات الممسوحة.

أما المحافظ العقاري هو الذي كلف بمهام عملية الشهر العقاري وهو المسئول الأول عنها، كونه المسئول عن تسيير وإدارة المحافظة العقارية، فالمحافظ العقاري ينفذ بطلب من وزير المالية².

هنا تتضح آثار العدو الفرنسي في الجزائر في إسناد الطعون ومسح الأراضي ومسك السجل العقاري إلى القاضي.

إن المحافظ العقاري يعتبر منصبه من الوظائف العليا في الدولة، كما أن له دور هام جدا في المحافظة العقارية بمقتضى المهام الموكلة إليه المتمثل فيما يلي:

- مسك وإعداد البطاقات العقارية الكاملة.

-إعداد إجراءات طلبات إشهار العقود الملكيات العقارية والحقوق العينية.

-فحص العقود الخاضعة للشهر.

¹ عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2013-2014، ص 14.

² بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006 - 2007، ص 07.

- منح المعلومات للجمهور في حال طلبها.
- هو المسئول عن التنسيق والمراقب مكاتب المحافظ التابعة لاختصاصه
- كتابة معلومات على السجلات العقارية المتعلقة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسي الخاضعة للشهر.

ثانيا: الطابع العيني للشهر العقاري

بالاستناد إلى الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975¹ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين التنفيذيين 76/62 المؤرخ في 25/03/1976² المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976) بتأسيس السجل العقاري، يظهر بأن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني معتمداً على المسح العام كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني.

ثم أن اعتماد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني وهذا من خلال الأمر رقم 75/74 المرسومين التنفيذيين (76/63 و 76/62 السابقين لم يمنعه من الاعتماد على نظام الشهر الشخصي كاستثناء في المرحلة الانتقالية إلى أن يتم إعداد مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني.

ثالثا: الطابع الإلزامي للشهر العقاري

من اجل استقرار المعاملات العقارية جعل شهر المشرع العقاري التصرفات العقارية الواقعة على العقارات إلزامي وضروري لكي ينتج آثاره، سواء فيما بين الأطراف المتعاقدين أو اتجاه الغير³. غير أنها سنتنى من ذلك الرهون والامتيازات العقارية

¹ أمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² مرسوم تنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13-04-1976.

³ محمد بوركي ن الإشهار العقاري ن مجلة التوثيق، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، سنة 2001 ن ص 23.

التي يكون فيها الشهر اختياريا، إذ يترتب على عدم قيد هذه المعاملات الأخيرة عدم إمكانية الاحتجاج بتا اتجاه الغير.

نجد أن العقد الذي ينقل الملكية العقارية يمر بمجموعة من المراحل، ابتداء من عملية توثيق العقد ثم تسجيله لدى مصلحة التسجيل وأخيرا شهره في البطاقات العقارية لكي ترتب أثره العيني. فتجدر الإشارة إلى أن الشهر العقاري ليس شرطاً كشكل التصرف الرسمية، والتي تعد ركنا في التصرفات العقارية، بحيث تخلف هذا الركن يجعل التصرف باطلا بطلان مطلق. المشرع الجزائري لم يجعل الشهر إلزامي فقط لطرفي التصرف، بل كذلك بالنسبة للموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية، بحيث ألزمهم على شهر جميع العقود والقرارات القضائية المحررة من قبلهم وفي آجال قانونية محددة تحديدا دقيقا. وهذا الثالث ما حددته. مادة 09 من المرسوم التنفيذي 76/63 إذ جاء فيها ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة¹.

الفرع الثالث: أنظمة الشهر العقاري

يهتم العقار، عقاري بتسجيل كل ما يرد في العقار، فهناك من يعتمد الشهر الشخصي وهناك من يأخذ بالشهر العيني

1/- نظام الشهر الشخصي

في البداية ظهر هذا النظام في الدول اللاتينية كفرنسا وإيطاليا ومن مبادئه أن ينشأ سجل أو سجلات على مستوى المحافظة العقارية برصد كل تصرف منشئ لحق

¹ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ن ص 26.

عيني ويعتبر أول نظام للشهر العقاري في العصر الحديث ولتوضيح أكثر أتطرق إلى تعريفه وخصائصه ثم تقييمه وموقف المشرع الجزائري من هذا النظام.¹

تعريف نظام الشهر الشخصي

يكون الشهر في نظام الشخصي بالسجلات ولأشخاص مالكي العقار عند شهر التصرفات العقارية وليس العقار، بمعنى أن العقارات لا تعرف بمواقعها إنما تعرف بأسماء مالكيها، ومن أراد معرفة مالك عقار معين عليه البحث عن اسم مالكة في السجل الخاص بذلك.

في عملية الشهر نجد نوعين من السجلات وهي الأول سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود الشخصية، املاات عقارية لإجراء الشهر، والثاني سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.

حيث أن السجل العقاري الشخصي يمسك على أساس أسماء الأشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين، حيث يخص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل، وذلك حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوخ أو الندرة، فإن كان اسم المتصرف نادرا فيمكن أن يخص له صفحة واحدة فقط ولكن إذا كان الاسم شائعا فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك استيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون هذا الاسم".²

خصائص نظام الشهر الشخصي:

¹ ببع الهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 08.

² رويضات مسعود نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية. تخصص قانون عقاري كلية الحقوق قسم العلوم القانونية جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 16.

يتميز نظام الشهر الشيخ بمجموعة من الخيلي: الجوهرية تتمثل فيما يلي:
 نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر، لذلك فإن أغلب الدول في تشريعاتها انتهجت هذا النظام مثل شخصي، بلجيكا، إيطاليا والمملكة العربية السعودية ومصر التي أخذت بنظام الشهر الشخصي بموجب قانون رقم 114 سنة 1946، الذي لا يزال العمل بت إلى يومنا هذا.¹

ومنه فالشهر في نظام الشهر الشخصي على أساس الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات القانونية هو نظام شخصي، فلا يعتد بمواصفات التصرف، حل التعامل من موقع وحدود ومساحة وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه.

كما يبرز دور النظام الشخصي على إعلام الغير وعلى جعل السندات المشهورة نافذة في حق هذه السندات التي تبقى صحيحة بين أطراف التصرف، حتى ولو لم يتم شهرها، فوجود الحقوق وصحة السندات مستقل عن الشهر.²

تشهر المحررات المتعلقة بالتصرفات العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي كما هي، إذ لا يحقق المحافظ العقاري في مدى صحتها لا من ناحية الشكل ولا من ناحية الموضوع، فإذا كانت هذه التصرفات صحيحة ظلت صحيحة وإذا كانت معيبة فالشهر العقاري لا يصحها.

تقييم نظام الشهر الشخصي

يتميز نظام الشهر الشخصي بسهولة إجراءاته القانونية وانخفاض تكاليفه المادية، مما جعل الكثير من الدول تختاره كنظام للشهر في تشريعاتها، إلا أن هذه الميزة لا تمنع من وجود الكثير من العيوب والتي تجعله في غالب الأحيان لا يحقق الغرض

¹ فردي كريمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 30.

² فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع نفسه ص 31

الذي وضع من أجله في توفير الحماية الكافية للملكية العقارية حتى تقوم بوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية. تلك عدم تحديد معالم العقارات بصورة دقيقة نافية للجهالة بناءات على وثائق المسح العام للأراضي، يؤدي لا محالة إلى تحديد المساحات العقارية بصورة تقريبية قد تكون أحيانا وهمية لا المساحات والحدود الحقيقية.¹ تتفق مع الأمر الذي يستدعي التطرق إلى ذكر مزايا نظام الشهر الشخصي ثم حصر عيوب هذا النظام.

مزايا نظام الشهر الشخصي

يتميز نظام الشهر الشخصي بمجموعة من المزايا نعرض منها ما يلي:

يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، حتى وإن كانت القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس. وهذا يعني أن نظام الشهر الشخصي يؤدي دور هام وهو إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن الدفع بتعدد سندات الملكية فيه الكثير من المبالغة، فغالبا ما يكون المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي.²

يمكن الطعن في التصرفات المشهورة لتبتعد كحماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه.

كونه لا يتطلب عملية مسح الأراضي العام، لأن هذه العملية تكلف مبالغ مالية ضخمة لا يستطيع الكثير من الدول تحملها خاصة الدول المتخلفة منها.

اتخاذ اسم المتصرف أساساً لشهر الحق العيني حيث تخصص صحيفة لكل صاحب حق عيني عقاري ترصد باسمه بمناسبة اكتسابه الحق مهما كان سبب اكتسابه،

¹ حسن طوابية، نظام الشهر العقاري مذكرة لنيل رسالة الماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر. 2002، ص 12.
² مزعاش أسهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل رسالة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون الجزائر 2005-2006، ص 27.

حيث يقتضي هذا النظام إنشاء سجلات في جميع الوحدات الإدارية مرتبة ترتيباً أبجدياً بأسماء المتصرفين، وإذا أراد صاحب المصلحة معرفة ما إذا كان المالك تصرف في العقار المملوك له أو قرر عليه حق عيني ينبغي عليه التقدم إلى أمين السجل في الجهة التي يقع بدائرتها العقار يطلب فيها شهادة تبين فيها جميع التصرفات التي قد صدرت من المالك خلال فترة زمنية معينة.

- عيوب نظام الشهر الشخصي

بالرغم من المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر الشخصي إلا أنه لا يخلو من العيوب نوقت، في: تقوم عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف التي تجعل المشتري لا يعرف إلا اسم الشخص المتصرف في العقار دون معرفة الأعباء التي ترد عليه هذا ما يجعل عملية البحث عن الملكيات العقارية للمواطنين جد صعبة خاصة في حالة ما إذا كانت الأسماء المواطنين متشابهة¹.

- لا يقوم على ضمانته بثبوت المتصرف فيه بصفة نهائية بل هو معرض لآية منازعة في أي وقت، وبالتالي لا يمنح الثقة لراغبين التعامل مع المتصرف إليه (54). أنه من الصعب معرفة المالك الحقيقي للعقار، أي أن يكون الطالب قد أطلع على وثائق ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقق من سلامتها خلال مدة لا تقل عن 15 سنة وهي مهنة شاقة².

- لا تسهل عملية الحصر الشامل للملكية العقارية، مما يتطلب على الدولة مبالغ كبيرة ناتجة عن فرض الضرائب على الملكية العقارية.

¹ الابن طلحة محمد عيسى الشهر العقاري كالية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 32.

² جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 19.

- أن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي يجوز الطعن فيها، فهي مهددة بالزوال، مما يؤدي التهديد استقرار الملكية العقارية¹.

تعتبر عيوب نظام الشهر الشخصي من الأثر السلبي على التطور الاقتصادي والاجتماعي للدول، وهذا يرجع لعدم التحديد الدقيق للعقارات هذا ما يجعلها مناقضة مع وثائق مسح الأراضي إذن إن نظام الشهر الشخصي لا يحقق الغرض الذي تسعى الدول من أجله في استقرار الملكية العقارية ذلك أن عيوبه أكثر من مزاياه، مما يجعله لا يخدم مصالح المواطنين أمام نظام أكثر قوة في حفظ حقوقهم وهو نظام الشهر العيني.

موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي

اعتمدت الجزائر نظام الشهر الشخصي بعد الاستقلال، بسبب صدور القانون الذي القاضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا لسيادة الوطنية، هذا بالإضافة للأوضاع الصعبة التي كانت تعرفها الجزائر والتي لا تسمح بتبني نظام الشهر العيني بصدور الأمر رقم 75/74² المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي تلاه المرسومين التنفيذيين (76/5863 و 76³/62) أعلن المشرع الجزائري عن تبني النظام العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر.

2/- نظام الشهر العيني

ظهر نتيجة للانتقال العيني لعيوب التي ينطوي عليها الشهر الشخص هذا ما جعل كثير الدول، أنها من الضروري البحث لإيجاد بديل يهتم بمحل التصرف أكثر من الشخص المتصرف وأول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا، بفضل

¹ مز عاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري المرجع السابق، ص 29.

² أمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق. مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المرجع السابق.

³ مرسوم تنفيذي رقم 76-162 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المرجع السابق.

برنامج السيد" تور انس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية والذي تم التصويت على مشروع القانون الخاص به المقدم للبرلمان في عام 1858 وأطلق على هذا القانون اسم قانون تور انس.

تعريف نظام الشهر العيني:

يطلق عليه كذلك بنظام السجل العيني، حيث تتم عملية الشهر العقاري في هذا النظام على أساس العقار أو الوحدة العقارية محل الحق، على التقادم فحة في دفتر الشهر لكل عقار يوصف فيها وصفا دقيقا من حيث موقعه، مساحته، طبيعته وتبين الحقوق الواردة عليه.

فتشكل ما يسمى السجل العقاري الذي يمسك بحسب أرقام العقارات هذه الأرقام تمنح للعقارات بموجب عملية مسح الأراضي العام، ويتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، وترتب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء عملية مسح الأراضي.

1

فمن أراد الاطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق والالتزامات والاتفاقات التي تنتقله، بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر، فالأشخاص القائمون بالتصرفات لا أهمية لهم.²

خصائص ومبادئ نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بجملة من الخصائص والمبادئ فكل خاصية تمثل مبدأ يقوم عليه هذا النظام وتتمثل هذه المبادئ أساسا في مبدأ التخصيص مبدأ الشرعية مبدأ حظر التقادم، مبدأ القيد المطلق³

¹ أسهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، المرجع السابق، ص. 30.

² زروقي ليلي حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية المرجع السابق، ص 45.

³ صالح صونية ستوتا حساسية سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري، منكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون العام الداخلي مكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو -2014، ص 20.

مبدأ التخصيص: يتخذ نظام الشهر العيني العقار أو الوحدة العقارية أساسا لشهر التصرفات الواردة على هذا الأخير، وكذلك من مجموع البطاقات العقارية، يتكون السجل العيني وبالرجوع إلى المرسوم 76/62 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي نجده بنص في مادته 23 على ما يلي "

ويعتبر السجل العقاري بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات المسوحة.

فكل تغيير في حدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات عقارية مطابقة، وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة، ويؤشر على البطاقة الأصلية والجديدة.

كل تصرف يرد على العقار سواء تصرف عيني أصلي أو تباعي، فإنه يؤشر به على البطاقة العقارية المخصصة وذلك لضمان التطابق بين بيانات السجل العقاري والدفتر العقاري بتلك البيانات المدونة بالبطاقة العقارية.¹

مبدأ الشرعية: يقضي مبدأ الشرعية على أنه يجب على الموظف المكلف بالشهر في السجل العيني التأكد والتحقق من كافة السندات التي يجري القيد في السجل بموجبها، كي لا تشهر إلا الحقوق المشروعة، حيث وبالرجوع إلى المادة 22 من الأمر 75/74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجدها تنص على ما يلي يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار.²

فتحقيقا لمبدأ مشروعية الشهر العقاري خول للمحافظ العقاري دورا ايجابيا مهما متميزا، بحيث أوجب عليه المشرع بالتدخل من أجل مراقبة مدى استفتاء المحررات المراد شهرها على مستواه لشروطها في جانبيها الشكلي والموضوعي، كما تشير المادة 105 من المرسوم 76/563 يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على

¹ طلحة محمد عليسي، الشهر العقاري كالية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 43.

² حمدي باشا عمر مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، طبعة 2003، ص 487.

البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح.

مبدأ القيد المطلق: ويقصد بهذا المبدأ أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية، فهي التي تعدلها أو تنقلها أو تزيلها أو نشئها ثم إن السند العقاري المشهر يمكن صاحبه الاحتجاج به أمام الكافة سواء أطراف العقد أو الغير، فالشخص الذي شهر حقه بإدارة الشهر العقاري يكسبه بصفة مطلقة ونهائية. كما يعتبر مبدأ القيد المطلق مكملًا لمبدأ مشروعية التسجيل فالتصرف الذي يتم تسجيله بعد التحري عن صحته لها حجية كاملة ومطلقة.

تقييم نظام الشهر العيني

نظام الشهر العيني كثير المزايا مقارنة مع نظام الشهر الشخصي والذي في نظر الفقه لم يتوصل إلى تحقيق أهداف الشهر العقارية بعكس نظام الشهر العيني الذي امتاز هو على نظام الشهر الشخصي بتحقيق استقرار الملكية العقارية إلا أنه رغم ذلك لم ينجو من بعض العيوب هو الآخر.

ثم إن العيوب التي اتسم بها نظام الشهر العيني لا تقلل من اعتباره النظام الأكثر قوة ودقة وأفضل سبيل لحماية الملكية العقارية وتمكينها من أداء دورها الاجتماعي و الاقتصادي ، إذ أنه من جهة استطاع تقادي العيوب التي وقع فيها النظام الشخصي من ناحية الشكل والموضوع ، ومن جهة أخرى استطاع بعث الأمن والأمان و الاستقرار لصاحب الحق والمتعامل معه على حد سواء وهو الهدف الذي يسعى إلى تحقيقه نظام الشهر العقاري) ، لذا نرى أن من الضروري على المشرع أن لا يجاري التشريعات العربية ويضيف مادة صريحة في الأمر (75/82074) الذي تقضي

بحظر التقادم كوسيلة لاكتساب الحقوق العينية العقارية في المناطق التي طبق فيها نظام الشهر العيني.¹

مزايا نظام الشهر العيني

يتسم نظام الشهر العيني بجملة من المزايا التي تكمن فيما يلي:

- هو ثورة كاملة في نظام الشهر، إذ يترتب على تطبيقه تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة.

- يوفر الحماية التامة للمتعاقدين، حيث أن كل ما قيد في السجل العقاري يعتبر حقيقية مطلقة، وعلى ذلك فكل من يتعاقد مع صاحب الحق العيني المقيد ليس بحاجة إلى التحقق من استقرار الحق العيني، ولا يكون مجبرا على البحث والتحري عن التصرف القانوني.²

- يوفر نوع من الطمأنينة لكل من يتعامل على العقار اعتمادا على القيود والبيانات المدونة في السجل العقاري مما تؤدي هذه القيود والبيانات الحجية المطلقة.

- نظام السجل العيني يسهل على المحافظة العقارية التعرف على الحالة القانونية للعقار وذلك بمجرد العودة والاطلاع في الصحيفة الخاصة بالعقار موضوع التصرف بهدف معرفة كل ما يتعلق بهذا الأخير من حيث الموقع الحدود والرقم المساحة.

- يضمن عدم التعدي عليه أو على أي جزء منه، كما يضع حدا للمنازعات التي تنشأ بشأن الحدود.

¹ فردي كريمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري. المرجع السابق ص 37.

² حسين عبد اللطيف حمدان أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق ص 16.

- يتجنب جميع العيوب وكل الأخطار التي قد تترتب شان تشابه الأسماء بالاعتماد على العقار للشهر والتسجيل في السجل العقاري، دون الاعتماد على اسم المالك أو صاحب الحق العيني.

عيوب نظام الشهر العيني

رغم إيجابيات ومزاياه التي يتمتع بها إلا أنه لا يخلو من بعض العيوب والسلبيات التي تكمن في الإجراءات الأولية الواجب اتخاذها من أجل شهر الحقوق العينية العقارية. وهذه العيوب تتمثل في:

- كثرة النفقات في تطبيقه إذ لا يمكن وضع نظام الشهر العيني موضع التنفيذ إلا بعد عملية المسح الشامل لكل أراضي الدولة وعبر كامل التراب الوطني، وهذا الأمر يستدعي أموالاً جد ضخمة وقوة بشرية مؤهلة ومختصة لا تسعى جميع الدول في توفيرها.¹

- التعدي على حقوق العينية المالك الحقيقي حيث يمكن لشخص ما أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة، فيصبح هو المالك لهذا الحق، ولا يمكن للمالك الحقيقي أن يقوم بمنازعة ذلك الشخص.

- نظام الشهر العيني يؤدي إلى تفكك الملكية، إذ أن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تفككت فيها الملكية العقارية إلى أجزاء كثيرة خاصة إذا قسمت الملكية عن طريق الميراث والقسمة، فيصبح كل شخص يملك جزء صغيراً جداً من العقار.²

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 36.

² جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 37.

ومنه يمكن القول إن الشهر العقاري نظام قانوني يتضمن مجموعة من القواعد والإجراءات والشكليات التي تسهر على تنفيذها مصلحة عمومية تعرف بالمحافظة العقارية، تحت تصرف عون إداري يعرف بالمحافظ العقاري يخضع لقانون الوظيف العمومي. يؤدي هذا النظام الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات من أجل حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقاري، كما يتميز هذا الشهر العقاري بالطابع الإداري لكون المصلحة التي تشرف عليه هي مصلحة عمومية وبالطابع العيني.

الفرع الرابع: أهمية الشهر العقاري

تكمن أهمية الشهر العقاري في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، مما يتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع على الحقوق العينية وما ينقلها من أعباء.

فأي شخص يريد شراء عقار مثلا، وكان هذا العقار مثقلا، برهن، فإن الشهر العقاري يضمن إعلامه بهذا الرهن وبالتالي ضمان عدم شراؤه وهو مرهون، كما يمكن أن يعلم ا تري ما إذا كان العقار لا يزال في حوزة المشتري ولم يتصرف فيه.¹ وهنا تكمن أهمية نظام الشهر العقاري في منع الغش وضمن استقرار التعاملات العقارية والتقليل من المنازعات القضائية، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون علم بوضعيته القانونية.

كما يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينعكس

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

إيجابا على الاقتصاد الوطني، ويسهل عملية تداول الأموال العقارية وتشجيع الائتمان العقاري.

إن نظام الشهر العقاري هو أحسن وسيلة لتنظيم وحفظ المعلومات المتعلقة بكل العقارات عبر التراب خاصة في ظل وجود المسح العام.

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

يكتسي الشهر العقاري أهمية بالغة في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات مما ينتج لكل ذي مصلحة الاطلاع على الحقوق العينية وما ينقلها من أعباء¹ ويمكن ذكر البعض منها والتي تكمن في:

- أهمية الشهر العقاري في منع الغش وضمان استقرار التعاملات العقارية من المنازعات القضائية، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون العلم بوضعيته القانونية.

- يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينعكس إيجابا على الاقتصاد الوطني ويسهل عملية تداول الأموال العقارية وتشجيع الائتمان العقاري.

- الشهر العقاري يعد الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومة العامة الموثقة عن النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني خاصة في ظل وجود نظام المسح العام.

¹ طلحة محمد غليسي الشهر العقاري كالية لحماية الملكية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص. 10

من خلال ما سبق تتضح الأهمية القصوى للشهر العقاري ليس للأفراد فحسب بل للدولة بأكملها، فلا يمكن تحقيق التنمية والتطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع¹.

المبحث الثاني: الدعاوى القضائية الواجبة للشهر العقاري

المطلب الأول: الدعاوى العقارية الواجبة للشهر أمام القضاء العادي

هناك الكثير من الدعاوى التي ألزم المشرع الجزائري إخضاعها للشهر العقاري الخاضعة للقضاء العادي، كما يختلف أطراف الدعوى، حيث إن كان القضاء العقاري ترفع فيه دعاوى أشخاص الخاضعة للقانون الخاص، غير أن هناك حالات يمكن للأشخاص القانون العام اللجوء إلى هذه الجهة لرفع نزاعاتها أمامها الأمر الذي نوضحه فيما بعد.

فكل دعوى قضائية يجب أن تتوفر على الشروط القانونية للجوء إلى القضاء من صفة، مصلحة، أهلية، الأجال، العريضة وغيرها التي أكدها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكما أضافت المادة 85 المذكورة أعلاه والمادة 17 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرطا على بعض الدعاوى العقارية هو شهر العريضة الافتتاحية للدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا.

من خلال هذا المبحث نذكر أنواع الدعاوى العقارية الواجبة الشهر التي تكون من اختصاص القضاء العادي، بذلك نجد أن هناك أربع أنواع من الدعاوى فقد قمنا بتقسيم المبحث إلى مطلبين، نخص في كل واحد منه نوعين من الدعاوى².

¹ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ص 154.

² فهيمة قسوري، مرجع سابق، ص. 231، 233

الفرع الأول: دعاوى الفسخ والتعديل الواجبة الشهر:

نجد أن المشرع الجزائري أعطى الحق للمتضررين من الحقوق التي تم إشهارها حق طلب الطعن فيها، إذ يتبين من نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري أنه لا يظهر الحقوق المشهورة من عيوبها، رغم أن هذا النظام يعطي القوة الثبوتية للشهر إلا أننا نجد المشرع الجزائري فتح للمتضررين مجال الطعن فيه ويختلف نوع الطعن باختلاف الحق المشهر لذلك قمنا بتخصيص هذا المطلب لنوعين من الطعن الذي أقره المشرع الجزائري الذي يلزم شهر العريضة الافتتاحية، ألا وهو الفسخ والتعديل.

شهر دعوى الفسخ:

إن المشرع الجزائري أقر للمتضررين من العقد الذي ينصب على عقار أو حق عيني عقاري وتم شهره لدى المحافظة العقارية طلب فسخه ويتضح من القواعد العامة للفسخ أن هناك عقاري وتم شهره لدى المحافظة العقارية طلب فسخه ويتضح من القواعد العامة للفسخ أن هناك أنواع للفسخ من الاتفاقي، القانوني والقضائي، بذلك تفسخ الحق العيني العقاري الخاضع للقضاء ألزمت المادة 85 من المرسوم 6376 السالف الذكر إخضاع العريضة الافتتاحية لمصلحة الشهر العقاري للتأشير عليها قبل تقديم وعرض النزاع في أول جلسة أمام القاضي.

أولاً: تعريف الفسخ:

العقد الصحيح يلزم المتعاقدين كما يلزمهم القانون ومن ثمة وجب تنفيذه، غير أنه قد تطرأ عراقيل تؤدي بالعقد إلى فسخه.¹

¹ علي فلاحي الالتزامات النظرية العامة للعقد؛ موقف للنشر، الجزائر، 2010، ص 427.

هو حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد في حالة إخلال الطرف المقابل بالتزاماته، فهو ذلك الجزاء الذي أقره المشرع الجزائري للمتعاقد الذي يخل بالتزاماته ويتحرر المتعاقد الآخر من الالتزامات الواقعة عليه بموجب العقد.

فهي تلك الدعوى التي ترفع في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، كالحالة التي نجد فيها امتناع المشتري عن تسديد ثمن العين المباعة المتبقي في ذمته إذا كانت حالة البيع قصت بالتقسيم مثلا¹.

ثانيا: عوى الفسخ التي تنصب على العقود العقارية المشهورة هو ذلك الحق الذي أقر التشريع المطالبة به أمام جهة القضاء العادي بحيث ينصرف الطعن إلى انحلال الرابطة العقدية لإخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته فتصرف الدعوى إلى طلب فسخ العقد وإلى تقرير انفساخه في حالة توافر الشرط الفاسخ وتحققت المخالفة.²

ثانيا: أنواع الفسخ:

تطبيقا للقواعد العامة للقانون، الفسخ ثلاث أنواع: اتفاقي، قانوني وقضائي.

1 الفسخ الاتفاقي:

قد يتضمن العقد محل الفسخ طبقا للمادة 120 من القانون المدني الجزائري، شرطا يؤدي بالعقد إلى فسخه من تلقاء نفسه، حيث يتفق المتعاقدان بمقتضى ورود هذا الشرط الذي يتحقق على فسخ العقد دون حاجة إلى القضاء لإصدار حكم قضائي.

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني؛ ط، 4 دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص. 348

² جمال بوش ناقة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري؛ دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 113.

الأمر الذي يفهم منه أن للمتعاقدين في العقود التي تلزمهم حق الاتفاق على فسخ العقد في حالة ما لم يفي أحدهم بالالتزامات الناشئة عن هذا العقد الذي يرتب لهم التزامات، بمجرد أن يتحقق الشروط المتفق عليها.

2- الفسخ بقوة القانون (الانفساخ):

نصت المادة 121 القانون المدني: "في العقود الملزمة لجانبين إذا انقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذه، انقضت معه الالتزامات المقابلة له ويفسخ العقد بحكم القانون".¹

يمكن أن نستخلص من هذه المادة أنه في حالة انقضاء الالتزام سبب استحالة التنفيذ كقوة قاهرة، كحالة زلزال الذي يهدم العقار محل البيع، فيفسخ العقد بقوة القانون. كما يمكن أن يتم بحكم القانون بمفهوم المادة 120 من نفس القانون في حالة عدم تنفيذ الالتزامات.

3 الفسخ القضائي:

هذا النوع هو الذي يهم موضوعنا، ويعرف أنه ذلك الفسخ الذي يطالب به المدين أمام بموجب إعدار الطرف دون الحاجة للنص عليه في العقد المبرم بينهما، بذلك فهذا الأخير لا يقع من تلقاء نفسه.²

القاضي يملك سلطة تقديرية في تقرير الفسخ في حالة إخلال المتعاقد الثاني بالتزامه، غير أن هذا لا يعني تقييد القاضي باختيار المتعاقد للفسخ بل له سلطة واسعة في التقدير طبقا لملايسات القضية ومصصلحة الطرفين، كما للقاضي منح

¹ علي فلالي، مرجع سابق، ص 434-435.

² إنجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل الشهر العقاري؛ أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، 2، وهران الجزائر 2016، ص 162-3

الأجال للمدين حتى ينفذ التزامه إن رأى ما تبقى في نمة هذا الأخير ضئيل بالمقارنة ما تم به من وفاء.

وتجدر الإشارة أنه بإمكان المدين توقي فسخ العقد عن طريق القيام بالوفاء، وإذا كان الفسخ لا يتقرر إلا بحكم قضائي كقاعدة أصلية فإن الحكم الصادر يعتبر منشأ له.

وحتى يتسنى للدائن طلب الفسخ أمام القضاء لا بد من توفر الشروط:

- أن يكون مجاله عقد ملزم لجانبين، التي تكون بين الالتزامات المتقابلة.

- أن يكون إخلال من الطرف الثاني بالتزاماته وهذا الأخير شرط جوهري للفسخ كونه جزاء مقرر لفائدة الدائن، وألزم القانون رغم ذلك بإعذار المدين. - أن يكون المدين قد نفذ التزاماته أو مستعد لتنفيذها.

- أن يكون الدائن قادرا على إعادة الحالة لما كانت عليه قبل التعاقد¹.

-تطبيقا لذكر الأنواع وكذا شروط الفسخ يتضح أن الفسخ المتعلق بموضوع مذكرتنا هو الفسخ القضائي للحق المشهر بذلك لا بد من ذكر إجراءاته.

ثالثا- إجراءات فسخ العقد المشهر

قبل طلب الفسخ يستلزم حسب العرف وتطبيقا لحكم المادة 119 من القانون المدني من توجيه إنذار من الدائن للمدين المخل بالتزاماته. كما ألزم قانون الشهر العقاري من إخضاع العريضة الافتتاحية للدعوى لعملية الشهر للتأشير عليها والتي يكون محلها منصب على عقار أو حق عيني عقاري مهما كان نوعه الأمر الذي أكدته المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أن للفسخ أثر رجعي في إعادة الحالة لما كانت عليه قبل العقد، وبما أن هذا الأمر فيه مساس بالملكية إذا انصب على عقار، وتطبيقا للأثر العيني للشهر

¹ علي فيلالي، مرجع سابق، ص 333-334

العقاري في نقل ملكية العقار فأستوجب شهر الدعوى القضائية المنصبة على فسخ عقد ناقل للملكية أو الحق العيني العقاري. ليتسنى للمتعاقل في العقار معرفة الحالة القانونية له، وأنه لا يمكن أن ينتزع منه، ولا يمكن للمتعاقل الاحتجاج بحسن النية طالما أن الدعوى مشهورة على هامش البطاقة العقارية للعقار.

1- الإجراءات العامة للفسخ

إن إجراءات الفسخ طبقا للقواعد العامة تطبق على جميع الدعاوى وتكون المحكمة المختصة للنظر فيها هي محكمة المدعى عليه، ولا بد من توجيه الإنذار كما سبق توضيحه حسب محتوى مادة 119 من القانون المدني، حيث أنه في حالة عدم توجيه الإنذار فلا يمكن للدائن الحصول على التعويض.¹

2 - الإجراءات الخاصة للفسخ

إن دعاوى الفسخ والتي تتعلق بفسخ العقود العقارية المشهورة ترفع أمام الجهة التي يتواجد في دائرة اختصاصها العقار حسب مضمون المادة 515 و519 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية، ونصت المادة 518 من نفس القانون: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"، بذلك يستوجب مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ حسب المادة 519 من نفس القانون. في حين أن الدعاوى الخاصة بفسخ التصرف الذي يرد على العقار تنتظر فيها المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها موقع العقار، ويسجل عريضة الدعوى بأمانة ضبط المحكمة يكون جميع أطراف العقد بما فيهم المدعى أو المدعين ويكون وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بمكان تواجد العقار.²

¹ فهيمه، قسوري مرجع سابق، ص. 332

² عبد الله مسعودي، شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهور؛ مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، عدد 2 الجزء الأول المجلد 10 ماي 2017، ص 73.

تبلغ عريضة افتتاح الدعوى للمحافظ العقاري ليتم التأشير عليها وفي البطاقة العقارية حسب مضمون المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-6 المتضمن تأسيس السجل العقاري. وقد أكد على ذلك المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ذلك لتقديمها في أول جلسة أمام القاضي.

ومن آثار الفسخ يكون بأثر رجعي من حيث إمكانية إعادة الحالة لما كانت عليه قبل التعاقد بذلك فالغرض من الشهر هو العلم بوضعية العقار.¹

2/- شهر دعوى التعديل

هي التي يضطر فيها رافع الدعوى التماس تعديل العقد فقط، دون المطالبة بإلغائه كليا، مثال ذلك دعوى تعديل الدفتر العقاري المتضمنة إلغاء بيان من البيانات غير الصحيحة فيه، كأن يقيد في أحد خانات الدفتر العقاري أن العقار في حالة رهن، في حين المالك يحوز شهادة رفع الرهن بذلك يقوم المالك برفع دعوى أمام القضاء للمطالبة بتعديل الدفتر العقاري وذلك بحذف إحدى البيانات التي تم الغلط فيها فحسب، كحذف قيد الرهن الوارد على الخانة على أساس أن المالك يملك شهادة رفع الرهن.

لم تتم الإشارة إلى هذه الدعوى في نص المادة 85 من المرسوم-76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، غير أنه ورد ذكرها في المادة 72 منه، والتي أكدت على ما يلي: "لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقة العقارية".

يتضح الأمر في مضمون هذه المادة أنه لا يمكن إجراء أي تعديل للوضعية القانونية لعقار لم يتم إشهاره مسبقا، حيث أنه من الضروري شهر المستند الذي يحدد العقار،

¹ فهيمية قسوري، مرجع سابق، ص.332

وبعدها يتم شهر العقد أو الحكم القضائي الصادر بشأن التعديل. الأمر الذي يستلزم معه شهر الدعوى القضائية لتعديل وضعية العقار القانونية، على أساس التعديل فيه مساس بالوحدة العقارية من حيث المساحة أو الحدود، أو من حيث الموقع، الشيء الذي يظهر أثره سواء بالنسبة للأطراف أو الغير (2)، وقد أشارت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 62-76 إلى عملية التعديل¹.

الفرع الثاني: دعاوى الإبطال والنقض الواجبة الشهر

نجد أن المشرع الجزائري قد أعطى للمتضررين من العقود القائمة على حقوق عقارية أو عينية عقارية حق اللجوء إلى القضاء رغم أن ذلك الحق قد تم شهره، ذلك للمطالبة بإبطال العقد أو نقض القسمة الرضائية الحاصلة بين الشركاء في المال الشائع، حيث أننا نجد أن هذه الحقوق التي تم شهرها قد يتضرر منها ذوي الحقوق كون أن الشهر العقاري ليس دوره القيام بتصحيح هذه التصرفات، الأمر الذي سمح به القانون الجزائري للمتضررين طلب طعنه أمام القضاء.

لذلك سوف نقوم بدراستنا في هذا المطلب إلى حق طلب الإبطال الحق المشهر وكذا نقض القسمة وهذين الأخيرين المنصبين على حقوق عينية عقارية الذي يلزم المشرع إخضاعها للشهر.

شهر دعوى الإبطال:

لقيام العقد صحيحا وطبقا للقواعد العامة لا بد من توافر جميع أركانه من رضا، محل وسبب ويلتزم لصحة انعقاده توافر شروط الصحة من حيث الأهلية القانونية وألا يعتري إرادة الأطراف أي عيب من عيوب الإرادة من غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال أو غبن.

¹ عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (شهر الدعوى العقارية)؛ دار هومو للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص. 257.

لقد نظم المشرع الجزائري قواعد وشروط لانعقاد العقد الصحيح ضمن نصوص التقنين المدني من المادة 59 إلى المادة 98 ورتب على إثر تخلفها جزاءان من المادة 99 إلى غاية المادة 105 من نفس القانون. ويكون بذلك فقد رتب البطلان على تخلف ركن من أركان العقد أو شرط من شروط صحته بغض النظر إن كان العقد ملزم لجانب واحد، أو ملزم لجانبين.¹

- إلا أن هذا الأخير تختلف قوة صرامته باختلاف نوع القاعدة التي ألزمها المشرع ولم تراعى عند إبرام العقد، فإذا تخلف ركن من أركان العقد كان جزاءه البطلان المطلق، غير أنه في حالة توافرها وكان أحد الأطراف ناقص الأهلية أو اعترى إرادته عيب من عيوب الإرادة كان جزاءه الإبطال أي قابلية إبطاله). إذ نص المشرع الجزائري في القانون المدني أنه لا تنتقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار إلا إذا تم مراعاة الإجراءات القانونية وبالخصوص قوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري، وقد أكد المشرع الجزائري أن انتقال الملكية العقارية لا تتم إلا بعقد موثق كما ألزمت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري على إلزامية تقديمها في الشكل الرسمي لشهرها.²

وبذلك يمكن الجزم أنه لا مجال لإثبات انتقال الملكية العقارية إلا بعد محرر توثيقي رسمي مسجل ومشهر لدى مصلحة الشهر العقاري ووفقا لأحكام المواد 324 و793 من القانون المدني، وكذا المادة 12 من الأمر 700-191 المعدل والمتمم المتضمن مهنة التوثيق. فإن الالتزام بنقل الملكية لا ينفذ بمجرد نشأته، إنما لابد من مراعاة قواعد التسجيل خلافا للمشرع الفرنسي الذي أخذ موقفا مغايرا، ذلك أن نقل الملكية

¹ فهيمة قسوري، مرجع سابق، ص. 332

² ليلي لبيض، "شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري، قراءة في نص المادتين 17 و519 من الإجراءات المدنية والإدارية مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة عدد 9، الجزائر، د. س. ن، ص. 319.

إلى الغير أي المتصرف إليه تم بمقتضى تبادل الإيجاب والقبول وتطابقهما بين الأطراف المتعاقدة حق إن كان محل العقد وارد على العقارات.

3/- شهر دعوى النقض:

تمنح الحق لكل شريك بان يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق.

فالمشروع الجزائري أعطى للمتضررين الحق في الطعن ببناءات على قواعد عامة.

أنواع القسمة:

أقر المشروع الجزائري لأي مالك على الشيوع حق طلب قسمة المال الشائع في أي وقت أراد ذلك، ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع قانونا أو اتفاقا وبموجب هذه القسمة يستأثر بجزئه المفرز الذي يتناسب مع حصته في الشيوع والقسمة نوعان: قسمة مهياة و قسمة نهائية.

1- قسمة المهياة:

قسمة المهياة لا تنهي الشيوع بل وسيلة للانتفاع بالمال المشاع ولديها صورتين، إما مهياة زمانية، أو المهياة مكانية. وتم النص على أحكامها من مواد القانون المدني 733 إلى 736 (1). 1- قسمة المهياة الزمانية يقصد منها تناوب الملاك في الشيوع بالانتفاع في المال الشائع لمدة معينة تتناسب مع حصة كل شريك.

2- قسمة المهياة الكانية:

يقصد بها تلك التي يتفق فيها الشركاء أن ينتفع مثلا الأخ بالمتجر المملوك على الشيوع ويتنازل لأخيه عن الشقة لينتفع بها. وتتم قسمة المهياة باتفاق الشركاء في حالة غياب ذلك فتتم بأمر صادر من القاضي، وفي حالة مادامت أكثر من خمس عشر سنة تتحول إلى نهائية.

القسمة النهائية:

تنتهي حالة الشيوخ عن طريق القسمة النهائية، وتطبقا لنص المادة 722 من القانون المدني فقد سمح القانون لكل شريك حق المطالبة بالقسمة بالطريقة التي يختارونها.

تجري بين المتقاسمين في الملك المشترك بالطريقة التي يختارونها. كما يجب الاتفاق عليها بالإجماع وفي هذه الحالة يقوم الشركاء بتحرير عقد القسمة

ويوقعونه ثم يتولون إجراء شهره

2 القسمة القضائية: هذه الأخيرة تتم في حالة عدم الاتفاق بين الشركاء على الطريقة الودية أو في حالة ما تواجد بينهم قاصر تطبقا لأحكام القانون المدني.¹

المطلب الثاني: الدعاوي العقارية الواجبة أمام القضاء الإداري

أعطى المشرع الجزائري للسلطة الإدارية الحق في إصدار القرارات، إلا أنه يمكن أن يصدر قرار يمس بمصالح الأفراد والمصلحة العامة. منه فأعطى المشرع لسلطة التحقيق العقاري اتخاذ القرارات منها قررات ثبوت أو عدم ثبوتها لمقدم الطلب ، كما حول القانون للحائز حق طلب الحصول على شهادة الحيازة طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري ، في الأراضي التي تم فيها المسح ، و أضاف لهيئة مسح الأراضي العام و إعداد السجل العقاري إصدار قرارات من بينها رفض الإبداع أو الإجراء ، في نفس الوقت أعطى للمتضررين من هذه القرارات حق الطعن فيها أمام القضاء الإداري كونها صادرة من جهة إدارية كما يجب شهرها طبقا للمادة 85 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري كونها حقوق مشهورة كما نصت المادة 161 من دستور الجمهورية الجزائرية" ينظر القضاء في الطعن في القرارات السلطات الإدارية.

¹ عبد الحميد الشواربي أحكام الشفعة والقسمة في ضوء القضاء والفقهاء؛ منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، د. س. ن، ص 286-28

يعرف الأستاذ رشيد خلوفي دعوى الإلغاء أنها إجراء قانوني يتم بواسطة إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في شرعية القرارات الإدارية. عايدة دريم الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري؛ ط فلرفع دعوى الإلغاء يجب توافر الشروط الموضوعية والشكلية المنصوص عليها في قانون) إ. م ، بما أن موضوع مذكرتنا يتمحور حول شهر الدعاوى العقارية ، فإن محل الطعن الذي يخص موضوعنا هو ذلك الطعن ضد القرارات الصادرة من طرف الهيئات الإدارية والتي تمس بالحقوق العقارية أو العينية العقارية المشهورة بذلك يتطلب منا معالجته وعليه قسمنا المبحث إلى مطلبين لنعالج في المطلب الأول الإلغاء الصادر بشأن التحقيق العقاري وإلغاء شهادة الحياة الواجبة الشهر ، في حين أدرجنا الإلغاء الخاضع للشهر المتعلق بشأن الدفتر العقاري في المطلب الثاني.¹

الفرع الأول: دعاوى الإلغاء المتعلقة بالتحقيق العقاري وشهادة الحياة الواجبة الشهر

من أجل إعداد سندات الملكية وتسليمها لكل مالك عقار وحق عيني عقاري لجأ المشرع إلى إجراءات التحقيق العقاري غير أنها لا تخلو من المنازعات بشأن تطبيق أحكام القانون رقم 02-07، غير أن صدر المنظم هذا القانون من أجل تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة (، فأتى المشرع الجزائري بمشروع القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات.

كما يظهر أيضا في بعض الأحيان أشخاص يحوزون على حق ملكية في حين أنهم لا يملكون عقد أو دليلا كتابيا، يمكن لهم ادعاء الحياة المفيدة التي تكون وسيلة

¹ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية دعوى وطرق الطعن الإدارية؛ د ط، ج، 2، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2013، ص 22

للإثبات في حالة ما إذا كانت الحيابة بعيدة المدى يمكن أن تؤدي بالحائز إلى التقادم المكسب، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-254 كيفية إعداد شهادة الحيابة وتسليمها.¹

غير أن المشرع الجزائري قد أعطى للمتضررين من عمليات التحقيق العقاري، وكذا من تسليم شهادة الحيابة حق للطعن أمام القضاء عن طريق طلب إلغائها ويظهر ذلك في محتوى المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-6- السالف الذكر، وقد ألزمت خضوع العريضة الافتتاحية لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية. سوف نقوم في هذا المطلب بدراسة محلية إلغاء القرارات الصادرة بشأن عملية التحقيق العقاري (الفرع الأول)، وإلغاء شهادة الحيابة (الفرع الثاني). شهر دعاوى إلغاء قرارات التحقيق العقاري

تسليم سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري الذي ينظمه القانون رقم 07-102 والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 199-05-2008، الغرض منه إنشاء حقوق عقارية عينية في مناطق لم يتم بعد مسح الأراضي فيها، وقد استحدث المشرع هذا السند كبديل عن عقد الشهرة وهذه الأخيرة لا تخلوا من النزاعات، غير أننا نكتفي بتلك الواجبة الشهر الخاضعة للقضاء الإداري

عليه فإن نتائج التحقيق العقاري الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري أثناء أداء مهامه عند تحليله التصريحات والشهادات والوثائق ومختلف التحريات والتي تقضي رفض الاعتراف بالحيابة والتقادم المكسب تؤدي إلى إبداء الملف ومحض التحقيق مسؤول مصالح الولائي²

¹ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)؛ ط 7، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر 2013 ص. 135.
² عبد العزيز محمودي "التحقيق العقاري كآلية لتسليم سند الملكية العقارية الخاصة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، عدد 3 دس من، ص 113.

بالحياسة والتقدم المكسب تؤدي إلى إيداع الملف ومحاضر التحقيق إلى مسؤول مصالح الولائي للحفاظ العقاري الذي يحزر مقرر مسبب برفض الترقيم العقاري يبلغ حسب الحالة إلى المعنى صاحب طلب فتح التحقيق أو المعنيين أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ إيداع الطلب¹.

كما له إذا أثبت حق الملكية لفائدة مقدم الطلب أن يحزر محضر نهائي مقرر متعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعنى بالتحقيق العقاري، ويرسله لإشهاره). غير أنه قد فسح المشرع المجال للمتضررين من القرارات الصادرة بموجب التحقيق العقاري الطعن فيها إداريا، وفي حالة ما إذا وقعت محاولة الصلح التي يجريها المحقق العقاري بالفشل، فما يبقى للمتضرر، وأصحاب المصلحة فيها سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لطلب إلغاء هذه القرارات. ما يغنينا في هذا الأمر هو الإلغاء الذي يهم موضوعنا وهو محل الإلغاء الواجب الشهر لدى المحافظة العقارية عملا بأحكام المادة 85 من المرسوم 63-76 وكذا المادة 17 من القانون 08-09 أين سمح المشرع الجزائري للمتضررين من القرارات المترتبة بتسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري حق الطعن ويجب شهر عريضة دعوى إلغاء القرار المتضمن رفض الترقيم وكذا إلغاء قرار الترقيم العقاري².

الفرع الثاني: شهر دعوى إلغاء شهادة الحياسة

شهادة الحياسة هي شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا أي محرر رسمي يثبت للحائز حق الحياسة³ على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها غير أن هذه الشهادة لا ترتقي إلى سند الملكية لكن يمكن أن تكون سندا

¹ طلحة محمد غليسي الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري؛ مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر 2014، ص 112

² ليلي لبيض منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 89

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 228 229 طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 113

قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول.

فالحيازة هي ممارسة الصلاحيات المرتبة بالحق على العين سواء كان الشخص مالكا أم لا فيفترض أن الشخص الغير المالك للعين يتصرف كأنه المالك.

هو وقد نصت المادة (339) من قانون التوجيه العقاري على يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 875 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير متقطعة وهادئة وعلائية يشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لتشكيليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد تسجيل مسح الأراضي"، كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-254 من أجل تطبيقها وفصل في شروط كيفية إعداد وشروطها. ويتضح من خلال نص المادة 39 المذكورة أعلاه أنه لكل لشخص حتى إن كان ليس مالكا أن يتقدم بطلب للحصول على شهادة الحيازة بشرط أن يكون حائزا في أراضي ملكية خاصة، والتي لم تحرر عقودها بعد، ولا بد أن تكون الحيازة هادئة وعلائية وليست مشوبة بشبهة، ويفهم أيضا أنه لا يمكن تقديم طلب للحصول على شهادة الحيازة في الأراضي التي تم إجراء المسح.

الفرع الثالث: شهر دعاوى الإلغاء المتعلقة بالدفتر العقاري

المحافظ العقاري هو الرقيب الأول على صحة السندات المستوجب شهرها ومن صلاحياته رفض إشهارها إذا لم تتوفر الشروط القانونية، فالمرسوم 6376 نص على صلاحياته في المواد 14-03-61-22 وما يليها ونجد من صلاحياته الفحص قبل قبول الإيداع فيمكنه بعدها القيام برفض الإيداع إذا تخلف شرط أو إجراء، وإذا قبل الإيداع يمكنه بعدها أيضا رفض الشهر بقرار مسبب، ومن صلاحياته القيام بإلغاء

الشهر بعد قبوله إذا تبين له أنه قد قام بها على أساس ومن مهامه أيضا القيام
بترقيم العقارات سواء كان مؤقتا أو نهائيا، وهذا الأخير يسلم
الخطأ، بمقتضاه الدفتر العقاري.

غير أن هذه القرارات قد يتضرر منها من رأى أن حقه سوف يهدر بموجب
إصدارها، ومن ثمة سمح المشرع للمتضررين حق طلب الطعن فيها وهو ما يتضح
في قانون الشهر العقاري رغم تبنيه لنظام الشهر العيني.¹

¹ ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة، 2016، ص 57.

الفصل الثاني إجراءات الشهر العقاري وأثاره القانونية

المبحث الأول: إجراءات الشهر العقاري للدعوى

المطلب الأول: شروط إجراءات الشهر العقاري

هناك مجموعة من الشروط الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، فالمشرع الجزائري بغية منه في إرساء قواعد نظام الشهر العقاري، حول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة من أجل مراقبة مدى توفر الشروط التي تتعلق بالتحقيق على الهوية أطراف التصرف والقواعد المتعلقة بالعقارات محل التصرف، وعليه سوف نتناول هذا المطلب الشروط التي تتعلق بالأطراف في الفرع الأول، وفيما تتولى البحث في الشروط التي تتعلق بالعقارات في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالإطراق المتعاقدة

لقد أوجب المشرع الجزائري شروط خاصة بتعيين الأطراف، وقد وضع بذلك مجموعة من البيانات الدالة على هوية كل طرف بحيث يقصد بعبارة الأطراف الواردة في نص المادة 22 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، هم الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين.

وتختلف البيانات المتعلقة بتعيين هوية الأطراف باختلاف ما إذا كان الأطراف

أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية¹

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 162.

وهو ما نرد شرحه وفق الشكل الآتي:

أولاً: بالنسبة للشروط المتعلقة للأشخاص الطبيعية:

تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 76/63 على أنه كل عقد أو قرار قضائي يكون

موضوع إشهار بالمحافظة العقارية يشمل على:

ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف ويجب أن يصادق

على الألقاب وأسماء وتاريخ ومكان الولادة وجنسية الأطراف موثق أو كاتب الضبط

وسلطة إدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من

أجل تنفيذ الإجراء.

وفيما يخص الشهادات التوثيقية بعد الوفاة، يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق

عليها بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصي لهم¹.

ثانياً: بالنسبة للشروط المتعلقة للأشخاص المعنوية:

الشخص المعنوي هو مجموعة من الأشخاص أو الأموال تقوم بهدف تحقيق غرض

معين ويمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك، فعناصر تحديد

وتعيين الأشخاص المعنوية تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية، فكل عقد أو

¹ رامو خالد، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليلة، الجزائر، 2001، ص 60.

قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية، ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية
لابد أن تشتمل على:

1/- بالنسبة للشركات التجارية:

لابد من تحديد تسميتها وشكلها القانوني ومقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري
إذا كانت شركة تجارية.

2/- بالنسبة للجمعيات:

تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.

3/- بالنسبة للنقابات:

تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

4/- بالنسبة للجمعيات المحلية:

تسمية البلدية أو الولاية.

5/- بالنسبة لأملاك الدولة:

لابد من تثبيت اسم الدولة.

بمجرد التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة قانونا يتم شهر هذه المحررات
وفقا لهذا التعيين، وكل تعيين يطرأ عليها لاحقا مثل تغيير أسماء وألقاب طرفي العقد،

المقر والقوانين الأساسية إذا تعلق الأمر بالأشخاص المعنوية، لتفادي الوقوع في الأخطاء عند تعيين الأطراف ألزم المشرع الجزائري بالزامية التصديق على هويتهم.¹ وتعتبر هذه البيانات طبيعية في العقد لأنها من إحدى أركان العقد المتعلقة بتعيين العقد من جهة، ثم من جهة ثانية تمكن المحافظ العقاري من التعرف على العقار موضوع الإشهار، غير أن مشكلة العقود العرفية تظهر في شرط تعيين العقار، خاصة تلك التي لا توضح فيها الحدود بدقة، لذلك يقع على عاتق المحافظ العقاري مراقبة مدى استيفاء التصرف الوارد على العقار بالشروط القانونية معتمداً على عناصر لتعيين العقارات.

ثالثاً: الأشخاص المؤهلين لتصديق على هوية الأطراف:

أوكل المشرع الجزائري مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى أشخاص دون غيرهم وذلك لما يتوفر عليهم من خبرة ودراية في المجال ، ولأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الخاضعة للشهر خاصة ما يتعلق منها بهوية الأطراف ، إذ كل خطأ في تعيين الهوية قد يؤدي إلى ضياع ومساس بحقوق الأفراد ويتم التصديق من أشخاص مؤهلون -هم الموثقون - -كتاب الضبط أو السلطات الإدارية حسب نص المادة 62 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري- ، الوزراء أو

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 96.

الولاية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يستلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها ، قضاة النيابة العامة ، مدير الوكالة القضائية ، موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي ، هذا و يشار لزوما في تأشيرة شهادة الهوية إلى الموطن والموقع الذي يجب أن يبلغ له الرفض عند الاقتضاء.¹

أن المشرع الجزائري بغية منه في إرساء قواعد النظام الشهري العيني خول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة في مراقبة مدى توفر الشروط التي تتعلق بالتحقيق في هوية الأطراف التصرف، وبالقواعد المتعلقة بالعقارات نحل التصرف، ولقد حددت ذلك المادة 22 من الأمر 75/74 والتي تنص على انه " يحق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من اجل الإشهار.

وتلزم الشروط الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري عدة عناصر أهمها التحقيق في هوية الأطراف، كونه ليكون المحرر سليما ومقبولا لدى المحافظة العقارية لابد أن تتوفر فيه مجموعة من البيانات التي تتعلق بهوية الأطراف، وأهلية الأطراف

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 168.

الموجودين في العقد محل الشهر، والتي ينبغي على محرري العقود التحقق من صحتها والتصديق عليها بما يضمن قانونية العقد¹.

فالتحقيق في هوية الأطراف يقتضي بالإضافة إلى معرفة البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف، معرفة كذلك كيفية التصديق على صحة البيانات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية كونه يشترط احتواء العقود على أسماء وألقاب وتاريخ ومكان وزمان وميلاد وجنسية وغيرها من البيانات، وأن تحتوي على بيانات خاصة بالأشخاص المعنوية التي تتضمن عدة عناصر تمثلت في:

- ذمة مالية.

- أهلية في الحدود التي يعينها عند إنشائها والتي يقرها القانون.

- موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز دائرتها.

- الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها

في نظر القانون الداخلي في الجزائر.

- نائب يعبر عن إرادتها.

- حق التقاضي.

¹ دليلة بشملة، حبيبة مرابطي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015/2014، ص بشملة 72 - 73.

وكذلك نجد ضرورة وجود بيانات حول الأشخاص المخول لهم التصديق على هوية الأطراف الذين هم محرري العقود، كالموثقين والسلطات الإدارية وكتاب الضبط، بالنسبة للأحكام القضائية أو القنصل وأيضا الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية وكذلك قضاة النيابة العامة وغيرهم.¹

الفرع الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بالعقار

بعد إعمال نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 75/74 اشترط المشرع الجزائري في الوثائق الخاضعة للشهر ضرورة تعيين العقارات تعيينا دقيقا مع الأخذ بعين الاعتبار أن تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار، نوعه وقوامه، طبقا للمرسوم التنفيذي 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وعليه سنتناول في هذا الفرع الشروط القانونية بالنسبة للعقارات الممسوحة وغير الممسوحة وفق ما هو آتي:

أولاً: الشروط المتعلقة بالعقارات الممسوحة:

تنص المادة 66 من المرسوم 76/63 على كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي.

¹ دليلة بشملة، حبيبة مرابطي، مرجع السابق، ص 73.

نستنتج من خلال هذه المادة أنه من بين العناصر الأساسية والواجب توفرها لتعيين العقارات الواقعة في الأراضي المسوحة نذكر:

1/- تحديد طبيعة العقار:

يقصد بهذا المصطلح تحديد ما إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض عارية، مبنية، فلاحية.

2/- تحديد البلدية التي يقع فيها العقار:

يشترط في تعيين العقار تحديد البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها ويجب مراعاة في ذلك التقسيم الإقليمي للبلاد¹.

3/- تحديد رقم مخطط المسح:

لأنه يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية وكل التفاصيل المتعلقة بالمكان المسمى إن وجد قسم القطعة الواحدة العقارية، ويتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيب خاص به.

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 172.

4/- قسم مخطط المسح هو القسم المساحي من جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة

ما يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي.¹

5/ تحديد المكان المسمى: ويسمى أيضا المكان المعلوم.

6/- محتوى وثائق المسح:

يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي أو القوام المساحي من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات، لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية لهذا الغرض.

من خلال تحديد العناصر الواجب توفرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة يتضح أنها عناصر دقيقة تطلبتها عمليات المسح بذاتها بما يتماشى ونظام الشهر العيني.²

ثانيا: الشروط المتعلقة بالعقارات غير الممسوحة

فيما يخص تعيين العقارات غير الممسوحة، فإن موقع العقارات يختلف سواء كان واقعة في منطقة ريفية أو حضرية أو الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.³

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 98.

² رامو خالد، المرجع السابق، ص 65.

³ رامول خالد، المرجع السابق، ص 66.

01/ حالة المناطق الريفية تقضي المادة 114 من المرسوم التنفيذي 76/63 أنه بالنسبة للمناطق التي لم تعد فيها مخطط مسح الأراضي فإن: "كل قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية ، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي ، نوع العقار موقعه محتوياته بالإضافة إلى أصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية ، ذلك أنه أثناء الوجود الاستعماري تمت في بعض المناطق الريفية عملية مسح الأراضي وثائقها لا تزال محفوظة يرجع إليها وقت الحاجة ، وفي حالة عدم وجودها يذكر أسماء المالكين المجاورين" .

غير أنه لم يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية يتولى المحافظون العقاريين مسك مجموعة البطاقات العقارية بصفة مؤقتة، تكون فردية للمالكين حسب نموذج معد لذلك، وتفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

2/- حالة المناطق الحضرية:

تعد عقارات حضرية طبقا لما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي 76/63 العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات

السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفي نسمة. ويتم على هذه العقارات في الجداول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى اسم البلدية الأخرى فتعتبر عقارات ريفية وهذا عملا بنص المادة 21 من المرسوم 76/63.

3/- حالة العقارات المتبقية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة:

تعرف الملكية المشتركة بنص المادة 743 من القانون المدني الجزائري بقولها الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص يشمل كل واحد منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة". ويتم تقسيمها

وفقا لنص المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63، أما القانون الفرنسي فإن شرط تعيين عقارات يتم بموجب شهادة تمنح من إدارة مسح الأراضي تسمى شهادة المسح وهذا في المناطق التي تم تجديد المسح فيها، فإن تعيين العقارات يجب أن يكون متطابقا مع هذه الشهادة وهذا من أجل تأمين عملية التوافق بين السجل العقاري وإدارة مسح الأراضي¹.

¹ لبيض ليلي، منازل الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011- 1012، ص 124.

المطلب الثاني: الجهات المكلفة بالإيداع

يعتبر الإيداع عملية أو إجراء قانوني أولي لا بد منه في عملية الشهر العقاري، كما انه ينصب على العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية، وكذا العقود الناقلة للملكية والشهادات التوثيقية، والعقود المعدلة المنشئة للحقوق العينية العقارية، وكذا العقود الناقلة للملكية والشهادات التوثيقية، والعقود المعدلة أو المسقط للحق والقرارات القضائية، إضافة إلى المحاضر الناتجة عن عملية المسح ومحركات أخرى اشترط المشرع شهرها¹، ومنه يمكن توضيح الجهات المكلفة بالإيداع القانوني فيما يلي:

الفرع الأول: الأشخاص المكلفون بنص المادة 90 من المرسوم 63/76:

بالرجوع إلى نص المادة 90 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نجد أن المشرع أكد على إيداع العقود والوثائق المقررة للشهر في الأجل المحددة قانونا ودون النظر إلى رغبة الأطراف محدد الأشخاص المعنيين بعملية الإيداع بنصها: " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

أولاً- الموثقون:

¹ مجيد خلفوني، مرجع السابق ن ص 24.

بالنسبة للعقود التي يقوموا بتحريرها فالموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية أو التي يرغب الأشخاص في إعطائها هذه الصبغة.

ثانيا- أمناء الضبط:

ذلك فيما يخص القرارات والأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي.

ثالثا- السلطات الإدارية:

بالنسبة للعقود التي يقوموا بتحريرها على مستواهم وتسمى العقود الإدارية وهي العقود التي يكون أحد أطرافها شخصا معنويا عاما، فالأصل أن المشرع أجاز للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ للتعاقد بعقود إدارية¹.

الفرع الثاني: الأشخاص المكفون بنص المادة 62 من المرسوم 63/76:

هنالك أشخاص آخرون أشارت إليهم المادة 62 الفقرة الثانية من المرسوم 76/63 والمعدل بالمرسوم التنفيذي 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 بقولها: يؤهل للتصديق على الهوية الأطراف فضلا عن الموثقين أو الأشخاص المبينة بالمادة 62 الوزارة والولاية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل

¹ هدى قبائلي، إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية - عدد 17 - جانفي 2018، ص 465

التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها ، قضاة النيابة العامة ومدير
الوكالة القضائية للخرينة وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة
مفتش رئيسي ، ومحاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين".

أولاً- الوزارة.

ثانياً الولاية: وذلك فيما يتعلق بالعقود التي يبرمها الولاية مع الغير.

ثالثاً- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

رابعاً قضاة النيابة العامة.

خامساً مدير الوكالة القضائية كعقود الرهن والحجز.

سادساً موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية من لهم رتبة مفتش.

سابعاً- محاسبو الخزينة والمحاسبون العموميون.¹

المبحث الثاني: الآثار القانونية لشهر الدعوى العقارية

الهدف الرئيسي الذي يسعى إليه المشرع من الشهر العقاري، هو حماية حق الملكية
العقارية وجميع الحقوق العينية، من خلال توفير حيز من الثقة والأمان في المعاملات
العقارية، لذلك يجب تحديد مدى حجية الشهر العقاري والآثار التي يرتبها.

¹ هدى قبائلي، المرجع السابق، ص 466.

ومتى كانت هناك معاملات بين الأطراف فلا بد من وجود اختلافات قد تؤدي إلى نشوب نزاعات بينهم، كما أن تمتع المحافظ العقاري بصلاحيات واسعة من شأنها أن تسهم في إنشاء أو إلغاء حقوق عينية، مما قد يمس بحقوق الأفراد، وهذا ما يجعل قراراته عرضة للطعن، وفي هذه الحالة يكون القضاء هو الملاذ الأخير أمام الأطراف. لهذا سنحاول تحديد الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري.

أن التصرفات الواقعة على عقار ليس لها آثار حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية، فنظام الشهر العقاري منشئ للحقوق العينية، ومطهر للتصرفات الواقعة على العقار من العيوب.

وفي ظل هذه الآثار سنتطرق في هذا المبحث إلى آثار نظام الشهر العقاري وتتمثل في:

المطلب الأول: الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري

من خلال هذا المطلب سنبين آثار نظام الشهر العقاري، وسنقسم هذا المطلب إلى فرعين، تخصص الفرع الأول لدراسة الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري والفرع الثاني لدراسة حجية الشهر العقاري.

لا أثر لأي تصرف متعلق بعقار إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية، لذلك فإن نظام الشهر العيني له الأثر منشئ (أولاً)، كما يضمن عدم انتقال العقار مثل بأي عيب أي أن له أثر مطهر (ثانياً).

الفرع الأول: الأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري

يرى بعض الفقهاء أن القيد في السجل العقاري العيني هو مصدر الحقوق العينية ، على اعتبار أن لا يعرف إلا القيد كوسيلة لاكتساب الحقوق العقارية فإذا كانت حياة المنقول هو سند الحائز ، فإن القيد في السجل العيني يعد سند الملكية ، إلا أن التصرفات العقارية كالبيع مثلا تنتج كافة آثارها بين الطرفين بمجرد تحرير العقد و أهمها الالتزام ، و رغم هذا يبقى نقل الملكية معلق إلى أن يتم القيد في السجل العقاري و بالتالي فإن التصرفات التي تتم خارج مكاتب الحفظ العقاري ترتب كافة آثارها ، ما عدا نشوء الحق العيني و الذي يتطلب القيد.¹

يختلف أثر القيد في السجل العقاري يختلف من دولة إلى أخرى، فالمشرع التونسي لم يأخذ بنظام السجل العيني مثل الجزائر، ويعتبر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد، لكن لا أثر لها أمام الغير إلا من تاريخ قيدها السجل العقاري.

¹ مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 166.

أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 15 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري على ما يلي: " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار ، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية ، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية" ، و جاء في المادة 16 من نفس الأمر: إن العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني ، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف ، إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".¹

من خلال نص المادتين 15 و 16 السالفتين الذكر نلاحظ أن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ الأثر المنشئ للقيود في السجل العقاري، فكل الحقوق الواردة على عقار لا أثر لها حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ نشرها في المحافظة العقارية، فإذا تم إشهار التصرف فإن الحق العيني يعتد به ويصبح موجودا ويسري على الجميع، أما التصرف الغير مشهر يبقى معلقا إلى أن يتم شهره.²

ويعتبر مبدأ الأثر المنشئ للقيود الذي اعتمده المشرع الجزائري أسلم من مبادئ التشريعات المخالفة لعدة أسباب منها:

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، دون طبعة، ص 273.
² ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2013، ص 06.

- مبدأ الأثر المنشئ للقيد يضمن تطابق القيود المسجلة في المحافظة العقارية مع الوضعية القانونية الحقيقية للعقار، حيث لا يعتبر مالكا إلا من كان مسجلا بالمحافظة العقارية وبهذا المفهوم نتقأدى إمكانية وجود مالك حقيقي بموجب العقد المبرم بين الطرفين والغير مشهر، ومالك مقيد بالمحافظة العقارية في انتظار إشهار العقد المبرم.

- يضمن مبدأ الأثر المنشئ للقيد الإسراع في شهر التصرفات العقارية، كما يسمح لكل ذي مصلحة الاطلاع عليها.¹

- يوفر مبدأ الأثر المنشئ للقيد الثبات والاستقرار في المعاملات العقارية، ويوفر الأمان مما يزيد الثقة في عمليات الإقراض والاقتراض، وهذا ما يعود بالفائدة على الاستثمار وزيادة الدخل الفردي.

يذكر أن المشرع الجزائري قد استثنى حالة الحقوق الميراثي، حيث تنتقل الملكية العقارية للورثة بمجرد حدوث واقعة الوفاة، وهذا حتى لا تبقى العقارات بدون مالك خلال الفترة ما بين حدوث الوفاة والقيد في السجل العقاري، فيستفيد الورثة من حق الإدارة والاستثمار دون حق التصرف².

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 273 - 274.

² مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص 170

فالمشروع الجزائري لم يتح للورثة التصرف في العقار الموروث بمجرد الوفاة، إلا بوسيلة فنية تدعى الشهادة التوثيقية التي يشهر بموجبها حق الميراث في المحافظة العقارية.

1

ومنه يمكن القول إن حسن فعل المشروع الجزائري باعتماده على مبدأ الأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري مما يساعد على الاستقرار في المعاملات العقارية، خاصة في ظل المشاكل العديدة والنزاعات المتعلقة بالعقار التي يشهدها القضاء.

الفرع الثاني: الأثر المطهر للشهر العقاري

يعرف التطهير بأنه تنظيف شيء معين من كل ما يشوبه أو يلحق به من عيوب.² ويقصد بالتطهير في نظام الشهر العيني أن ينتقل العقار إلى مالكة الجديد خاليا من كل العيوب الغير مشهورة التي تثقل العقار، أما إذا كان العقار تم إشهاره معيبا بأحد عيوب الرضا مثلا، فإن هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال، إلا أنه لا يمكن الاحتجاج بها، ما دام أنه تم إشهار هذا التصرف استنادا للقوة الثبوتية ولا يمكن إبطاله إلا بدعوى قضائية.

¹ كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008، ص 131.

² عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 11.

ويسهر المحافظ العقاري على عملية التطهير في نظام الشهر العقاري، فنصت المادة 22 من الأمر 75/74 على:

" يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار...».

كما يتحقق من عدم تعارض محتوى العقد مع الآداب العامة والنظام العام وفق المادة 105 من المرسوم التنفيذي 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم¹. ومن خلال ما سبق نستنتج أن الأثر المطهر للشهر العقاري يساعد على ثبات المعاملات العقارية واستقرارها، من خلال ضمان انتقال العقارات دون عيوب.

المطلب الثاني: حجية الشهر العقاري

ترتب التصرفات العقارية آثارها من تاريخ قيدها في السجل العقاري وليس من تاريخ صدورها، مما يعطي حجية للشهر العقاري بين الأطراف (أولاً) وفي مواجهة الغير (ثانياً).

الفرع الأول: حجية الشهر العقاري فيما بين الأطراف

¹ ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 45.

الاعتداد بتاريخ القيد في السجل العقاري يعني أنه في الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى غاية قيده في السجل العقاري يبقى الحق العيني على حاله قبل إبرام التصرف ففي حالة إبرام عقد بيع يبقى العقار ملكا للبائع الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته وترتب عليه كافة التكاليف المتعلقة بالعقار¹.

فلا يملك الدائن للمشتري التنفيذ على العقار محل البيع إلى من تاريخ قيد عقد البيع في السجل العقاري ولا يعتد بتاريخ إبرام عقد البيع في حين أن دائن البائع بإمكانه التنفيذ على البائع طالما أن عقد البيع لم يتم شهره بالمحافظة العقارية.² "

وبهذا فإن عقد البيع المبرم بين الطرفين والغير مشهر يرتب جميع آثاره ما بين الطرفين متى توفرت أركانه المتمثلة في الرضا والمحل والسبب، إضافة إلى إفراغه في الشكل الرسمي كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر من القانون المدني، فيرتب التزاما تجاه المشتري بتسديد ثمن العقار، في مقابل التزام شخصي من البائع بتسليم العقار، ويتم هذا بعد إشهار عقد البيع في المحافظة العقارية وحينها تنتقل ملكية العقار ويتمتع المشتري بكافة امتيازات حق الملكية.³

¹ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 134.

² خالد رامول، المرجع السابق ن ص 111.

³ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 134.

ومنه يمكن القول إن حجية القيد في السجل العقاري بين الأطراف من شأنها أن تضمن حقوق الأطراف أنفسهم، في ظل الأثر المطهر للشهر العقاري.

الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري تجاه الغير

نصت المادة 15 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارة في مجموعة البطاقات العقارية...

ويقصد بالغير كل شخص لم يكن فريقاً في العقد¹ أي مجموعة الأشخاص الذين يمكن أن تكون لهم مصلحة في العقار وليسوا أطرافاً في العقد المقيد في السجل العقاري.

وبهذا المعنى يعتبر من "الغير" الخلفاء الخصوصيون والدائنون العاديون الذين يحق لهم أن يتذرعوا بعدم قيد العقد الذي أجراه المدينون والدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، أما الورثة أو الموصي لهم فلا يعتبرون من الغير ذلك أنهم يحلون محل الهالك في التصرفات التي ترد على العقار.

وبالرجوع لنص المادة 15 من الأمر 75/74 نستخلص أن كل حق للملكية أو أي حق عيني آخر متعلق بعقار ولم يشهره بالمحافظة العقارية يعتبر أمام الغير في حكم المعدم أي كأنه لم يتم أصلاً، ويهدف المشرع من هذا الإجراء إلى المحافظة على

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق ن ص 295.

إجراءات الشهر العقاري واثاره القانوني

استقرار المعاملات العقارية بين الأفراد من خلال اعتبار المحافظة العقارية المصدر الرئيسي والوحيد للوضعية القانونية للعقار في الجزائر، فكل تصرف غير مشهر لا يمكن للغير الاطلاع عليه هو غير موجود أصلا.

الخاتمة

من خلال ما سبق عرضه يمكن ومن خلال ما توصلنا إليه يمكننا استنتاج ما

يلي:

-إن المشرع الجزائري فرض قيودا على التصرفات العقارية وكذلك الدعاوى العقارية فأوجب شهرها ، وقيد رفع الدعوى بإجراء شكلي يكون على مستوى المحافظة العقارية ، وقد خلف هذا الشرط تضاربا في موقف القضاء بين مؤيد لعملية التأشير الهامشي كإجراء إجباري وفريق آخر أجاز عملية الشهر وجعلها اختيارية ، إلا أن الواقع العملي أثبت أهمية الشهر للدعوى العقارية لما لها من مصلحة خاصة في حفظ حقوق المدعي ومصلحة عامة في إعلام الغير بأن العقار محل نزاع وبالتالي إدخاله في مفهوم الحق المتنازع عليه قضاء وتحمل تبعه ذلك ، وقد أحسن المشرع بتحديد حالات الشهر على سبيل الحصر وترك جواز شهرها في الدعاوى الأخرى ، لأن في ذلك تسهيفا على جيب المواطن نظرا للمصاريف الكبيرة التي يحتاجها التبليغ في حالة المنازعة القضائية .

-إن المشرع الجزائري فعلا قد أصاب في اختياره لنظام الشهر العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر وقد أصاب في اختياره هذا، ذلك يعود إلى العيوب الكثيرة التي شاب النظام الشخصي أبرزها عدم وجود أي ضمانات للمتصرف إليه، بالإضافة إلى إمكانية وجود أكثر من سند ملكية لعقار واحد هذا ما أدى إلى زيادة وتعقيد وضعية العقار في الجزائر باعتبار أن هذه الأخيرة قد واجهت العديد من المشاكل العقارية التي خلفها المستعمر الفرنسي، بناءات على التحليل والدراسة استخلصنا النتائج الآتية:

- يتمتع نظام الشهر العيني بالعديد من المزايا وبقوة ثبوتية مطلقة من شأنه أن يزيد الثقة في المعاملات العقارية وهذه الثقة سيدعمها مبدأ واحد وهو مبدأ القيد المطلق ، طالما أن المعاملات العقارية ليست لها أية حجية لا على الغير ، ولا على الأطراف

خاتمة

المتعاقد إلا من تاريخ قيدها في مصلحة الشهر العقاري ، كما لا يمكن الحديث عن نظام الشهر العيني دون الانتهاء من عملية المسح العام للعقارات عبر كامل التراب الوطني ، لأن عملية مسح الأراضي ما زالت جد متأخرة بسبب كثر المعوقات وعلى رأسها التمويل المادي و البشري لإجراءات تنفيذه ، فكان على المشرع الجزائري باستمرار تطبيق نظام الشهر الشخصي بشكل استثنائي في المناطق التي لم يتم فيها الانتهاء من عمليات مسح الأراضي ، وهذا ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 75/74 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، مما يفهم أن نظام الشهر العقاري في الجزائر يمتاز بالازدواجية فنظام الشهر العيني كأصل عام ونظام الشهر الشخصي كاستثناء يأخذ به في المناطق غير الممسوحة. --قام المشرع الجزائري بإسناد مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري لمصلحة إدارية عمومية تعرف بالمحافظة العقارية، وخاضعة لوصاية وزارة المالية وتحت تصرف موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري الذي يخضع للقانون الأساسي العام للتوظيف العمومي بموجب الأمر 06/03، وعليه فإن المشرع الجزائري لم يتأثر بالتشريعات التي تسند المهمة للقاضي.

-وللمحافظ العقاري سلطة الرقابة على السندات الخاضعة للشهر ومراقبة ما إذا توفرت الشروط المنصوص لاسيما قاعدتي الرسمية والشهر المسبق أو النسبي اللتان تعتبران قاعدتان أساسيتان لإتمام إجراءات الشهر العقاري من أجل هذا منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية إصدار قرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء وهذا في الحالتين المنصوص عليهما في المادتين 100 و 101 من المرسوم التنفيذي 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

- ومن آثار عملية الشهر العقاري في النظامين العيني أنه منشئ ومطهر ، فالتصرفات العقارية لا أثرها أمام الغير ولا بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ شهرها أمام مصلحة المحافظة العقارية.

خاتمة

-إضافة إلى الأثر المطهر للشهر العقاري وذلك من خلال دور المحافظ العقاري في المحررات المودعة من أجل تلقي تأشيرة الشهر العقاري ما يمكن الوصول إليه أنه من الصعب الحكم على نجاح تطبيق نظام الشهر العقاري في الجزائر، وهذا لتطبيق وانتهاجه ازدواجية نظام الشهر، فانتهاه عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني هنا تبدأ العملية الحقيقية والفعلية لنظام الشهر العقاري في الجزائر، هذا لا يمنع من تقديم بعض من الاقتراحات التي نراها تساهم فعلاً في تحسين نظام الشهر العقاري في الجزائر.

أهمها:

-ضرورة إتمام عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني وهذا للعمل على نظام واحد وهو نظام الشهر العيني، وهذا في أقرب وقت ممكن لأنه تبين أنه بعد مرور سنوات عدة من انطلاق العملية لم يتم إنجاز سوى جزء صغير من هذه الأراضي والعمل على حل جميع المشاكل المعروضة أمام القضاء فيما يخص عملية المسح وخاصة مشكل تمويل عمليات المسح التنسيق بين أعمال مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري حتى لا يشوبهما أي تناقض في الميدان وتوفير وتسخير الوسائل المادية والبشرية اللازمة والملائمة لإتمام العملية.

-ضرورة الاستعانة بالتكنولوجيات الحديثة والمتمثلة في استعمال الأجهزة

السريعة إلى جانب البطاقات العقارية وذلك لتفادي الوقوع في أخطاء.

-إعطاء صلاحيات أكثر للمحافظ العقاري قصد أداء مهامه.

- القضاء على كل ما يخل بمبادئ نظام الشهر العيني بهدف إعطاء القوة

الثبوتية المطلقة للبيانات المدونة في السجل العقاري.

خاتمة

*أخيرا يمكن القول إن نظام الشهر العقاري مازال يشوبه الغموض والفراغ ولا زال مشكل العقار يطغى في الأقسام العقارية رغم أن المشرع الجزائري أوضح الهدف من تبنيه لذلك نقر أن الميدان العقاري هو الميدان الخصب والمجال الأمل للبحث العلمي والدراسات القانونية، ولا يمكن إن تتقدم فيه الدراسات طالما انه يمثل الوعاء الذي يحوي جميع العمليات التعميرة التي تجاذبها المصالح المتناقضة والأحكام القانونية المتسمة بالتضخيم.

قائمة المصادر والمراجع

1-/- دستور:

- أمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. مرسوم تنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13-04-1976.
- أمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المرجع السابق. مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

2-/- كتب فقهية:

- أنور طلبة الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات دار الكتابة العربية مصر، 2000.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- حسن طابية، نظام الشهر العقاري مذكرة لنيل رسالة الماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر. 2002.
- حمزة قتال شهر عريضة الدعوى العقارية، رسالة ماجستير جامعة أحمد بوقرة بومرداس الجزائر، 2006.
- حسن علام، موجز القانون القضائي الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1972.
- حمدي باشا عمر مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، طبعة 2003.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 6، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- حسين عبد اللطيف حمدان أحكام الشهر العقاري الدار الجامعية، لبنان، دون طبعة. ليلي زروقي وحمدي باشا عمر المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2013.
- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية دعاوى وطرق الطعن الإدارية؛ د ط، ج، 2، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2013.

قائمة المصادر والمراجع

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة.
- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري قصر الكتاب، البليلة، الجزائر، 2001.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية الجزء الثامن دار النهضة العربية القاهرة، 1992.
- عبد الحميد الشوارب أحكام الشفعة والقسمة في ضوء القضاء والفقهاء منشأة الشوارب. س.
- عبد الرحمن بزيارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09-08 المؤرخ في 23/02/2008، ط 01، منشورات بغداد الجزائري 2009.
- عبدا لعزیز محمودي " التحقيق العقاري كآلية لتسليم سند الملكية العقارية الخاصة مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات جامعة سعد حلب والدراسات جامعة 3، د.س.ن.
- علي فيلالي، نظرية الحق، دار موقع للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- علي فلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد؛ موفم للنشر الجزائر، 2010.
- عمر حمدي باشا المنازعات العقارية (شهر دعاوى العقارية)؛ دار هومه للطباعة والنشر الجزائر، 2015.
- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)؛ ط 7، دار هومه للطباعة والنشر الجزائر، 2013.
- فريدة محمدي (زواربي)، الحيازة والتقدم المكتب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- ليلة طلبة الملكية العقارية الخاصة وفق الأحكام التشريعية الجزائري الجزائر دار هومه، الطبعة الثانية 2002.
- ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة، 2016
- مصطفى محمودي، دعاوى الحيازة (دراسة مقارنة). المكتبة المصرية للنشر والتوزيع، الجيزة، 2014.
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري دار الخلدونية الجزائر، 2012.
- مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر 2011.
- محسن عبد اللطيف حمدان أحكام الشهر العقاري الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة.

قائمة المصادر والمراجع

- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني؛ ط، 4 دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008
- مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
- نبيل صقر. الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008.

المجلات

عبدالله مسعودي، شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر؛ مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، عدد 2 الجزء الأول المجلد 10 ماي 2017.

- محمد بوركين الأشهار العقاري، مجلة التوثيق، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، سنة 2001.
- هدى قبائلي، إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية – عدد 17 – جانفي 2018.

الأطروحات والمذكرات:

- إنجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل الشهر العقاري؛ أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، 2، وهران الجزائر 2016.
- بعبع الهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.
- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لكتني لشهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006 – 2007.

قائمة المصادر والمراجع

- دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، نظاما الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015/2014.
- رويضات مسعود نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية. تخصص قانون عقاري كلية الحقوق قسم العلوم القانونية جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2008.
- صالح صونية ستوتا حساسية سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون العام الداخلي ملكية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو -2014.
- طلحة محمد غليسي الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري؛ مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر 2014.
- عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2013-2014.
- عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982.
- فردي كريمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008_2007.
- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008.
- ليلى لبيض، " شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري، قراءة في نص المادتين 17 و519 من الإجراءات المدنية والإدارية مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة عدد 9، الجزائر، د. س. ن.
- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012.

قائمة المصادر والمراجع

- مزعاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل رسالة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون الجزائر 2005-2006.

فهرس المحتويات

	المحتوى
	شكر وتقدير
	الإهداء
	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لشهر الدعوى العقارية
1	المبحث الأول: مفهوم شهر الدعوى العقارية
	المطلب الأول: تعريف الدعوى العقارية وخصائصها وتمييزها
1	الفرع الأول: تعريف الدعوى العقارية
2	الفرع الثاني: خصائص الدعوى العقارية
15	الفرع الثالث: تمييزها عن شهر الحق العيني العقاري
18	المطلب الثاني: ماهية الشهر العقاري في التشريع الجزائري
18	الفرع الأول: مفهوم الشهر العقاري
23	الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري
25	الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري
36	الفرع الرابع: أهمية الشهر العقاري
38	المبحث الثاني: الدعاوى القضائية الواجبة للشهر العقاري
38	المطلب الأول: الدعاوى العقارية واجبة الشهر أمام القضاء العادي
39	الفرع الأول: دعاوى الفسخ والتعديل الواجبة الشهر
45	الفرع الثاني: دعاوى الإبطال والنقض الواجبة الشهر
48	المطلب الثاني: الدعاوى العقارية واجبة الشهر أمام القضاء الإداري
49	الفرع الأول: دعاوى الإلغاء المتعلقة بالتحقيق العقاري وشهادة الحيابة الواجبة الشهر
51	الفرع الثاني: شهر دعوى إلغاء شهادة الحيابة
52	الفرع الثالث: شهر دعوى الإلغاء المتعلقة بالدفتر العقاري
54	الفصل الثاني: إجراءات الشهر العقاري وأثاره القانونية
55	المبحث الأول: إجراءات الشهر العقاري للدعوى
55	المطلب الأول: شروط إجراءات الشهر العقاري
55	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالأطراف المتعاقدة

61	الفرع الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بال عقار
65	المطلب الثاني: الجهات المكلفة بالإيداع
66	الفرع الأول: الأشخاص المكلفون بنص المادة 90 من المرسوم 63/76 :
67	الفرع الثاني: الأشخاص المكلفون بنص المادة 62 من المرسوم 63/76 :
68	المبحث الثاني: الآثار القانونية لشهر الدعوى العقارية
69	المطلب الأول: الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري
70	الفرع الأول: الأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري
73	الفرع الثاني: الأثر المطهر للشهر العقاري
74	المطلب الثاني: حجبة الشهر العقاري
74	الفرع الأول: حجبة الشهر العقاري بين الأطراف
75	الفرع الثاني: حجبة الشهر العقاري تجاه الغير
.	خاتمة
.	قائمة المصادر والمراجع