

## الدعاوى القضائية الخاضعة للشهر

## REAL ESTATE LAWSUITS SUBJECT TO THE PROMULGATION

ساعد العقون، جامعة زيان عاشور الجلفة ، lagoun.saad@univ-djelfa.dz

تاريخ النشر: 2021/06/05

تاريخ القبول: 2021/05/17

تاريخ الاستلام: 2021/05/16

## ملخص:

نصت المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري "بأن الدعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها" طبقا لنص المادة 04/14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري ويلاحظ من هذا النص أن المشرع خص بعض أنواع الدعاوى للشهر وأوجب شهر العريضة الافتتاحية وذلك بالتأشير الهامشي في السجل العقاري وموضوع المطالبة القضائية، لكن بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية أصبح هناك نص يتعلق بشهر الدعاوى العقارية وهو نص المادة 17 ف3 "يجب إشهار عريضة رفع الدعاوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى بها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار.

كلمات مفتاحية: الدعوى - القضائية - العقار - الشهر ..

Article (85) of Decree No. 76/63, regarding the establishment of the Real Estate Registry, stipulates: "Lawsuits aimed to terminate, null, cancel or cassation of rights resulting from documents that have been published, cannot be accepted unless they are publicized" according to the provisions of Article 14/ 4 of Order 75/ 74 which includes preparing the general survey and establishing the real estate registry. It is noticed from this aforementioned provision that the legislator allocated some types of Lawsuits for Promulgation and required the publishing of the opening petition by marginally notation in the real estate registry, subject matter of the judicial claim, but with the issuance of the Civil and Administrative Procedures Law, there became a provision related to the Real Estate Lawsuit Promulgation, which is the provision of Article (17), Paragraph (3) "The petition of filing lawsuits with the Department of real estate shall be published if it relates to a real estate or real estate rights in rem published in accordance with the law.

Key words: Lawsuit - Court - Property – Promulgation

## 1- مقدمة

إذا كانت التصرفات العقارية المنصبة على الحقوق العينية الأصلية تشهر بالتسجيل، فإن الدعاوى القضائية التي ترمي إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه المحرر المشهر بالمحافظة العقارية وهذا بالتأشير الهامشي لهاته الدعوى القضائية، وموضوع الدعاوى القضائية العقارية نظرا لأهميتها وكثرتها استحدثت المشرع القسم العقاري على مستوى المحاكم وتم تخصيص قاضي يكلف بهذا القسم، ولقيمة العقار وأهميته اجتماعيا واقتصاديا وحتى سياسيا ألزم حمايته وتنظيمه مما أدى إلى إلزام شهر عريضة الدعاوى القضائية العقارية وهذا في نص المادة 85 من المرسوم 63/76 "بأن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها" طبقا لنص المادة 14/ 04 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1359 الموافق 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام، ومن خلال هذا النص نجد أن كل الدعاوى القضائية التي يكون موضوعها فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، يجب شهر عريضتها الافتتاحية على مستوى المحافظات العقارية، والجدير بالذكر أن الدعاوى القضائية المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم 63/76 مذكورة على سبيل المثال لا الحصر، لكن بصدر قانون الإجراءات المدنية والإدارية أصبح هنا كنص آخر يتعلق بشهر الدعاوى العقارية وهو نص المادة 17 ف3 من ق إ م إ "يجب إشهار عريضة رفع الدعاوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى بها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار" ويتم إثبات الشهر بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار، والجزاء المترتب عند تخلف شهر العريضة الدفع بعدم قبول الدعوى شكلا، لتخلف شرط شهر العريضة .

والهدف من شهر الدعاوى العقارية هو إعلام الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء، وكذلك هو الحفاظ على حقوق المدعي إذا صدر حكم لصالحه، كما أن شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية لا يقيد المدعى أو المدعى عليه من التصرف في العقار المتنازع عليه، وهو ماتم تأكيده من خلال المذكرة رقم 75/38 المؤرخة في 1993/03/22 الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية إلى مديريات الحفظ العقاري، حيث أن التصرف في العقار المتنازع عليه بموجب عقد البيع يعتبر حجة بين المتعاقدين إلا إذا طعن في العقد بالتزوير.

وللتفصيل ارتأيت إلى طرح الإشكالية التالية: ماهي الدعاوى العقارية التي تخضع للشهر، ولماذا قرر التشريع إشهار الدعاوى العقارية التي يكون موضوعها التصرف في العقار أو الحقوق العينية العقارية وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي.

## 1- تعريف الدعوى القضائية

## 1.2 تعريف الدعوى لغة:

الدعوى لغة: اسم من الإدعاء وادعى يدعي ادعاء، وهو اسم لما يدعي وادعت الشيء أي زعمته لي، حقا كان أم باطلا، وهي قول يطلب به إنسان إثبات حق على غيره<sup>1</sup> ولقوله تعالى "لهم فيها فاكهة ولهم ما يدعون"<sup>2</sup> ومن قوله تعالى أيضا "وأخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين"<sup>3</sup> وتعني الدعوى أيضا في اللغة إضافة إنسان شيئا لنفسه، في منازعة أو في غير منازعة، ومما سبق نستنتج أن معنى الدعوى في اللغة أنه قول يصدر من الإنسان، مضيفا إلى نفسه شيئا سواء، سواء كان ملكا أو استحقاقا، أم صفة، وقد تكون على وجه الطلب أو التمني أو الإخبار أو الإضافة

## 2.2 تعريف الدعوى في الفقه القانون الوضعي:

نجد أن الدولة حرمت على الفرد اقتضاء حقه بنفسه وكانت لا بد أن تهيأ هذه الحماية إلى القضاء، وأن تخول للفرد فرصة الحصول على هذه الحماية، ولكن أغلب القوانين في الدول العربية لم يضعوا للدعوى تعريفا محددًا، مما أدى بفقه القانون الوضعي إلى محاولة القيام بهذه المهمة فمنهم من عرف الدعوى القضائية بأنها: "سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حمايته" ومنهم من عرفها بأنها: "سلطة الالتجاء إلى القضاء بقصد الوصول إلى احترام القانون، فالدعوى القضائية مجرد وسيلة، أو أداة قانونية حددها القانون الوضعي للأشخاص، لحماية حقوقهم أو الدفاع عن القانون، كما أنها مجرد رخصة أو حقا، وليست واجبا لأن الحق الموضوعي الذي تحميه الدعوى القضائية، لصاحبه أن يستعمله أو لا يستعمله"<sup>4</sup>

بينما يرى جانب آخر أن الدعوى القضائية هي الحق الموضوعي ذاته، فإذا وقع اعتداء عليه يتحرك في شكل دعوى قضائية، ترفع إلى القضاء لحسم النزاع الواقع عليه.

وذهب جانب آخر أن الدعوى القضائية وان لم تكن هي الحق ذاته، فإنها هي عنصر الحماية القانونية فيه، لأن الحق لا يكتمل وجودها إلا بوجود سلطة الالتجاء إلى القضاء لأنه لا يتصور وجود دعوى قضائية دون أن تكون مستندة على حق<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> ابن متزور، لسان العرب، دار الطباعة والنشر، ط1، بيروت، 1990، ص257

<sup>2</sup> سورة ياسين الآية 57

<sup>3</sup> سورة يونس الآية 10

<sup>4</sup> محمود السيد عمر التحيوي، نظام القضاء المدني ونظرية الاختصاص وفقا لقانون المرافعات المصري، مكتبة الوفاء القانونية

ط1، الإسكندرية، 2011، ص225

<sup>5</sup> محمود السيد عمر، مرجع نفسه، ص226.

كما عرفها الفقهاء الفرنسيين والاطالبيين بأنها عبارة عن سلطة أو رخصة، أي هي سلطة يخولها القانون للأفراد في الالتجاء إلى المحاكم لحماية حقوقهم ومصالحهم، فكل متقاضى بحاجة إلى هذه الحماية القضائية، وطنيا كان أم أجنبيا. في حين نجد المشرع الجزائري قد حذا حذوا المشرع الفرنسي وتطرق إلى تعريف الدعوى القضائية في المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث جاء فيها مايلي:

يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق وحمائته، إذ يعرف هذا النص الدعوى القضائية بأنها عبارة عن ادعاء بحق أمام القضاء، ويكون هنا المشرع الجزائري قد تبني أحد الاتجاهات الفقهية التي تعرف الدعوى باعتبارها حق أمام القضاء.

وقد وجهت لهذا التعريف انتقادات على أساس أن الدعوى القضائية بأنها عبارة عن ادعاء بحق أمام القضاء فيخلط بين فكرة الدعوة ذاتها وإدارة استخدامها، فالادعاء يشكل مضمون الطلب حيث هناك فرق بين الحق في الدعوى والإدعاء أمام القضاء، ذلك أن الحق الموضوعي وقبل الاعتداء عليه، فهو لا يستند إلى أية دعوى، ولا يحتاج إليها، لأنه يتمتع بالحماية القانونية، أما في حالة تعرضه للاعتداء فيتحرك عنصر الحماية القانونية، ويتولد عنه حق آخر يسمى بالحق في الدعوى<sup>1</sup>.

وتبعاً لذلك نجد أن المشرع الجزائري قد تأثر بالتشريع الفرنسي الذي أخذ على عاتقه تعريف الدعوى القضائية في نص المادة 30 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي حيث جاء فيها مايلي:

الدعوى هي حق مقدم الادعاء في أن يسمع ادعائه من حيث الموضوع لكي يتمكن من تحديد ما اذا كان هذا الادعاء مؤسس أم غير مؤسس بالنسبة للخصم في الدعوى، فالدعوى هي حق في مناقشة أساس الادعاء. وبعد عرض تعريف الدعوى يتضح لنا أن الدعوى تتلخص في الآتي:

-هي وسيلة قانونية يمكن لصاحب الحق أن يلجأ إلى السلطة القضائية أي إلى المحاكم لحماية حقه.  
-الدعوى وسيلة اختيارية<sup>2</sup> لصاحب الحق في أن يستعملها أو لا يستعملها لأن الدعوى ليست واجبا على من يعتدي على حقه.

-الدعوى هي الوسيلة التي يخولها القانون لصاحب الحق في الالتجاء إلى القضاء لحماية حقه فهي وسيلة لحماية الحق<sup>3</sup>.  
-موضوع الدعوى يختلف باختلاف سببها فقد تكون القيام بعمل أو الامتناع عن عمل أو لتقرير وضع معين.  
-الدعوى تقبل الانقضاء بالتقادم أي ترفع في مدة محددة فإذا انتهت المدة المحددة لم يعد للدعوى وجود، فالذي يتقدم الدعوى وليس الحق.

<sup>1</sup>عمر زودة، الاجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، دار النشر، ط2015، 2، الجزائر، ص46-47

<sup>2</sup>محمود السيد عمر التحيوي، مرجع سابق، ص231.

<sup>3</sup>أحمد هندي، أصول المحاكمات المدنية والتجارية، دراسة في التنظيم القضائي -الاختصاص -الدعوى -المحاكمة -الأحكام وطرق الطعن فيها التحكيم، دار الجامعية، بيروت، 1989، ص143.

وبالتالي فالدعوى هي الوسيلة القانونية التي يطلب بها الشخص من القضاء الحصول على تقرير حق له أو حمايته<sup>1</sup>.

### 3. أنواع الدعاوى القضائية الخاضعة للشهر

إن المشرع الجزائري وسع من دائرة الشهر ولم يعد يحصر الشهر العقاري على التصرفات القانونية المنصبة على العقار، بل مدده إلى الدعاوى القضائية التي تتعلق موضوعها بفسخ أو إبطال أو نقض أو تعديل أو إلغاء أو حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها بالمحافظة العقارية<sup>2</sup>

وهذا ما أكدته نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم والمتضمن تأسيس السجل العقاري "إن دعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا لنص المادة 04/14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1959 الموافق 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومعنى هذه المادة أن الدعاوى القضائية التي يكون موضوعها فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها، يجب أن تخضع عرضة الدعاوى للشهر على مستوى المحافظة العقارية ويتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار، والجدير بالذكر أن الدعاوى القضائية المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم 63/76 مذكورة على سبيل المثال وليس الحصر.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري ليس له موقف ثابت من شهر الدعاوى لأن هناك قرارات تؤكد ضرورة شهر الدعاوى العقارية كشرط لقبولها<sup>4</sup>، بينما هناك قرارات أخرى تثبت عكس ذلك<sup>5</sup> والهدف من شهر الدعاوى هو حماية الغير وتفادي الفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية.

أما الاجتهاد القضاء الفرنسي نجده نص أنه يمكن للقاضي إثارة عدم قبول الدعوى القضائية في حالة عدم شهرها، وهذا لان قواعد الشهر العقاري من النظام العام، لكن نجد غالبية قرارات القضاء الفرنسية تنص أن الهدف من شهر الدعاوى هو حماية المصالح الخاصة ولا يجوز للقاضي أن يثيرها من تلقاء نفسه<sup>6</sup>.

ولهذا نجد القضاء الفرنسي وغالبية الفقهاء—يجب أن لا يكون عدم شهر الدعوى القضائية هو عدم قبولها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> مفلح عواد، أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي، دار الكر مل، الأردن، ص 168

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، 2003، الجزائر، ص 229.

<sup>3</sup> المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم والمتضمن تأسيس السجل العقاري

<sup>4</sup> محكمة العليا 108200 ومجلس الدولة القرار رقم 004851، والتي ترى أن شهر الدعوى كشرط لقبولها.

<sup>5</sup> قرار رقم 130145 وقرار 184151 والتي ترى أن شهر الدعوى غير ضروري

<sup>6</sup> سليمان محمدي، ضرورة تعميم شهر جميع الدعاوى المتعلقة بالحق العيني العقاري، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية

الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 41، 2003، ص.....

### 1.3 الدعاوى الخاضعة للشهر استنادا لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/85

إن عملية الشهر في التشريع العقاري لا تقتصر على التصرفات القانونية الواردة على العقار، بل امتدت إلى الدعاوى القضائية العقارية، والتي اشترط المشرع لكل دعوى قضائية يجب أن تتوفر فيها شروط للجوء إلى القضاء من صفة ومصلحة وأهلية، والآجال وغيرها والتي أكد المشرع في المادة 85 المذكورة أعلاه شرط على بعض الدعاوى العقارية هو شهر العريضة الافتتاحية للدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا .  
ومن خلال هذا نذكر بعض أنواع الدعاوى الخاضعة للشهر:

#### 1.1.3 دعوى الفسخ

يعرف الفسخ بأنه حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد في حالة إخلال الطرف المقابل بالتزاماته، وهو يعتبر جزءا أقره المشرع الجزائري للمتعاقد الذي يخل بالتزاماته، ويتحرر المتعاقد الآخر من الالتزامات الواقعة عليه بموجب العقد<sup>2</sup>، لأنه كثيرا ما يحدث أن يخل أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، وبما أن للفسخ أثر رجعي من حيث آثاره في إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، وبما أن ذلك فيه مساس بالملكية العقارية إذا وقع على العقار، وجب شهر الدعوى القضائية إذا تعلقت بفسخ عقد ناقل للملكية العقارية أو أي حق عيني آخر، وذلك لكي يعلم كل من يتعامل في العقار بوضعيته القانونية وبأنه ممكن أن تزول ملكية البائع ويتزع العقار منه باعتباره ملك للغير، ولا يمكن الاحتجاج بحسن نية طالما أن الدعوى مشهورة على هامش البطاقة العقارية للعقار<sup>3</sup>.  
وتعتبر هذه الدعوى وسيلة متبعة أمام القضاء إجرائية في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته<sup>4</sup>، وترفع هذه الدعوى من أجل تحصيل حكم قضائي بانحلال العقد الملزم لجانين بسبب عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لالتزاماته رغم إنذاره وهو ما قرره المادة 119 من القانون المدني .

ودعوى الفسخ ترفع أمام المحكمة التي يتواجد في دائرة اختصاصها العقار وهذا ما نصت عليه المادة 515-519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>5</sup>، وتسجل عريضة الدعوى القضائية العقارية على العقار بأمانة ضبط المحكمة، وتبلغ عريضة الدعوى للمحافظة العقارية ليتم التأشير عليها، وتقدم العريضة المؤشر عليها في أول جلسة<sup>6</sup>

#### 2.1.3 دعوى الإبطال

<sup>1</sup> سليمان محمدي، مرجع نفسه، ....

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، ط4، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2007، ص348 .

<sup>3</sup> رمزي حو حو، "مجلة دورية تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة"، العدد السابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2010، ص333 .

<sup>4</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص113 .

<sup>5</sup> قانون رقم 09/08 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فيفراير سنة 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر، ج ج،

عدد 21،

<sup>6</sup> عبد الله مسعودي

شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، عدد 2، ج1، مجلد في 10 ماي 2017 .

إن دعوى إبطال عقد يتم بواسطة القضاء عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة للفصل فيها طبقا للقانون ، وترفع هذه الدعوى في حالة إذا اعترى العقد شرط من شروط الصحة كانهاء الأهلية أو عيب من عيوب الإرادة كالتدليس، الإكراه، الغلط، وتباشر دعوى الإبطال خلال 05 سنوات وتحسب من تاريخ زوال بسبب نقص الأهلية وفي حالة الغلط والتدليس من تاريخ اكتشافه وفي حالة الغلط من تاريخ انقطاعه حسب المادة 101 من القانون المدني<sup>1</sup>.

ودعوى إبطال ترفع لكل من له مصلحة في إبطال عقد ناقل للملكية العقارية مشهر وإذا تقرر إبطال العقد يصبح العقد كأن لم يكن، شأنه شأن العقد الباطل بطلان مطلق، ويعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد حسب نص المادة 103 من القانون المدني "يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله" بحيث يجب أن تؤسس دعوى إبطال على إثبات أحد الأسباب التي تجعل التصرف القانوني قابلا للإبطال، وباعتبار أن موضوع الدعوى القضائية هو إبطال تصرف قانوني فإنها تكون واجبة الشهر طبقا لنص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،

وإذا تحقق القاضي من قابلية التصرف القانوني للإبطال قضى بإبطاله، ويكون حكمه منشئا غير أن آثار الإبطال تسري بأثر رجعي ويرجع الأطراف إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، لأنه في حالة إذا رفع المشتري دعوى على البائع يطالبه فيها بإبطال عقد البيع وثبت حقه في ذلك فإنه يتحتم على القاضي أن يحكم له بما طلب متى توافرت شروطه القانونية<sup>2</sup>، وهذا ما أكدته المحكمة العليا أيضا<sup>3</sup>.

### 3.1.3 دعوى النقض

يقصد بمصطلح النقض الرجوع في العقد، وتعرف أمَّا تلك الدعوى التي يطالب فيها الشريك في الشروع أمام القضاء بنقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه فيها ما يزيد عن الخمس<sup>4</sup>. حيث نصت المادة 732 من القانون المدني الجزائري "يجوز نقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة"

<sup>1</sup> رمزي حوحو، مرجع سابق، ص333.

<sup>2</sup> عبد الكريم بليور ، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1986، ص184

<sup>3</sup> قرار المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، ملف رقم 210365 صادر بتاريخ 2000/1/12 المجلة القضائية، العدد الأول، 2001، ص132 .

<sup>4</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص113 .

ونستنتج من هذه المادة أن المشرع الجزائري اقتصر نقض القسمة الودية التي وقع فيها أحد الشركاء في غبن يزيد عن خمس، ولكي يتمكن الشريك من رفع دعوى نقض القسمة لا بدى من توفر بعض الشروط والتي نستنتجها من نص المادة 732 من القانون المدني المذكور سابقا

- يجب أن يتعلق نقض القسمة بغبن ما يزيد عن الخمس وتكون القسمة قد تمت بالتراضي، لأن القسمة القضائية والتي تمت بواسطة القضاء لا تتصور غبن فيها<sup>1</sup>.

- يجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة، والا سقط حقه في رفع دعوى نقض القسمة.

- يمكن أيضا أن توقف سير دعوى نقض القسمة من قبل المدعى عليه، إذا أكمل للمدعى نقدا أو عينا وإذا تبين للقاضي أن الطرف المغبون استفى حقه جاز نقض دعوى القسمة بسبب سقوط الغبن<sup>2</sup> وفي الأخير نقول لرفع دعوى نقض القسمة الودية لا بدى من توفر شروط شكلية وموضوعية ويؤول الاختصاص للقسم

العقاري لمحكمة تواجد العقار كما هو منصوص عليه في المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>

كما ألزمت المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري وجوب شهر نقض دعوى القسمة الودية<sup>4</sup>.

#### 4.1.3 دعوى تعديل العقد

دعوى التعديل هي تلك التي يضطر فيها رافع الدعوى ويلتمس فيها تعديل العقد فقط عوض أن يطالب بإلغاء برمته، ومثال ذلك دعوى تعديل الدفتر العقاري وذلك بإلغاء بيان من البيانات الغير صحيحة فيه، مثل كان يقيد العقار في أحد خانات الدفتر العقاري بأنه في حالة رهن، في حين توجد شهادة عند المالك برفع الرهن العقار فهنا تنصب دعوى تعديل على تعديل الدفتر العقاري وذلك بحذف أحد البيانات المتعلقة بالرهن<sup>5</sup>

لم تتم الإشارة إلى هذه الدعوى في نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري لكن تم ذكرها في المادة 72 من المرسوم 63/76 أن التعديل في الوضعية القانونية بموجب العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل يجب أن يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية.

<sup>1</sup> محمود شوقي بك وكمال مرسي باشا وفتحى جابر، الشهر العقاري بين الماضي والمستقبل، مصر، 1994، ص 323.

<sup>2</sup> عبد الحميد الشواربي، أحكام الشفعة والقسمة في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، ص 276.

<sup>3</sup> قانون 09/08، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ج رج، عدد 21، والذي دخل حيز تنفيذ 24-04-2009.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 63/76 يتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج رج، عدد 38 بتاريخ 16/09/1980.

<sup>5</sup> ليلي زروقي حمدي باشا "منازعات عقارية"، ط 1 نادر هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 257.



وعليه يجب شهر عريضة الدعوى القضائية الرامية إلى تعديل الوضعية القانونية للعقار، لان التعديل فيه مساس بالوحدة العقارية<sup>1</sup> من حيث المساحة أو الحدود أو من حيث الموقع، كما أشارت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 62/76 إلى عملية التعديل<sup>2</sup>

وبالتالي لا يمكن إجراء تعديل إلا باللجوء إلى القضاء وهذا ما أكدته القرار رقم 592724<sup>3</sup> الصادر بتاريخ 13-05-2010 عن الغرفة العقارية المحكمة العليا أنه لا يمكن تعديل عقد ملكية مشهر بمقرر إداري، كما هو نفس الأمر الذي أكدته المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 والذي أغفلته المادة 85 منه

### 5.1.3 دعوى الإلغاء

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى الإلغاء واكتفى بتحديد الجهة القضائية التي تفصل فيها لكن بالرجوع إلى الفقه نجد هناك عدة تعريفات منها:

فهناك من عرفها أنها دعوى قضائية ترفع إلى جهات القضاء الإداري لإعدام قرار إداري المطعون رغم ما يتمتع به من صبغة تنفيذية أيًا كانت جهة مركزية محلية أو مرفقيه<sup>4</sup>

ودعوى الإلغاء ترفع حسب منصوص عليه في المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 815 من نفس القانون والمادتين 815 و826

كما نصت المادة 801 ف1 من القانون 09/08 تختص المحاكم الإدارية بالفصل في -دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعوى التفسيرية ودعوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

\*الولاية والمصالح غير مكرزة للدولة على المستوى الولاية

\*المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية

وأجال الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة الإدارية خلال 4 من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي مع إمكان للمعني القيام بالتظلم حول القرار المبلغ له وفي حلة سكوت الإدارة على الرد خلال شهرين يعد ذلك بمثابة رفض ويبدأ الأجل من تاريخ تبليغ التظلم وللمتظلم اجل شهرين لتقديم دعواه وإذا رفضت الإدارة التظلم يبدأ أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض له المادة 830 من نفس القانون، والتظلم يكون

<sup>1</sup> فهمه قسوري، شهر الدعوى والإحكام القضائية، مجلة المنتدى القانوني، جامعة بسكرة، عدد السابع، 2010.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي 62-76. مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج، عدد 30 بتاريخ 13-04-1974

<sup>3</sup> المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 592724 مؤرخ في 13/05/2010، مجلة المحكمة العليا، الجزائر عدد 2، سنة 2010، ص 225-

. 227

<sup>4</sup> سامي الوفي، الوسيط في دعوى الإلغاء دراسة تشريعية فقهية، ط1، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية، برلين

. 2018، ص 32.

أمام الجهة التي أصدرت القرار. ودعوى الإلغاء هي الدعوى الوحيدة التي ترفع أمام القضاء الإداري وباقي الحالات المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم 63/76 تكون أمام القضاء العادي، والاحتصاص يكون للمحكمة الإدارية، إذا تعلق الأمر بإلغاء قرار أو عقود إدارية .

وفي الأخير نستنتج أن دعوى الإلغاء دعوى قضائية ترفع أمام القضاء الإداري ضد أي قرار إداري يحتمل مخالفته للقانون بحيث إذا تبين للقاضي مخالفة القرار للقانون قضى بإلغائه، ودعوى الإلغاء لا توقف التنفيذ طبقا للمادتين 908 و909 إلا إذا صدر أمر بوقفه طبقا للمادة 833/1، وإذا غيى القرار محل الطعن ترجع الأمور إلى ما كانت عليه الإلغاء.

عموما الدعاوى اللازمة الشهر قد ورد ذكرها على سبيل الحصر حسب نص المادة 85 المشار إليه سابقا لكن يمكن إضافة حالات أخرى أو تعديل مضمون هذه المادة بموجب نص تشريعي .

### 2.3 الدعاوى الخاضعة للشهر استنادا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية

نصت المادة 35 من قانون المالية 2019 على مايلي تدرج ضمن القسم الأول من الأمر رقم 74/75 والمتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم مادة 16 "نشهر بالسجل العقاري كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بعد تسجيله بأمانة الضبط، ويتضح لنا أن المشرع الجزائري يشترط شهر كل الدعاوى العقارية دون استثناء وهذا ما أكدته المادة 17 فقره 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا لنص القانون، ويجب تقديمها في أول جلسة ينادى بها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار "

ونجد أن هذا النص جاء عاما عكس المادة 85 من المرسوم 63/76

أما المديرية العامة للأموال الوطنية نجدها حصرت الدعاوى القضائية العقارية الواجب شهرها تماشيا مع نص المادة 85 من المرسوم 73/76 والمادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لكن نجد أغلب القرارات الصادرة عن محكمة العليا حصرت الدعاوى القضائية العقارية الواجبة الشهر ومن بينها القرار رقم 1659801<sup>1</sup> بتاريخ 2011/07/14 "لا تشهر العريضة المرفوعة أمام القسم العقاري في حالة عدم تعلق موضوعها بدعوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.

### 4. إجراءات شهر عريضة الدعوى العقارية والآثار المترتبة عليها

ان المشرع الجزائري أوجب شهر عريضة الدعاوى العقارية والذي يعد إجراء شكلي على مستوى المحافظة العقارية وكان هذا بموجب العديد من النصوص القانونية في القانون المدني والقانون العقاري بحيث أصبح الشهر قيدا على قبول الدعوى العقارية من الناحية الشكلية

<sup>1</sup>مجلة المحكمة العليا، عدد 2012، 1، ص 179 .

#### 1.4 اجراءات شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية

أوجب المشرع شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وجعل من تخلفها رفض الدعوى شكلاً بحيث يجب على المدعى تقديم عريضة مشهورة عند أول جلسة ينادى بها على القضية ويتم شهر الدعوى القضائية بواسطة إسهاد من المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو بواسطة التأشير والتي توضع أسفل العريضة أو على ظهرها<sup>1</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 17 ف3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجب إسهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار أوحق عيني عقاري مشهر طبقاً لنص القانون....." وبقارئنا لهاته المادة نجدها لم تحدد نوعاً معيناً للشهر بل شملت جميع الدعاوى إذا تعلقت بعقار أو حقوق عينية .

كذلك نصت المادة 14 فقرة 04 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 على ضرورة شهر كل ما يتعلق بالوضعية القانونية للعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية .

##### 1.1.4 إيداع عريضة افتتاح الدعوى العقارية

يتم إيداع عريضة الدعوى العقارية المراد شهرها بقسم الإيداعات وعمليات المحاسبة داخل المحافظة العقارية، الموجودة ضمن اختصاصها العقار محل النزاع، ويعتبر إيداع عريضة الدعوى وما يرافقها من وثائق في سجل الإيداع إجراء مهم في عملية الشهر العقاري، بحيث يجب على المدعى إيداع نسختين من عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظ العقاري، بحيث تمسك نسخة على مستوى المحافظة العقارية بعد عملية الإشهار والنسخة الثانية تعاد إلى محررها بعد أن يؤشر عليها من قبل المحافظ العقاري مثبتاً قبولها للإشهار.

وبالتالي عند إيداع عرائض الدعاوى لا بدى من توفر شروط لإيداعها والتي سوف نذكرها كما يلي:

- أن يكون العقار محل النزاع مشهراً طبقاً لنص المادة 85 من المرسوم 63/76 .

- أن تحتوي العريضة على نفس العقار محل النزاع بشكل دقيق طبقاً لنص المادة 100 ف2 من المرسوم 63/76.

- إيداع نسختين من عريضة الدعوى طبقاً لنص المادة 92 من المرسوم 63/76 .

- إيداع وصل يثبت تسديد رسم شهر الدعوى والمقدرة ب 1000 دج والمحددة بقانون المالية.

أن يكون بالعريضة تأشير أمانة كتابة ضبط المحكمة.

وهذه الشروط هي شرط لقبول إيداع عريضة الدعوى، والمحافظ العقاري له صلاحيات واسعة منها مدى استفاء العريضة المراد شهرها للشروط السالفة الذكر بناءً على نص المادة 100 و106 من المرسوم 76/63 ويبلغ قرار الرفض إلى المدعى عليه خلال 15 يوماً من تاريخ الرفض بواسطة رسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام، إذن المحافظ العقاري يمكنه رفض الإيداع أما إذا كانت الوثائق المطلوبة متوفرة فإن المحافظ العقاري يقبل الإيداع.

<sup>1</sup> ليلى زروقي وحدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام، 2018، ص 214 .

#### 2.1.4 قيد عريضة افتتاح الدعوى

تقيد عريضة افتتاح الدعوى العقارية على البطاقات العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع العقاري وإذا وجد أي نقص أو عيب في بيانات العريضة أو في موضوعها فإنه يمتنع عن التأشير عليها<sup>1</sup> والمحافظ العقاري رغم قبوله الإيداع إلا أنه يمكن رفض إجراء الشهر، لأنها في حالة وجود عيب في الوثائق المودعة فإن المحافظ العقاري يبلغ المعني بالأمر بتصحيح واستكمال الوثائق المطلوبة في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع ويقوم بعدها مباشرة إبلاغ المدير لولائي للحفاظ العقاري ..

وبالتالي للمعني أن يصحح العيب ويستكمل الوثائق ويشهر السند ويكون قيده من تاريخ الإيداع<sup>2</sup> وإذا لم يتم بتصحيح العيب في أجل 15 يوم من تاريخ التبليغ فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء القيد ويؤشر بهذا الرفض في سجل الإيداع، ويكون قرار الرفض مسببا قانونا ويبلغ إلى المعني في أجل 08 أيام وذلك طبقا لنص المادتين 107 و108 من المرسوم 63/76، لكن إذا ثبت للمحافظ العقاري بعد إجراء عملية الشهر أنه قد أخطأ عند قبوله وقيامه بالشهر فعليه اتخاذ قرار الرفض النهائي دون إتباع إجراءات الرفض النهائي .

#### 2.4 موقف القضاء من شهر الدعاوى العقارية

القضاء الجزائري بشأن وجوب شهر الدعاوى القضائية العقارية إلى تجاهين اتجاه يرى أن شهر الدعاوى القضائية لا يعتبر قيذا على رفع الدعاوى وحججهم أن المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري تتعارض مع القواعد المتعلقة برفع الدعاوى واتجاه آخر يرى أن شهر الدعاوى القضائية العقارية يعد قيذا على رفع الدعاوى القضائية العقارية .

اتجاه الأول: لا يعتبر أنصار هذا الاتجاه أن شهر الدعاوى القضائية لا يعد قيذا على رفع الدعاوى، ويروا أن شهر العريضة الافتتاحية اشترط لكي يعلم الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء ولكنها ليست مفروضة، وبالتالي عدم حصول شهر العريضة الافتتاحية لا يصح أن يعود بضرر عليه، ولا ينفذ على المدعى عليه، وعليه حسب هذا الاتجاه يجوز للمدعى أن يرفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو إلغاء أو فسخ عقد منصب على العقار أو حقوق عينية عقارية، دون حاجة إلى أن يشهر دعواه بالحافظة العقارية، ولا يجوز للمدعى عليه أن يدفع بعدم شهر الدعاوى أو تثيرها المحكمة من تلقاء نفسها<sup>3</sup>. وهذا ما أشارت إليه الغرفة المدنية للمحكمة العليا بقرارها<sup>4</sup>..... إن عدم شهر الدعاوى بالمحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان .

<sup>1</sup> مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017، ص 126

<sup>2</sup> مجيد خلوفي، مرجع سابق، ص 127 .

<sup>3</sup> ، ليلي زروقي وحمدي باشا، مرجع سابق، ص 235 .

<sup>4</sup> قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 1300145 بتاريخ 1995/05/12

أما نص المادة 85 من المرسوم 63/76 نص على عدم قبول الدعوى إذا لم يتم إشهارها في المحافظة العقارية واشترط إشهار العريضة قبل تسجيلها لدى أمانة الضبط أما المشرع نخبه نص على اجراءات الدعوى وشروط قبولها أمام القضاء في قانون الإجراءات المدنية ولم بنص على هذا القيد، والملاحظ أن هذا الاتجاه أن رأيهم مجرد كلام لم تكرر المحكمة العليا ولا مجلس الدولة وذلك لان قرار المحكمة العليا لما قررت عدم إلزامية الشهر رأي متسرع ومبني من تعارض نصين فقط.

الاتجاه الثاني: يرى أصحاب هذا الاتجاه إلى اعتبار الشهر قيديا شكليا على رفع الدعوى وهذا ما أكدته المادة 85 من المرسوم 63/76 والمتضمن تأسيس السجل العقاري: إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو الإبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة على وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا<sup>1</sup> وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2000/006/12 حيث جاء فيه "الدعاوى العقارية والإدارية والمتعلقة بالعقار والرامية إلى إبطال العقود والمشهرة بالمحافظة العقارية".

كما تشترط المادة 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 "لقبول الدعوى إلزامية شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية والمشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى"<sup>2</sup>

وهو ما أكدته أيضا المادة 17 ف3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت: يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى بها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار "

وإضافة لذلك نجد المحكمة العليا سايرت مجلس الدولة فيما ذهب إليه اعتبار شهر عريضة الدعوى العقارية قيد على رفعها بحيث يعرض المدعى دعواه لعدم القبول، اذا أغفل شهر عريضة الافتتاحية للدعوى وهذا في العديد من قراراتها.

### 3.4 الآثار المترتبة على إشهار العريضة الافتتاحية

بمجرد شهر عريضة الافتتاحية للدعوى العقارية يمتنعون عن شهر إي تصرف وارد على العقار المشهر بشأن الدعوى القضائية لان شهر الدعوى العقارية يعتبر حجة على الغير والغير هو من ترتب له حق عيني على العقار محل الدعوى وقام بشهره ولذا ألزم المشرع إخضاع العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية للشهر تحت طائلة عدم قبولها شكلا من طرف القضاء

<sup>1</sup>حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، سنة 2000، ص110

<sup>2</sup>قرار مجلس الدولة، الغرفة الأولى، رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12 والذي جاء فيه "الدعاوى العقارية والإدارية والمتعلقة بالعقار والرامية إلى إبطال العقود والمشهرة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 .

وهذا ما جعل المديرية العامة للأملاك الوطنية في مذكرتها مؤرخة 1993/03/22 تحت رقم 103805 لتوضح لمديرية الحفظ العقاري بأن شهر الدعاوى العقارية شرع من أجل المحافظة على حق المدعى في حالة صدور حكم قضائي لصالحه، وحتى يعلم الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء، ومن أبرز الآثار المترتبة على شهر الدعاوى العقارية كالتالي:

#### 1.3.4 حفظ حقوق المدعى

حتى يتمكن المدعي من حفظ حقوقه أثناء صدور حكم لصالحه عليه شهر عريضة الدعوى العقارية<sup>1</sup> لان الهدف الأساسي من شهر عريضة الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي، لأنه متى تم شهر عريضة رفع الدعوى العقارية تم حفظ للمدعي حقه العيني المراد تقريره على العقار، أما اكتساب الحق العيني فيتوقف الى شهر الحكم الصادر لصالح المدعي، بحيث إذا تم الشهر ارتد أثره إلى تاريخ شهر العريضة. ويترتب على شهر الدعوى أنه في حالة تقرر الحق المدعى به بحكم نهائي مؤشر عليه طبقاً للقانون، يكون حجة على من ترتبت لهم الحقوق العينية ابتداء من تاريخ تسجيل وشهر الدعاوى العقارية، ويكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن النية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليه<sup>2</sup>

#### 2.3.4 إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار

شهر الدعوى القضائية العقارية تستمد أساسها من الحق العيني العقاري المشهر، والهدف من شهر الدعاوى العقارية إعلام الغير أن العقار موضوع النزاع أمام القضاء، بحيث تجعل المتعامل بالعقار عالماً بحالته لأنه اذا أقدم أحد بشراء عقار متنازع عليه ممكن أن ينتزع منه بعد صدور الحكم القضائي، ويعود العقار لمن صدر الحكم لصالحه .

#### 3.3.4 عدم إيقاف إجراء الشهر الدعاوى التصرف في العقار

إن شهر الدعوى القضائية بالمحافظة العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعى عليه من التصرف في العقار بالبيع والهبة أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية، لان المنع من التصرف في مثل هذه الحالات تكون له آثار سلبية لأنه ستغل يد صاحب العقار وفق السجل العقاري عن التعامل في عقاره وبالتالي يلحق به ضرر، لأنه قد تكون نتيجة الدعوى صدور حكم يفهم منه عدم أحقية المدعى ف هذا العقار، ولهذا نقول شهر العريضة الافتتاحية لا يقيد المدعى أو المدعى عليه من التصرف في العقار المتنازع عليه وهو ماتم تأكيده من خلال المذكرة رقم 75/38 المؤرخة في 1993/03/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى مديريات الحفظ العقاري والتي توضح أن الدعاوى العقارية التي تشهر بالمحافظة العقارية شرعت من أجل المحافظة على حق المدعى في حالة صدور حكم لصالحه ولكن لا يوقف إجراء الشهر

<sup>1</sup> ليلي زروقي وحمدى باشا، مرجع سابق، ص 237 .

<sup>2</sup> أسامة أحمد شتات، تعليمات الشهر العقاري والتوثيق، دار الكتب القانونية، مصر، 2005، ص 19 .

إي تصرف لاحق، وعليه القضايا المرفوعة أمام القضاء ليس لها أي أثر موقف للتصرف إلا في حالة استصدار من له مصلحة أمرا قضائيا يوقف التصرف إلى حين الفصل في القضية .  
وما نلاحظه من الآثار أن شهر الدعاوى العقارية تحمي المدعي بشرط شهر العريضة وأنها لا توقف التصرف في العقار بالرغم من وجود نزاع حوله<sup>1</sup>

## 5. خاتمة:

إن عملية الشهر العقاري لا تقتصر فقط على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات وإنما يمتد أيضا إلى الدعاوى القضائية إذا كان موضوعها متعلق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها بالمحافظة العقارية، ولقد أوجب المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بشهر مجموعة من الدعاوى العقارية بالمحافظة العقارية بحيث نصت المادة 85 من المرسوم 63/76 "بأن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها" ومعنى هذا أنه يستوجب شهر الدعاوى العقارية، وذلك بتسليم شهادة من المحافظ العقاري لي كائن مقره بدائرة اختصاصها العقار المتنازع عليه أو بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار.

والهدف من شهر الدعاوى العقارية هو إعلام الغير أن العقار موضوع النزاع أمام القضاء وهذا حتى ينتبه إلى النتائج التي قد تسفر عنها المعاملة العقارية ومآل العقار محل التعاقد، وإجراء الشهر يؤدي إلى حفظ حقوق المدعى أيضا في حالة صدور حكم لصالحه، إما المشرع الجزائري خاصة في المرسوم 63/76 والمادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ذكر أن الهدف من شهر الدعاوى العقارية هو إحاطة الغير بحقيقة ما يشوب التصرف الذي يقدم عليه حيث تكون له حرية التراجع عن التصرف كما له أن يقدم على التصرف مع علمه أن الحق متنازع عليه .

كذلك رأينا أن شهر الدعاوى القضائية بالمحافظة العقارية، لا يترتب على حصوله منع المدعى عليه من التصرف في العقار، لان المنع من التصرف تكون له آثار سلبية، لأنه ستغل يد صاحب العقار وفق السجل العقاري عن التعامل في عقاره، ولهذا فإن عدم المنع من التصرف في العقار لكي لا يكون وسيلة فعالة في كل من يريد تعطيل معاملة عقارية

<sup>1</sup>حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، ص126-127

فيكتفي برفع الدعوى وشهرها كما أن المنع من التصرف يؤثر على حركة المعاملات العقارية مما يؤثر على الاقتصاد وفي الأخير بعد استقراءنا لتلك النصوص القانونية يظهر لنا أن قاعدة الشهر الدعوى المتعلقة بالعقار أو الحقوق العينية العقارية تعتبر من النظام العام ويظهر ذلك من نص المادة 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ومن خلال ما سبق تسجل بعض الاقتراحات التالية كخلاصة للموضوع:

-اكتفاء بنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية مع بيان أنواع الدعاوى الخاضعة للشهر .

-النص على ترتيب جزاء للدعاوى الكيدية وفاصل فيها برفض الدعوى مع إلزام المتعسف بتعويض عن الضرر

الذي تسبب فيه .

-تقديم وثيقة تثبت شهر الدعوى القضائية في أي جلسة الأهم تقديمها قبل قفل باب المرافعات لأن تقديم وثيقة

شهر في أول جلسة فيه إرهاق للمدعى .

-ممكن إيجاد حل مستقر يرفع كل لبس أو غموض من خلال نصوص قانونية صريحة أو بالبحث عن وسيلة

أخرى بحيث يمكن الاستفادة التشريعات الأخرى خاصة أن التشريع الفرنسي يميل هو الآخر إلى العدول عن فكرة شهر

الدعاوى العقارية واستبدالها بطريقة التأشير أو التعليق بعريضة الدعوى .