

شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري
(قراءة في نص المادة 35 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019)

Publicity of an application introducing a lawsuit property in the Algerian
legislation (Reading in article 35 of the law 18-18 containing
the finance law 2019)

تاريخ النشر: 2020/01/08	تاريخ القبول: 2019/06/09	تاريخ الارسال: 2019/06/03
-------------------------	--------------------------	---------------------------

د. سعودي باديس
جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي
serratilayachi@yahoo.fr

*ط.د. سراتي العياشي
جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي
badis.saoudi@yahoo.fr

ملخص:

أوجب المشرع الجزائري شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية بالسجل العقاري، بعد قيدها بأمانة ضبط المحكمة وفقا لأحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، غير أن ذلك خلق نقاشا حادا بين المتعاملين في الشأن القضائي حول اعتبار شهر عريضة افتتاح الدعوى شرطا لقبول الدعوى أم قيد على رفعها؟ وبقي موقف القضاء متراجعا بين مؤيد لشهر العريضة كإجراء إجباري وبين من يعتبره عملية إجرائية اختيارية، غير أن الواقع العملي أثبت راحة الرأي المؤيد لإجبارية إشهارها لحماية للمتعاملين المحتملين في العقارات المتنازع فيها، وبصدور القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية انحاز المشرع صراحة إلى الرأي المؤيد لإجبارية إشهار العريضة أين جعل منها أحد أسباب عدم قبول الدعوى شكلا، كما حدد المشرع على سبيل الحصر مواضع الدعاوى الواجبة الإشهار وذلك من خلال المادة 519 منه، غير أن المشرع لم يتطرق إلى تبعات هذا الإشهار سواء بالنسبة للتصرفات أو إلى آليات شهرها وشطبها من السجل

*المؤلف المرسل : سراتي العياشي

العقاري وذلك إلى غاية استحداث المشرع للمادة 16 مكرر من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وذلك بموجب المادة 35 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019.
الكلمات المفتاحية: الدعاوى العقارية ، السجل العقاري ، شطب الدعوى ، حكم قضائي ، الحق العيني .

Abstract:

The Algerian legislator has made the publication of the introductory motion requesting in the land register obligatory after its transcription in the courts administration service in accordance with the provisions of article 85 of the executive decree 76-63 establishing the Land Register but this has provoked a debate between the operators in the legal field since the publicity of an application initiating an action is a condition to declare the admissibility of the action or a condition to introduce it?

The position of justice remained between those who are for the publicity of the request, as a mandatory procedure and those who consider it an optional transaction, but the operative fact has proved that the obligation of its advertising is more important to protect the operators in the land litigious object.

By the promulgation of Law 08-09 containing the Code of Civil and Administrative Procedures, the legislator opted for the opinion which adopted the obligation to publicize the request, and which considered it one of the reasons for the inadmissibility of the action in form.

The legislator, exclusively, set the objects of the action to be published by Article 519, but he did not deal with the consequences of this advertising either for the acts or for the mechanisms of his advertising or his deletion of the land register until the creation of article 16 A of the order 75-74 establishing the general survey and the institution of the land register under the article 35 of the law 18-18 containing finance law for the 2019 fiscal year.

Key words: lawsuit property; land register; cancellation of the action; judgment; substantive law.

مقدمة:

يعتبر إشهار عريضة افتتاح الدعاوى القضائية العقارية بالمحافظة العقارية من بين أسباب عدم قبولها شكلا، فلقد نظم المشرع عمليات الإشهار العقاري من خلال المرسوم التنفيذي 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والذي نص من خلال المادة 85 منه على ضرورة إشهار عرائض افتتاح الدعاوى العقارية، وقد سائر المشرع ذلك بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولاسيما المادتين 17 و519 منه، غير أن ذلك ترك عدة إستفهامات لاسيما حول التصرفات الواردة على العقارات المتنازع فيها وشطب الدعاوى من السجل العقاري والتي تركت تباينا كبيرا حولها بين محافظة عقارية وأخرى وذلك إلى غاية صدور القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 والذي أدرج المادة 16 مكرر بالأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والتي جاءت بأحكام جديدة تنظم عملية إشهار العرائض وشطبها، لذلك نتساءل فيما إذا كان المشرع قد وفق من خلال إدراج المادة 16 مكرر بالأمر 74-75 في وضع آليات قانونية كفيلة برفع اللبس والغموض عن إجراءات إشهار عرائض افتتاح الدعاوى وشطبها من السجل العقاري؟ وتوفير حماية كافية للمتعاملين في العقارات والحقوق العينية العقارية المتنازع فيها؟

المبحث الأول: مفهوم المنازعة القضائية

قصد تقديم مفهوم للمنازعة القضائية ودراستها من جميع جوانبها سنتعرض من خلال المطلب الأول من هذا المبحث إلى تعريف المنازعة القضائية ثم ننتقل بالمطلب الثاني منه إلى تقديم مفهوم الدعاوى القضائية.

المطلب الأول: تعريف المنازعة القضائية

المنازعة القضائية هي كل نزاع أو خصومة وقعت سواء بين الأفراد فيما بينهم أو فيما بينهم وإحدى السلطات العامة في الدولة، أين يصل هذا النزاع أو الخصومة إلى القضاء متى باشر أحد الأطراف حقه في التقاضي¹، أين تعرف المنازعة القضائية بأنها: " مجموعة الإجراءات المتعلقة بخصومة قضائية منصبة على موضوع، فنقول منازعة مدنية، منازعة تجارية، منازعة عقارية، منازعة عمالية، منازعة إدارية..."²، غير أن ما يهم دراستنا

هو المنازعات العقارية والمنازعات الإدارية، حيث سنتناول بالفرع الأول من هذا المطلب إلى تعريف المنازعة العقارية، ثم سنتناول بالفرع الثاني منه إلى تعريف المنازعة الإدارية.

الفرع الأول: تعريف المنازعة العقارية

لقد عرف البعض المنازعة العقارية بقولهم: " إن المنازعة العقارية لها معنيين أحدهما مستعمل في النزاع والخصومة التي تثور بين الأفراد بخصوص إثبات ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية فيلجأ مباشرة إلى القضاء، والمعنى الآخر يخص وضعية معينة بذاتها وهي عملية المسح العام وإنشاء الدفتر العقاري... أو هي مجموعة القواعد المطبقة على المنازعات التي تطرأ بين الفرد والفرد أو بين الفرد والإدارة والنتيجة عن نزاعات وخصومات حول مسائل تتعلق بإثبات أو إقرار الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية أو من أجل حمايتها"³، ما يعاب على هذا التعريف أنه حصر المنازعة العقارية في إثبات ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية أو تلك الناتجة عن عملية المسح العام والدفاتر العقارية، غير أنه في حقيقة الأمر فإن المنازعة العقارية يمكن أن تخص كل ما يمكن أن يتعلق بالعقار أو الحق العيني العقاري سواء في الإنشاء أو التسيير والملكية بالإضافة إلى الحماية والتصرف.

الفرع الثاني: تعريف المنازعة الإدارية

لم يقدم المشرع تعريفا للمنازعة الإدارية بل أشار إليها فقط من خلال أحكام المادة رقم: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك عندما حدد جهة الفصل في الدعاوى التي تكون الدولة أو أحد جماعاتها المحلية طرفا فيها، غير أنه تم تعريفها من قبل الأستاذ أحمد محيو بأنها: " المنازعات الإدارية تتألف من مجموع الدعاوى الناجمة عن نشاط الإدارة وأعوانها أثناء قيامهم بوظائفهم"⁴، كما عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: " الوسيلة أو المكنة التي يخولها القانون للشخص في اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بحقوق مستمها تصرفات وأعمال الإدارة وأضرت بها"⁵، كما عرفها الأستاذ رشيد خلوفي: " المنازعات الإدارية تتألف من مجموع الدعاوى الناجمة عن نشاط الإدارة وأعوانها أثناء قيامهم بوظائفهم"⁶، كما عرفتها الأستاذة سعاد ميمونة: " المنازعة الإدارية ما هي إلا وسيلة

قانونية قضائية منحها المشرع للمتقاضي لحماية حقوقه في مواجهة الإدارة المتعسفة⁷، فالمنازعات الإدارية هي أحد الضمانات القضائية التي منحها المشرع للمتقاضي لحمايته من تعسف الإدارة، لذلك يمكن القول أن المنازعات الإدارية هي مجموعة المنازعات الناشئة بمناسبة ممارسة الإدارة لنشاطها الإداري وعدم احترامها لمبدأ المشروعية، فهي ليست تظلمات أو طعون إدارية بل منازعات ينظرها القضاء الإداري.

المطلب الثاني: مفهوم الدعاوى القضائية

حتى نتمكن من تقديم مفهوم للدعاوى القضائية سنتعرض بالفرع الأول من هذا المطلب إلى تعريف الدعاوى القضائية، ثم ننتقل بالفرع الثاني منه إلى شروط وإجراءات رفع الدعاوى القضائية.

الفرع الأول: تعريف الدعاوى القضائية

على الرغم من اعتبار حق اللجوء إلى القضاء مكفول دستوريا، إلا أننا لم نجد أي تعريف للدعاوى القضائية من خلال التشريع الجزائري، غير أن هناك من عرف الدعوى القضائية بأنها إجراء مكتوب يقدم أمام الجهات القضائية المختصة ضمن أشكال وأجال محددة، فمن جانب المدعي رافع الدعوى فهي تقديم إدعائه أمام القاضي ليدرس حقيقة إدعائه بعد أن يبت فيه، أما بالنسبة للمدعى عليه المرفوعة ضده الدعوى فهي ثبوت حقه في الدفاع عن نفسه ومناقشة صحة إدعاءات المدعي⁸.

كما عرفت الدكتور سعاد الشرقاوي بأنها: " كل وسيلة يضعها القانون تحت تصرف الشخص لإصلاح وضع من الأوضاع بمساعدة السلطة العامة، فهو نظام المطالبة نظمه القانون... "، كما يرى البعض بصعوبة تحديد تعريفا للدعوى على اعتبار أنها تتعدد بتعدد جهات النظر إلى هذه الدعوى⁹، كما تم تعريفها كذلك بأنها: " سلطة خولها القانون لصاحب الحق في الالتجاء إلى القضاء لحماية حقه"¹⁰، كما اعتبرها البعض الآخر: " وسيلة تحريك القضاء لحماية الحق وليست في ذاتها حقا آخر إلى جوار الحق الذي تحميه يضاف إلى ذمة صاحب الحق"¹¹، ما يمكن استنباطه من خلال التعاريف السابقة أن الدعاوى القضائية هي وسيلة منحها القانون لصاحب الحق للجوء إلى السلطة العامة وهي القضاء لحماية حقه.

غير أن القضاء لا يتعرض لحل المنازعات والحكم بين الناس من تلقاء نفسه بل يجب أن ترفع أمامه دعاوى على اعتبار أنها وسيلة للتقاضي¹²، أين يشترط توفر شكليات محددة لممارسة حق التقاضي، لذلك سنتطرق إلى إجراءات وشروط رفع الدعاوى القضائية.

الفرع الثاني: شروط وإجراءات رفع الدعاوى القضائية

حتى يتمكن المدعي من ممارسة حقه في التقاضي هناك شروط يجب توافرها في رافع الدعوى حددها المشرع بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أنه يجب أن يخضع إلى إجراءات محددة لاسيما منها ما تعلق بعريضة الدعوى الافتتاحية، لذلك سنتطرق إلى شروط رفع الدعاوى ثم ننتقل إلى إجراءات رفع الدعاوى.

أولا- شروط رفع الدعاوى: لقد حدد المشرع شروط قبول الدعوى بالفصل الأول من الباب الأول من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث حدد المشرع الشروط العامة لرفع الدعوى وهي الصفة والمصلحة، كما يضيف البعض شرط الأهلية والبعض الأخر يرى أن الأهلية هي شرط من شروط صحة الخصومة وليست شرط من شروط قبول الدعوى¹³، لذلك فعدم توافر شرط الأهلية لا يمنع من رفع الدعوى غير أن الخصومة تكون باطلة، كما قد يشترط المشرع في بعض الدعاوى شروطا خاصة كسبق التظلم أو الصلح، لذلك سنتطرق إلى شرطا الصفة والمصلحة ثم ننتقل إلى الإذن أو الترخيص.

1- الصفة: يجب أن يتم إثبات صفة المدعي رافع الدعوى أمام القاضي، فالصفة مطلوبة في جميع إجراءات التقاضي، فالصفة كما يرى البعض هي: " الرابطة القانونية بين صاحب الطلب وموضوع طلبه"¹⁴، غير أن ممارسة حق التقاضي قد يمارسه المدعي بنفسه كما قد يختار من ينوب عنه، والنائب في هذه الحالة مجبر على إثبات صفته والتي تكون بناء على وكالة محررة أمام ضابط عام، كما قد تكون إنابة بحكم القانون كما هو الحال بالنسبة للولي، القيم أو المقدم والتي تكون إنابة عن القاصر أو المحجور عليه وذلك طبقا لأحكام قانون الأسرة¹⁵، كما يجدر الذكر أن مسألة الصفة تعتبر من النظام العام ويثيرها القاضي

من تلقاء نفسه في مختلف مراحل الخصومة¹⁶، كما يرى بعض الشراح أن الصفة لا يتوقف توفرها وإثباتها على المدعي فقط بل يجب توفرها كذلك في شخص المدعى عليه¹⁷، كما أن أحكام المادة رقم: 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جاءت عامة، لذلك فهي تطبق على الأشخاص المعنوية كذلك، سواء كانت أشخاص معنوية عامة أو خاصة، فيجب أن ترفع الدعاوى من قبل الشخص المعنوي مع ضرورة الذكر بالعريضة بأنه ممثلاً من قبل مديره أو مسيره أو ممثله القانوني¹⁸، ويتم ذكر ممثل الشخص المعنوي وعنوانه وذلك سواء كان مدعي أو مدعى عليه.

2- المصلحة: يستوجب المشرع توفر المصلحة في رافع الدعوى القضائية، والمصلحة هي ما يستهدفه المدعي من خلال رفع دعواه حيث يشترطها القانون ويقرر حماية لها، كما يشترط أن تكون قانونية أي متصلة بحق فردي معين، كما يمكن أن تكون المصلحة مادية أو معنوية، فالمصلحة يجب أن تكون قائمة فلا يمكن أن تبنى الدعوى على مصلحة مؤجلة غير أن المشرع منح إمكانية لإقامة الدعوى على مصلحة محتملة لكنه اشترط في نفس الوقت أن يقرها القانون¹⁹، غير أنه استثناء يمكن أن تكون المصلحة محتملة لاسيما من خلال الدعاوى القضائية الرامية إلى الاحتياط للحق وذلك بالحصول على دليل قائم لحين قيام منازعة²⁰، كما يطلق على هذه الدعاوى بدعاوى حفظ الدليل، فعلى الرغم من أن مثل هذه الدعاوى لا تتوفر على مصلحة قائمة إلا أن المشرع أجاز قبولها²¹، لذلك يمكن القول أنه يشترط لقبول الدعوى وجود مصلحة قائمة أو محتملة ومباشرة على إعتبار أن الدعوى تهدف إلى المطالبة بحق أو مركز قانوني أو تعويض عن ضرر أصاب أصحاب هذه الحقوق أو المراكز القانونية²².

3- الإذن أو الترخيص: حث المشرع الجزائري من خلال أحكام المادة رقم: 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب توفر الإذن كشرط من شروط قبول الدعوى، غير أن ذلك لا يكون إلا في الحالات التي اشترط فيها القانون ذلك، حيث يرى البعض أن الإذن هو العقبة التي يشترط القانون زوالها وذلك بتجاوزها من قبل المدعي وذلك بإرفاق الإذن أو الترخيص المطلوب مع عريضة افتتاح الدعوى²³، ويمكن تصور ذلك من خلال ضرورة إرفاق التفويض القانوني الذي يثبت أن رافع الدعوى أو مباشرها هو الممثل القانوني للشخص المعنوي المرفوعة منه الدعوى أو عليه، كما يمكن أن نتصور الإذن أو الترخيص المطلوب

لرفع الدعوى في ذلك التظلم الإداري السابق للمنازعة القضائية والذي يشترط في بعض المنازعات الخاصة.

يجدر الذكر أنه يمكن أن يكون الإذن أو الترخيص المطلوب هو ضرورة القيام بإجراء شكلي مثلما هو عليه الحال في ضرورة إجراء محاولة الصلح الودي قبل اللجوء إلى القضاء في منازعات التقييم المؤقت بمناسبة القيام بأشغال المسح العام للأراضي²⁴، فالمحافظ العقاري خوله المشرع بالقيام بعقد جلسات صلح وتحرير محضر بنتائج محاولة الصلح، فمتى كانت عملية الصلح فاشلة أو عديمة الجدوى يحزر المحافظ العقاري محضرا بعدم الصلح ويتم تبليغه إلى الأطراف، أين منح المشرع مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة²⁵، والتي تكون أمام الجهات الفرع العقاري طبقا للمادة رقم: 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو أمام المحكمة الإدارية متى كان الخصم من أشخاص القانون العام طبقا للمادة رقم: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²⁶، فالمشرع جعل من إرفاق محضر عدم الصلح بالنسبة للمنازعات المثارة بمناسبة أشغال المسح العام للأراضي أثناء فترة التقييم المؤقت من بين أسباب رفض الدعوى.

يلجأ المشرع أحيانا لاشتراط بعض الشروط الخاصة لبعض المنازعات بذاتها، كما هو الحال عند اشتراطه شهر عريضة افتتاح الدعوى بالنسبة لبعض المنازعات العقارية²⁷، لذلك فمتى اشترط المشرع إذن أو ترخيصا لرفع دعوى معينة فإن تخلف هذا الشرط أو الترخيص يؤدي بالقاضي إلى رفض الدعوى نتيجة لهذا الإخلال مسببا قراره بمقتضيات المادة رقم: 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فبعد أن تطرقنا لشروط رفع الدعاوى القضائية ننتقل إلى دراسة إجراءات رفع الدعاوى القضائية.

ثانيا- إجراءات رفع الدعاوى: متى كانت شروط قبول رفع الدعوى مستوفية لا يبقى على المدعي سوى مباشرة إجراءات التقاضي وذلك بإتباع الإجراءات المنصوص عنها قانونا وهي كما يلي:

1- تحرير عريضة افتتاح الدعوى: يشترط لقبول عريضة افتتاح الدعوى أن تكون مكتوبة ومحررة باللغة العربية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، كما يجب أن تدون عليها المعلومات التالية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى
 - اسم ولقب المدعي أو المدعون أو ممثلهم القانوني، موطنهم
 - اسم ولقب المدعى عليه أو المدعى عليهم وموطنهم
 - تسمية الشخص المعنوي، مقره الاجتماعي، ممثله القانوني أو الاتفاقية وتسميته
 - عرض موجز للوقائع والطلبات
 - الإشارة إلى المستندات والوثائق المرفقة مع العريضة والداعمة لموضوع الدعوى²⁸، كما يجب أن توقع العريضة سواء من قبل المدعي أو محاميه وتؤرخ.
- ويشترط أن تتضمن العريضة البيانات الضرورية والجوهرية إضافة إلى الهوية الكاملة للمدعي والمدعى عليه، تعيين العقار أو الحقوق العقارية المتنازع فيها تعيينا دقيقا، ذكر أصل السابق لسند الملكية المشهر، بالإضافة إلى مراجع المسح إذا كان العقار قد خضع إلى عملية المسح العام للأراضي²⁹، كما يجب أن تحوي العريضة الجهة النازرة في الدعوى، فيما إذا كانت محكمة عادية أو إدارية أو حتى مجلس الدولة عندما ينظر بعض القضايا ابتدائيا نهائيا، وذلك يرجع إلى أن الاختصاص من النظام العام ويمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه، إضافة إلى عرض موجز للوقائع وذلك حتى يتسنى للقاضي أخذ فكرة عن موضوع الدعوى، كما يسمح ذلك للمدعى عليه بالرد على هذه الادعاءات بكل شفافية³⁰، وأخيرا يحدد المدعي طلباته القضائية بدقة على اعتبار أن القاضي لا يحكم بأكثر مما يطلبه الخصوم.

2- قيد العريضة: تنعقد الخصومة بإيداع عريضة افتتاح الدعوى أمام أمين ضبط المحكمة المختصة سواء كانت المحكمة الإدارية أو العادية، أين تصبح الدعوى مقامة في الميعاد القانوني متى كان لرفعها آجال محددة³¹، حيث يتم بمجرد إيداعها تسجيلها بسجل قيد الدعاوى وذلك وفقا لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ الجلسة، إضافة إلى تسجيلها بالسجل الإلكتروني لقيد الدعاوى³²، وذلك حتى يتمكن كل من له مصلحة الاستعلام وتتبع سير الدعوى من خلال الشباك الموحد المخصص لهذا الغرض³³، يقوم أمين الضبط بتسجيل رقم القضية وتاريخ الجلسة على كل نسخ العرائض المقدمة والتي غالبا ما تكون بعدد أطراف المنازعة إضافة إلى النسخة المخصصة لحمل

تأشيرة الإشهار العقاري³⁴، كما يجب الذكر أنه متى كانت المنازعة إدارية فإنه يجب على محامي المدعي إرفاق نسخة من القرار الإداري المتسبب في النزاع القائم مع عريضة افتتاح الدعوى، وذلك حتى يباشر القاضي الإداري رقابته على القرار الصادر³⁵.

يجدر الذكر أن المدعي أثناء إيداعه لعريضة افتتاح الدعوى بكتابة ضبط الجهة القضائية المختصة فإنه يودع معها المرفقات والتي تكون عادة عبارة عن الوثائق، الأوراق والسندات التي يستند إليها المدعي لإثبات إدعائه أمام القاضي، كما يتم إرفاق نسخة مترجمة إلى اللغة العربية أمام مترجم معتمد من وزارة العدل متى كانت هذه الأوراق والسندات محررة بلغة غير اللغة العربية³⁶، أين يتم جردها من قبل أمين الضبط وتأشيرها قبل إرفاقها بملف القضية ثم يسلم للمدعي وصل استلام بذلك.

3- دفع الرسوم: تعتبر الرسوم القضائية من الاقطاعات المالية التي تفرضها الدولة مقابل الخدمات المرفقية التي تؤديها حيث يتم تحديد وعائها عن طريق قانون التسجيل والطابع، فلقد ذهب المشرع الجزائري إلى ربط قيد الدعوى بدفع الرسوم القضائية المحددة قانونا³⁷، فالمشرع يشترط دفع الرسوم كإجراء سابق لقيد الدعوى ما عدا بالنسبة للأطراف المعفية من دفع هذه الرسوم، كبعض الإدارات العمومية والتي يتم إعفاؤها من دفع الرسوم القضائية بموجب قوانين المالية أو حالة المساعدة القضائية³⁸، بالإضافة إلى الدعاوى المرفوعة تطبيقا للتشريع المتعلق بنزع الملكية.

4- إعلان العريضة: يعتبر إعلان العريضة بأنه إعلام للمدعى عليه بوجود قضية مرفوعة ضده، مع تمكينه من الاطلاع على العريضة المقدمة من المدعي وكذا نسخة من الوثائق المرفقة بها والتي أودعها المدعي بأمانة الضبط وكذا تاريخ ومكان انعقاد الجلسة وذلك عن طريق محضر قضائي³⁹، وذلك احتراماً لحق المدعى عليه المكفول قانونياً في الدفاع عن نفسه⁴⁰، وقد عدد المشرع البيانات الواجب ذكرها بالتكليف بالحضور بقوله: " يجب أن يتضمن التكليف بالحضور البيانات الآتية:

1- اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته،

2- اسم ولقب المدعي وموطنه،

3- اسم ولقب المكلف بالحضور وموطنه،

4- تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،
5- تاريخ أول جلسة وساعة انعقادها.⁴¹، مع العلم أن تبليغ عريضة افتتاح الدعوى يتم
بناء على تدخل المدعي أو محاميه على أن تبلغ قبل عشرين (20) يوما على الأقل من تاريخ
الجلسة وتمدد إلى ثلاثة أشهر إذا كان المدعي عليه مقيما في الخارج.⁴²

يجدر الذكر أن المحضر القضائي يقوم بتسليم التكليف بالحضور إلى المبلغ له مرفقا
بنسخة من العريضة الافتتاحية مؤشر عليها من قبل أمين الضبط، مع الإشارة بالمحضر في
حالة استحالة التبليغ أو رفض التوقيع على المحضر من قبل المدعي عليه.⁴³

كما يجدر الذكر أنه في حالة استحالة التبليغ سواء بعدم تواجد المدعي عليه بمحل
إقامته أو برفضه استلام التكليف بالحضور، فإن المحضر القضائي يدون ذلك على المحضر
ويرسله إلى المدعي عليه بموجب مراسلة عن طريق البريد المضمون مع إشعار بالاستلام، أين
يعد التكليف بالحضور صحيحا كما يعتبر التبليغ شخصيا وحسب الأجل من تاريخ ختم
البريد، ويقع واجب تبليغ عريضة افتتاح الدعوى إلى المدعي عليه على المدعي حيث يثبت
ذلك بتقديمه في أول جلسة محضر تبليغ محرر من قبل محضر قضائي تحت طائلة رفض
الدعوى شكلا، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم: 059188 الصادر بتاريخ: 26
ماي 2011 بقوله: " إن عدم قيام المدعي بالإجراءات الشكلية المفروضة عليه قانونا
لاسيما التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى للخصوم عن طريق المحضر القضائي
المنصوص عليه في المادة رقم: 838 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رغم
دعوته إلى التصحيح من طرف الجهة القضائية المخطرة يترتب عليه شطب القضية عملا
بالمادة: 216 من نفس القانون"⁴⁴، وذلك إعمالا لمبدأ شفافية وحياد القضاء يجب أن يقوم
المدعي بتبليغ المدعي عليه بافتتاح الدعوى، كما يبلغه بنسخة من جميع المستندات التي
أرفقها المدعي بعريضة افتتاح الدعوى وذلك حتى يتمكن المدعي عليه من الحضور أو تحضير
دفاعه.

5- شهر عريضة افتتاح الدعوى: حث المشرع على إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى
المحافظة العقارية بقوله: " ... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية،
إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة
ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار"⁴⁵،

فالمشروع أوجب شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وجعل من تخلفها رفض الدعوى شكلاً، أين يجب على المدعي تقديم عريضة مشهورة عند أول جلسة ينادى فيها أو على الأقل تقديم ما يثبت أنه أودعها بالمحافظة العقارية قصد إشهارها⁴⁶، ويثبت إشهار عريضة افتتاح الدعوى إما بواسطة إشهاد من المحافظ العقاري المختص إقليمياً، أو بواسطة تأشيرة الإشهار والتي توضع أسفل العريضة أو على ظهرها⁴⁷، فالمشروع من خلال هذا النص جعل من شهر العريضة قيد على رفع الدعوى.

المبحث الثاني: إشهار عريضة افتتاح الدعاوى العقارية والآثار المترتبة عنها
إشهار عريضة افتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية لها أهمية بالغة في الحفاظ على الحقوق وحماية الغير حسن النية المتعامل مع المالك الظاهر في عقار أو حق عيني عقاري محل دعوى قضائية أين يترتب على ذلك عدة آثار، لذلك سنتطرق بالمطلب الأول من هذا المبحث إلى إجراءات إشهار عريضة افتتاح الدعوى ثم ننتقل إلى التعرض بالمطلب الثاني منه إلى آثار إشهار عريضة افتتاح الدعوى.

المطلب الأول: إجراءات إشهار عريضة افتتاح الدعوى العقارية

هناك عدة إجراءات قانونية تسبق عملية إيداع عريضة افتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية ولاسيما منها تسجيلها أمام أمانة ضبط المحكمة بالإضافة إلى إجراءات شكلية تتطلبها عملية الإشهار العقاري لذلك سنتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى إيداع عريضة افتتاح الدعوى العقارية للإشهار ثم ننتقل بالفرع الثاني منه إلى فحص المحافظ العقاري لعريضة افتتاح الدعوى العقارية أما الفرع الثالث من هذا المطلب فنتعرض من خلاله إلى مسك العريضة بالسجل العقاري.

الفرع الأول: إيداع عريضة افتتاح الدعوى العقارية للإشهار

يعمل المدعي أو محاميه أو مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية متى كان رافعا لدعوى عقارية ممثلا لوزير المالية طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999⁴⁸، على إيداع نسختين من عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظ العقاري، وذلك بعد أن يتم قيدها بأمانة الضبط والتأشير عليها بختم الجمهورية، كما يمكن أن يتم إيداعها من قبل وكيل المدعي طبقا للمادة رقم: 14 من القانون رقم: 08-09 المذكور أعلاه أو مدير الحفظ العقاري طبقا لنص المادة رقم: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-65 المؤرخ في: 02 مارس 1991 المعدل والمتمم المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري⁴⁹.

أولا- شكل العريضة: يتم إيداع عريضة افتتاح الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لزوما على نسختين أصليتين أين تمسك نسخة على مستوى المحافظة العقارية بعد عملية الإشهار وتعاد النسخة الثانية إلى محررها بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتا قبولها للإشهار⁵⁰، ولم يتم تحديد شكل أو نموذج معين توضع فيه العريضة، لذلك نجد تباين في الجانب العملي بين محافظة عقارية وأخرى، فمنهم من يشترط أن تكون في شكل نموذج إ.ع رقم: 06 (PR: 06) مثلها مثل بقية العقود المودعة قصد الإشهار العقاري، ومنهم من لم يشترط أي شكل محدد للعريضة ويتم قبولها على ورق عادي، لذلك تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية لتثبيت الرأي القائل بوجوب أن تحرر العرائض المودعة قصد الإشهار العقاري وفقا للنموذج إ.ع رقم: 06 المحدد بموجب القرار الوزاري رقم: 186 المؤرخ في: 05 نوفمبر 2007، المحدد لنماذج المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية، والخاصة بوثيقة إجراء الإشهار العقاري وبجدولي قيد الرهن وتجديده.

ثانيا- إخضاع إيداع عريضة افتتاح الدعوى للمادة 41 من المرسوم 76-63: أوجب المشرع على المحافظ العقاري أن يمسك سجل خاص يدعى بسجل الإيداع والتحصيل⁵¹، حيث يرقم هذا الأخير ويؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختصة إقليميا قبل مباشرة العمل به⁵²، يسجل المحافظ العقاري بسجل الإيداع والتحصيل يوما بيوم وحسب الترتيب الزمني والعددي لإيداعات الوثائق الخاضعة للإشهار سواء كانت عقود، رهون، عرائض...، حيث تأخذ هذه الأخيرة تاريخها من تاريخ ورقم إيداعها بهذا السجل، يقفل السجل بشكل يومي ويؤشر عليه بذلك من قبل المحافظ العقاري⁵³، كما يمنع بهذا السجل كل كشط أو محو وكتابة بين الأسطر أو ترك بياض.

تزامنا مع إيداع العريضة يقوم محررها بدفع رسوم الإشهار العقاري المستحق والمقدر بألفين (2000) دج مقابل وصل أو مخالصة بذلك، كما يتم تسليم وصل ثاني مقابل إيداع العريضة يحوي على الخصوص تاريخ الإيداع وتربيعة التسجيل بسجل الإيداع، مراجع العريضة، المودع ومهنته، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يتم قبول إيداع العريضة بالمحافظة العقارية ما لم يكن ذلك متزامنا مع دفع هذه الرسوم ماعدا الدولة والأشخاص المستفيدين من إعانة قضائية، كما يرى البعض أن جميع عرائض افتتاح الدعاوى المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري يجب شهرها بالمحافظة العقارية مستندين في ذلك إلى أحكام المادة رقم: 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵⁴، غير أن المشرع بنص المادة رقم: 519 من نفس القانون حدد مواضع العرائض الواجب شهرها تحت طائلة عدم قبولها شكلا فيجب تعلقها بأحد الطلبات القضائية التالية:

1- دعوى الفسخ: متى تقاعس أحد أطراف العقد عن تنفيذه، يلجأ الطرف الدائن إلى إعدار الطرف المدين من أجل تنفيذ التزامه، وفي حالة بقاء الإعدار دون جدوى ما عليه إلا أن يلجأ إلى القضاء طالبا فسخ العقد بسبب إخلال الطرف الآخر بالتزاماته التعاقدية⁵⁵، علما أن دعوى فسخ العقود المتعلقة بعقارات أو حقوق عقارية مشهورة يجب أن ترفع أمام محكمة تواجد العقار⁵⁶، كما أنه لتقرير الفسخ يجب موافقة المدين على فسخ العقد أو صدور حكم ناطق بفسخه⁵⁷، ونظرا لخطورة الطلب القضائي أوجب المشرع إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية، ليعلم بها الغير نظرا لما يمكن أن ترتبه هذه المنازعة على تغيير المراكز القانونية، وحتى يعلم المتعامل المحتمل للعقار المتنازع عليه بوجود منازعة وبالتالي لا يمكنه الاحتجاج حالة فسخ العقد بحسن نيته، طالما أن عريضة افتتاح دعوى الفسخ مشهورة.

2- دعوى الإبطال: حث على إشهار الدعوى الرامية إلى إبطال العقد وذلك نظرا لخطورة نتائج هذه الدعوى على المتعامل المحتمل مع المالك المهتدة ملكيته بالزوال⁵⁸، غير أنه يجدر الذكر أن شهر عريضة افتتاح دعوى الإبطال ليس له أثر موقوف لعملية الإشهار العقاري بل هو فقط لإعلام المالك الجديد بما سيقدم عليه مع تحمله تبعات ذلك.

3- دعوى الإلغاء: تنصب دعوى الإلغاء عموما على قرارات إدارية يتم الطعن في مشروعيتها، ومن بين أهم دعاوى الإلغاء دعوى إلغاء التقييم النهائي والذي يعتبر هو الآخر قرار إداري

وخاضع لرقابة القضاء الإداري والمنصب على العقارات أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية المسح العام للأراضي⁵⁹، فنظرا لخطورة تحقق هذه النتيجة أوجب المشرع ضرورة إعلام الغير الذي قد يتعامل مع هذا المالك المهتدة ملكيته بالإلغاء بوجود دعوى جارية حول الملكية في حد ذاتها، لذلك أوجب إشهار عريضة افتتاح دعوى الإلغاء.

4- دعوى التعديل: يلجا المالك إلى العدالة طالبا تصحيح وضع قانوني معين، لاسيما حالة وجود أخطاء بعقود الملكية أو الدفاتر العقارية الخاصة بملكته، فالمالك المدعي في هذه الحالة يلجأ إلى العدالة طالبا تصحيح الدفاتر العقاري دون أن يطالب بإلغائه، ونفس الأحكام تطبق حين اكتشاف أخطاء بالعقود المثبتة لحقوق الملكية، فعلى اعتبار أن الدعوى ترمي إلى تعديل وثيقة سبق إشهارها فان المشرع أوجب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

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

كما استقر القضاء على أن شهر عريضة افتتاح الدعوى الرامية، إلى فسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا يعتبر من النظام العام ويثيره القاضي من تلقاء نفسه وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم: 184931، الصادر بتاريخ: 27 مارس 2000 عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة.

الفرع الثاني: فحص المحافظ العقاري لعريضة افتتاح الدعوى العقارية

يسهر المحافظ العقاري على فحص العريضة المودعة خلال الأجل المحددة قانونا والتي لا يجب أن تتجاوز خمسة عشرة يوما من تاريخ الإيداع⁶⁰، فمن المهام الأصيلة للمحافظ العقاري فحص الوثائق المودعة قصد الشهر العقاري⁶¹، أين يقوم المحافظ العقاري بإتمام الإجراء بالقيام بعملية الشهر العقاري أو بوقف الإجراء والقيام برد الإجراء إلى محرر العريضة بموجب مقرر رفض مسبب مع اقتطاع مبلغ 1000 دج، حيث يقوم المحافظ العقاري بالتأكد

على الخصوص إضافة إلى المعلومات التي أشارت إليها المادة رقم: 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من:

1- أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري موضوع النزاع مشهر بالمحافظة العقارية ذكر مساحته، موقعه، مراجع المسح العام للأراضي...، واستثناء يمكن أن يتم شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية تخص عقار أو حق عيني عقاري غير مشهر بالسجل العقاري وذلك بالنسبة لحالة النزاع في عقار ممسوح ومرقم ترقيما مؤقتا طبقا للمواد: 13 - 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁶²، على أن يتم إيداع عريضة افتتاح الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية قبل مرور فترة ستة أشهر من تاريخ تبليغ المحافظ العقاري لمحضر عدم الصلح إلى المعارض على عملية التقييم.

2- أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري لم يتم التصرف فيه ولا يزال في حساب الخصم أو المدخل في الخصام.

3- أن يكون موضوع الدعوى يرمي إلى أحد الإجراءات المنصوص عنها بالمادة: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري (الفسخ، الإبطال، نقض أو إلغاء حقوق عقارية مشهرة) ومن ثمة لا يتم إشهار عرائض دعاوى الطرد، إزالة الجدار، غلق النوافذ والفتوحات...

يعمل المحافظ العقاري على تنفيذ إجراء الإشهار وذلك بوضع ختم خاص بالإشهار العقاري على النسخة الأصلية للعريضة (L'EXPEDITION) مع وضع ختم الجمهورية مسحوبا بإمضاء المحافظ العقاري دلالة على إتمام إجراءات الإشهار العقاري أين يدون بالختم المستطيل جميع المعلومات المتعلقة بعملية الإشهار كتاريخ الإيداع، رقم الإيداع، التريعة، الحجم، الرقم، رسم الإشهار العقاري بالإضافة إلى غرامات الرفض إن وجدت، أما النسخة الثانية والتي تكون في شكل نموذج إ.ع رقم: 06 فيدون عليها هي الأخرى جميع بيانات الإيداع والترتيب وتحفظ في الحجم المخصص للحجوزات وتأخذ رقم ترتيبي⁶³، علما أن عرائض افتتاح الدعاوى لم تكن تحمل عند إشهارها إلا مراجع الإيداع وكانت تحفظ وترتب في حافظات خاصة تفتح خصيصا للعرائض، أين كان أعوان المحافظات العقارية يجدون صعوبات كبيرة في إيجادها عند الحاجة، غير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية لفتت نظر

المحافظين العقاريين إلى أن عملية إشهار عرائض افتتاح الدعاوى هي إجراء إشهار يستلزم إعطائه مراجع إشهار وليس مراجع إيداع مثلما هو معمول به وذلك من خلال المذكرة رقم: 02316 الصادرة في 25 فيفري 2019.

عندما تكون نتائج فحص العريضة سلبية وذلك نتيجة لعدم توفر العناصر الواجب توفرها يقوم المحافظ العقاري بتوجيه رفض إيداع أو رفض إجراء حسب الحالة إلى محرر العريضة بموجب قرار رفض مسبب قانونا.

الفرع الثالث: مسك العريضة بالسجل العقاري

تقيد عريضة افتتاح الدعوى على البطاقات العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع القضائي بالخانة المخصصة لذلك، فهي ليست مجرد تأشير جانبي بل يجب أن يذكر على الخصوص تاريخ تسجيل العريضة لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة، رقم القضية، هوية المدعي بالإضافة إلى ملخص عن الطلب القضائي الذي ترمي إليه. يجدر الذكر أن المحافظ العقاري يقوم بنقل جميع التأشيرات المدونة على البطاقة العقارية على الدفتر العقاري حتى يكون مطابقا لها، غير أنه في مثل هذه الحالات لا يمكن للمدعي أو محاميه أن يتحصل على الدفتر العقاري للمدعى عليه حتى يتم إيداعه مع العريضة، لذلك فقد أعفاه المشرع من هذا الإجراء بموجب المادة رقم: 50 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76 السابق ذكره، غير أن المحافظ العقاري وبمناسبة أي إجراء يقوم به المدعى عليه يقوم بتأشير الدفتر العقاري وفقا لمقتضيات المادة رقم: 48 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76 المذكور أعلاه.

المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على شهر الدعاوى العقارية

يترتب على قبول إشهار عريضة افتتاح الدعوى العقارية وفقا لأحكام المادة رقم: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عدة آثار، وذلك سواء بالنسبة لحرية التصرف في العقار محل النزاع نفسه أو بالنسبة لتسليم معلومات للجماهير تتعلق بهذا العقار وأخيرا بالنسبة لزوال أثر العريضة المشهورة من السجل العقاري، لذلك سنتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى آثار شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية بالنسبة للتصرفات ثم نتطرق بالفرع الثاني منه إلى آثار شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية بالنسبة لتسليم المعلومات

وأخيرا نتطرق بالفرع الثالث من هذا المطلب إلى شطب عريضة افتتاح الدعوى من السجل العقاري.

الفرع الأول: آثار شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية بالنسبة للتصرفات

لقد سعى المشرع من خلال إجبارية شهر بعض الدعاوى العقارية المحددة سواء بموجب أحكام المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 أو بموجب أحكام المادة رقم: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى حفظ حقوق المدعي وذلك متى صدر حكم لصالحه، على اعتبار أن المدعي يمكن له أن يحتج بالحكم الصادر لصالحه ضد الغير الذي اكتسب حقا عينيا في العقار أو الحق العيني العقاري موضوع النزاع القضائي شريطة أن يكون تاريخ اكتساب هذا الحق لاحق لتاريخ شهر عريضة افتتاح الدعوى⁶⁴، لذلك فللمدعي الحق في حالة حصوله على حكم قضائي نهائي الاحتجاج به وبأثر رجعي ضد الخلف سيء النية على اعتبار أن الخلف قد اكتسب حقوقا عقارية مع علمه المسبق أن هذه الحقوق محل منازعة قضائية، وقد عالج المشرع كيفية إعلام المكتسب لحقوق عقارية متنازع فيها من خلال استحداثه للمادة رقم: 16 مكرر من الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وذلك بموجب المادة رقم: 35 من القانون رقم: 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، لذلك سنتناول آثار شهر عريضة افتتاح الدعوى قبل صدور المادة رقم: 35 من القانون رقم: 18-18، ثم نتطرق إلى آثار شهر عريضة افتتاح الدعوى بعد صدور المادة رقم: 35 من القانون رقم: 18-18.

أولا- آثار شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية على التصرفات قبل صدور المادة 35 من القانون 18-18: شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية أساسه إعلام الغير المتعامل مع المدعي عليه بوجود منازعة قضائية حول عقار أو حق عيني معين، ولا يترتب على شهر العريضة منع المدعي عليه من التصرف في العقار محل النزاع، كما لا يترتب عن شهرها وقف شهر التصرفات الواردة على العقار المتنازع فيه على اعتبار أن مهام المحافظ العقاري مستقلة عن إرادة وطلبات أطراف المنازعة⁶⁵، غير أنه من الجانب العملي نجد تباين في فهم هذه الإجراءات بين محافظ عقاري وآخر، إذ ذهب البعض إلى رفض إشهار عقود توثيقية متضمنة التصرف سواء بالبيع أو الهبة في عقارات أو حقوق عينية عقارية محل منازعة قضائية، كما ذهب البعض الآخر إلى تجميد جميع التعاملات العقارية لعقارات معينة بعد تقديم بعض المواطنين

أو موكلهم باعترافات على التصرف في هذه العقارات نتيجة وجود منازعة قضائية جارية، ونظرا للتباین المسجل بين المحافظين العقاريين تدخلت المديرية العامة للأماكن الوطنية وأوضحت أن جميع الطلبات المتعلقة بإيقاف إجراء إشهار عقود تتضمن نقل عقارات أو حقوق عينية عقارية لا تؤخذ بعين الاعتبار ولا يمكن أن توقف عملية إتمام إجراءات الإشهار ولا يكون لها أي أثر، على اعتبار أن شهر عرائض افتتاح الدعاوى العقارية هو حفظ لحق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه ولا توقف أي إجراء لتصرف لاحق⁶⁶.

أنا بخصوص الإجراءات العملية المتخذة من قبل المحافظ العقاري عند إيداع عقد يتضمن التصرف في عقار أو حق عيني عقاري محل نزاع قضائي وتم إشهار عريضة افتتاح دعوى بالسجل العقاري فقد حددتها المديرية العامة للأماكن الوطنية بموجب مذكرتها رقم: 04320 الصادرة بتاريخ: 23 أبريل 2012⁶⁷، أين حثت المحافظين العقاريين على إعلام الموثق محرر العقد بطريقة رسمية وذلك بإبلاغه بوجود عريضة افتتاح دعوى مشهورة تثقل العقار أو الحق العيني العقاري موضوع عملية التصرف، ويبقى المحافظ العقاري التصرف قيد الانتظار إلى غاية حصوله على رد كتابي من الموثق محرر العقد يعلمه من خلاله بأن المشتري على علم بوضعية الحقوق المتنازع عليها، فيقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة باستكمال إجراءات إشهار العقد ويتحمل الطرف المشتري الأثار المترتبة على المنازعة القضائية.

ثانيا- أثار شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية على التصرفات بعد صدور المادة 35 من القانون 18-18: نتيجة لكثرة المنازعات والإشكالات القانونية حول التصرف في العقارات والحقوق العينية العقارية محل النزاع، سعى المشرع الجزائري إلى ضبط إجراءات التصرف فيها وذلك باستحداثه للمادة رقم: 16 مكرر من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري⁶⁸، أين نص المشرع من خلال المادة رقم: 16 مكرر المستحدثة على أن إشهار الدعوى القضائية العقارية ليس من أثاره تجميد أو تعليق أو منع التصرفات اللاحقة التي يمكن أن ترد على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المتنازع بشأنها، فبمجرد اكتشاف المحافظ العقاري بمناسبة فحص العقود المتضمنة التصرف في عقارات أو حقوق عينية عقارية وجود عريضة افتتاح دعوى عقارية مشهورة متعلقة بها، يسعى إلى التأكد أن محرر هذا العقد قد أرفق مع العقد المودع محضر معد من قبل محضر

قضائي يتضمن تبليغ المتصرف إليه بوجود عريضة افتتاح دعوى عقارية مشهورة متعلقة
بالعقار موضوع التصرف⁶⁹.

غير أنه في حالة عدم إرفاق محرر العقد المودع قصد الإشهار محضر التبليغ بوجود
عريضة مشهورة متعلقة بالعقار موضوع النزاع إلى المتصرف إليه، فإن المحافظ العقاري يقوم
بإصدار قرار رفض إجراء الإشهار للعقد المودع مع خصم 1000 دج من حساب مودع العقد
ويبلغ القرار إلى محرر العقد، يجدر الذكر أنه على من يريد أن يوقف أي تصرف على العقارات
محل منازعات قضائية جارية بعد شهر عريضة افتتاح الدعوى أن يرفع دعوى قضائية
أخرى أمام القضاء الإستعجالي للمطالبة بوقف التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري
المتنازع فيه إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة أمام القضاء العادي⁷⁰.

الفرع الثاني: آثار شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية بالنسبة لتسليم المعلومات

يسهر المحافظ العقاري المختص إقليميا زيادة على المهام المكلف بها على تقديم
المعلومات على العقارات المشهورة إلى الجمهور⁷¹، فالمشرع فرض على المحافظ العقاري أن
يقدم المعلومات أو نسخا أو مستخرجات من العقود المسوكة على مستوى المحافظة
العقارية إلى كل من يتقدم بطلبها بصفة رسمية بعد أن يدفع المصاريف المقابلة لذلك والتي
تحدد عن طريق قانون التسجيل والطابع⁷²، وبالتبعية يصبح المحافظ العقاري ملزما من
جهة أخرى بالإشارة أثناء تقديم المعلومات إلى وجود عرائض افتتاح الدعاوى القضائية
العقارية المشهورة، ويظل الأمر كذلك قائما إلى غاية شطب هذه الدعوى من السجل العقاري،
علما أن عرائض الدعاوى العقارية كانت تشطب تلقائيا من السجل العقاري بعد مرور ثلاث
سنوات ابتداء من تاريخ إشهارها وذلك حسب ما جاء بأحكام مذكرة المديرية العامة للأموال
الوطنية رقم: 02020 الصادرة بتاريخ: 21 أبريل 1988، غير أن الواقع العملي أثبت أن حبل
الدعاوى العقارية طويلا جدا ويتجاوز غي أغلب الأحيان مدة ثلاث سنوات، مما دفع بالمديرية
العامة للأموال الوطنية إلى التراجع عن هذا الإجراء وتركت تأشير افتتاح الدعاوى العقارية
قائمة إلى غاية شطبها بعد تدخل من له مصلحة بذلك.

الفرع الثالث: شطب عريضة افتتاح الدعاوى العقارية من السجل العقاري

إن تأشير شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية المسجلة بالسجل العقاري لا يمكن
بأي حال من الأحوال أن تأخذ صفة الدوام والتأبيد، على اعتبار أن نهاية أثر هذه التأشير

ينتهي بنهاية المنازعة القضائية، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى شطب عريضة افتتاح الدعوى العقارية من السجل العقاري قبل صدور القانون 18-18، كما نتطرق بالعنصر الثاني منه إلى شطب عريضة افتتاح الدعوى العقارية من السجل العقاري بعد صدور القانون 18-18.

أولا- شطب عريضة افتتاح الدعوى العقارية من السجل العقاري قبل صدور القانون 18-18: منذ صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم لم يضع المشرع الجزائري أية آلية قانونية تفيد بكيفية التعامل مع تأشيرة عرائض افتتاح الدعاوى العقارية، كما لم يحدد فترة سريانها، فلا يمكن للمحافظ العقاري أن يشطب عريضة افتتاح دعوى من السجل العقاري إلا بعد نهاية المنازعة القضائية وذلك سواء عن طريق الفصل في المنازعة قضائيا، أو شطب الدعوى وأخيرا باتفاق الأطراف على إنهاء هذه المنازعة وديا، غير أن المنازعة قد تنتهي لكن دون أن يقوم الأطراف أو من له مصلحة بإبلاغ المحافظ العقاري بذلك وهو ما دفع بالمديرية العامة للأموال الوطنية إلى التدخل بموجب مذكرتها رقم: 02020 السالف ذكرها من أجل ضبط هذه الإجراءات والتي اعتبرت أن تأشيرة شهر افتتاح الدعوى العقارية تنتهي بأحد الأشكال التالية:

- بشهر حكم أو قرار قضائي نهائي بث في موضوع الدعوى، فبمجرد أن يقوم من له مصلحة بإيداع الحكم أو القرار القضائي النهائي بالمحافظة العقارية قصد إشهاره فإن العقاري تطهر من التأشير الجانبية المدونة على البطاقة العقارية.

- تبليغ حكم أو قرار قضائي نهائي يرفض الدعوى شكلا أو موضوعا أو يقضي بسقوط الدعوى أو شطبها.

- شطب إشهار عريضة افتتاح الدعوى بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ إيداعها للإشهار العقاري وذلك حالة عدم تجديدها، غير أنه في حالة تجديدها فإن الأجل يبدأ سريانه من تاريخ الإيداع الجديد.

غير أن هذه الإجراءات والحلول التي وضعتها المديرية العامة للأموال الوطنية طرحت هي الأخرى العديد من الإشكاليات، ولاسيما حول كيفية تبليغ هذه الأحكام إلى المحافظة العقارية وبالتبعية كيفية تأشيرها على السجل العقاري وآليات حفظها، أما عمليا فأغلب

المحافظين العقاريين يطلبون من المتدخلين تبليغها عن طريق محضر قضائي، وبالنسبة للأجال فهي الأخرى طرحت إشكاليات عملية كثيرة على اعتبار أن أجل ثلاث سنوات الذي جعلت منه المديرية العامة للأموال الوطنية أقصى أجل لشطب الدعوى من السجل العقاري ولو بدون تدخل أطراف الدعوى غير مجدي وقد يضر بمصلحة الأطراف مثلما تطرقنا إليه سابقا، كما أنه لا يوجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يشير إلى هذا الأجل.

ثانيا- شطب عريضة افتتاح الدعوى العقارية من السجل العقاري بعد صدور القانون 18-18: عرفت مواقف المحافظين العقاريين من مسألة شطب عرائض الدعوى العقارية تباينا كبيرا، أين يقوم بعضهم بشطبها مباشرة بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ إشهارها تطبيقا لمذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 02020 السالف ذكرها، كما تمسك البعض الآخر بعدم شطبها من السجل العقاري إلى غاية إشهار حكم قضائي فاصل في الدعوى أو تبليغهم بالحكم النهائي عن طريق محضر قضائي من قبل من له مصلحة وذلك راجع لعدم اقتناعهم بالأحكام التي جاءت بها المذكرة رقم: 02020 في ظل عدم وجود أي آلية تشريعية أو تنظيمية ولا حتى قضائية تبين كيفية ذلك، وظل الأمر كذلك إلى غاية صدور المادة رقم: 35 من القانون رقم: 18-18 المتضمن قانون المالية السابق ذكره والذي أدرج المادة رقم: 16 مكرر بالأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري أين أوجب المشرع ضرورة إشهار الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة بقوله: "... يشهر المحافظ العقاري المعني بالحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة"⁷³، إن ما يعاب على هذا النص أنه لم يقدم أية توضيحات حول كيفية إشهار الحكم القضائي ولا مودعه ولا حتى آلياته.

إن استحداث المادة رقم: 16 مكرر من الأمر رقم: 74-75 صاحبه عدة تساؤلات حول كيفية تطبيق مختلف الأحكام التي جاءت بها مما عجل من تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية للتدخل لشرح كيفية تطبيق أحكام المادة رقم: 16 مكرر وذلك بموجب المذكرة رقم: 02316 المؤرخة في 25 فيفري 2019 وذلك قصد رفع اللبس عن عملية إشهار العرائض العقارية وشطبها، أين عدت عدة حالات حول كيفية شطب الدعاوى العقارية المشهورة بالسجل العقاري وهي:

1- بإشهار الحكم القضائي الصادر عن آخر درجة: بإشهار الحكم القضائي النهائي تشطب عريضة افتتاح الدعوى من السجل العقاري ويتطهر العقار، وذلك متى كان الحكم القضائي فاصل بتغيير مراكز قانونية وصادر عن مجلس الدولة أو المحكمة العليا، كما تشطب كذلك الدعوى متى أشهر القرار الصادر عن مجلس الدولة أو الحكم الصادر عن المحكمة العليا الفاصلين في النزاع حتى ولو لم يقضي بتغيير المراكز القانونية، مثلما هو الحال بالنسبة لرفض الدعوى في الموضوع أو في الشكل، الفصل بعدم الاختصاص، الدعوى السابقة لأوانها....، أين حثت المديرية العامة للأملاك الوطنية المحافظ العقاري على تأشير البطاقة العقارية بالتدوين عليها مراجع الحكم القضائي وهي التاريخ، رقم القضية، رقم الفهرس ومراجع الإشهار، كما يقوم بتسطير التأشير المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر، غير أن ما يعاب على هذه المذكرة هو اعتبارها أن الحكم القضائي يشهر بذاته وفي حقيقة الأمر يتم إيداعه من قبل ضابط عمومي سواء كان موثقاً⁷⁴، أو وزير المالية مفوضاً عنه مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية⁷⁵، أو محضر قضائي⁷⁶، كما أن المحافظ العقاري يقوم بتدوين مراجع العقد المتضمن إيداع الحكم القضائي بالإضافة إلى مراجع الحكم في حد ذاته.

يجدر الذكر أن المشرع من خلال الفقرة الأخيرة للمادة رقم: 16 مكرر المستحدثة نص على شهر الحكم النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة، ولم يحدد فيما إذا كان شهر الحكم يتم متى كان العقاري يد المدعى عليه أم لا، لذلك فإن الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة يشهر بالمحافظة العقارية وذلك مهما تعددت التصرفات اللاحقة لإشهار عريضة افتتاح الدعوى ومهما كانت التصرفات الواردة على العقار أو الحق العيني العقاري، فالمشرع يرمي إلى إشهار الحكم القضائي النهائي وتتبع العقاري في أي يد كان على اعتبار أن جميع المتعاملين فيه على علم مسبق بالمنازعة القضائية وتم تبليغهم بذلك على يد محضر قضائي وبذلك يتحملون نتائج الحكم الصادر.

2- بإشهار الحكم القضائي الصادر قبل آخر درجة: تشطب عريضة افتتاح الدعوى العقارية المشهورة من السجل العقاري وذلك بإشهار الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية متى لم يتم استئنائه (الحكم مرفقا بشهادة عدم الاستئناف) أو بشهر القرار الصادر عن المجلس القضائي متى لم يتم نقضه (القرار مرفقا بشهادة عدم الطعن بالنقض) أين يتم إيداعهما

على نموذج إ.ع رقم: 06 من قبل ضابط عام مختص سواء كان موثقا أو محضرا قضائيا أو مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية حسب الحالة، أين يتم إشهارهما سواء قضايا بتغيير مراكز قانونية أم لا، ويتم حينها شطب عريضة افتتاح الدعوى من السجل لعقاري.

متى كان الحكم القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية تم استئنافه (الحكم غير ملحق بشهادة عدم النقض) أو تم نقض القرار الصادر عن المجلس القضائي (غير ملحق بشهادة عدم النقض) وسواء قضايا بتغيير مركز قانوني من عدمه، فإنه يمكن إيداعهما قصد الإشهار بالمحافظة العقارية دون أن يتم شطب الدعوى الأصلية بل تنقل إلى البطاقات العقارية الجديدة⁷⁷، فالعريضة المشهورة بالمحافظة العقارية لا يتم شطبها من السجل العقاري إلا بإيداع حكم صادر عن المحكمة الإدارية غير مستأنف أو قرار قضائي صادر عن مجلس قضاء غير مطعون فيه بالنقض.

الخاتمة:

لقد ساد التعامل مع عرائض الدعاوى العقارية كثير من الغموض وعدم التدقيق حيث لم يتم ضبطها من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا من خلال النصوص المتعلقة بالشهر العقاري ولاسيما من حيث إيداعها للإشهار العقاري، تأشيرها بالسجل العقاري، شطبها من السجل العقاري بالإضافة إلى آليات إعلام المتصرف إليه في عقار محل منازعة قضائية، غير أنه باستحداث المشرع للمادة رقم: 16 مكرر من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وذلك بموجب المادة رقم: 35 من القانون رقم: 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ضبط المشرع هذه الإجراءات من جميع جوانبها ولاسيما بعد صدور المذكرة التوضيحية عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 02020 الصادرة بتاريخ: 05 فيفري 2019 وكذا المذكرة الاستدراكية رقم: 05129 المؤرخة في: 14 ماي 2019.

الهوامش :

- ¹ بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015-2016، ص: 311.
- ² فريجة حسين، شرح المنازعات الإدارية- دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2018، ص: 115.
- ³ بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 313.
- ⁴ محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق، خالد بيود، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص: 05.
- ⁵ بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص: 122.
- ⁶ خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية - تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص: 14.
- ⁷ ميمونة سعاد، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018، ص: 68.
- ⁸ بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 315.
- ⁹ عوابدي عمار، عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص: 79.
- ¹⁰ فريجة حسين، مرجع سابق، ص: 173.
- ¹¹ صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص: 22.
- ¹² طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، الجزء الأول، الإجراءات المدنية، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص: 09.
- ¹³ طاهري حسين، مرجع سابق، ص: 16.
- ¹⁴ يعقوبي عبد الرزاق، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء اجتهادات الجهات القضائية العليا، دار هومة، الجزائر، 2018، ص: 29.
- ¹⁵ المادة رقم: 81 وما يليها من القانون رقم: 84-11، المؤرخ في: 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد: 24 الصادرة في: 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 05-02 المؤرخ في: 27 فبراير 2005، جريدة رسمية عدد: 15، الصادرة في: 27 فبراير 2005.
- ¹⁶ المادة رقم: 2/13 من القانون رقم: 08-09، المؤرخ في: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد: 21، الصادرة في: 23 أبريل 2008.
- ¹⁷ بربرة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، الطبعة الأولى، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص: 36.
- ¹⁸ يعقوبي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص: 30.
- ¹⁹ المادة رقم: 13 من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.
- ²⁰ طاهري حسين، مرجع سابق، ص: 12، 13.
- ²¹ يعقوبي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص: 33.
- ²² فريجة حسين، مرجع سابق، ص: 176.
- ²³ يعقوبي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص: 34.
- ²⁴ المادة رقم: 516 من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.
- ²⁵ المادة رقم: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المؤرخ في: 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد: 30، الصادرة بتاريخ: 13 أبريل 1976.
- ²⁶ لحسين بن شيخ آث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، ص: 72.

- ²⁷ المادة رقم: 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السالف ذكره.
- ²⁸ المادة رقم: 15 من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.
- ²⁹ كنانة محمد، شهر الدعوى القضائية، مجلة مجلس الدولة، العدد: 07، 2005، ص: 53.
- ³⁰ كمون حسين، المركز الممتاز للإدارة في المنازعة الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، رسالة دكتوراه حقوق، 2018، ص: 103.
- ³¹ فريجة حسين، مرجع سابق، ص: 174.
- ³² طاهري حسين، مرجع سابق، ص: 18.
- ³³ الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015-2016، ص: 285.
- ³⁴ بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص: 53.
- ³⁵ الوافي فيصل، مرجع السابق، ص: 285.
- ³⁶ المادة رقم: 17 من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.
- ³⁷ - المادة رقم: 17 من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.
- ³⁸ - المادة رقم: 821 من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.
- ³⁸ حميش محمد، سلطات القاضي الإداري في الدعاوى الإدارية - دراسة مقارنة-، رسالة دكتوراه، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أوبوكر بلقايد تلمسان، 2017-2018، ص: 27.
- ³⁹ فريجة حسين، مرجع سابق، ص: 175.
- ⁴⁰ يعقوبي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص: 52.
- ⁴¹ المادة رقم: 18 من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.
- ⁴² بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص: 53.
- ⁴³ طاهري حسين، مرجع سابق، ص: 20-22.
- ⁴⁴ قرار مجلس الدولة رقم: 059188، المؤرخ في: 26 ماي 2011، مجلة مجلس الدولة، العدد العاشر، 2012، ص: 109.
- ⁴⁵ المادة رقم: 17 من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره.
- ⁴⁶ حميش محمد، مرجع سابق، ص: 31.
- ⁴⁷ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية- في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2018، ص: 214.
- ⁴⁸ القرار الوزاري الصادر في: 20 فبراير 1999، المؤهل لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، جريدة رسمية عدد: 20، الصادرة بتاريخ: 24 مارس 1999.
- ⁴⁹ المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم: 05129 الصادرة بتاريخ: 14 ماي 2019، المتضمنة إشهار عقاري- الدعاوى القضائية- استدرالك.
- ⁵⁰ المادة رقم: 92 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.
- ⁵¹ المادة رقم: 41 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.
- ⁵² المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.
- ⁵³ المادة رقم: 43 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.
- ⁵⁴ بوقرة العمرية، شهر الدعوى القضائية العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، العدد: 07 المجلد: 01، سبتمبر 2017، ص: 85.
- ⁵⁵ السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى، قسنطينة، الجزائر، 2009، ص: 348.

- ⁵⁶ مسعودي عبد الله، شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 15 جوان 2017، المجلد: 10 العدد: 02، الجزء الأول، جوان 2017، ص: 73.
- ⁵⁷ بوقرة العمرية، شهر الدعوى القضائية العقارية، مرجع سابق، ص: 83.
- ⁵⁸ قصوري فهيمة، شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة منتدى القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد: 07، 2010، ص: 333.
- ⁵⁹ تنص المادة رقم: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء...".
- ⁶⁰ المادة رقم: 107 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.
- ⁶¹ قتال حمزة، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير في القانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2006، ص: 72.
- ⁶² المادة رقم: 516 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.
- ⁶³ المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم: 02316 المؤرخة في: 25 فيفري 2019، المتضمنة إشهار عقاري- الدعاوى القضائية
- ⁶⁴ عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص: 221
- ⁶⁵ لبيض ليلى، شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد: 08 العدد: 09، ماي 2013، ص: 320.
- ⁶⁶ المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم: 01385 الصادرة بتاريخ: 22 مارس 1993، طلب إيقاف تنفيذ إجراء إشهار الواردة من طرف خواص.
- ⁶⁷ المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم: 04320، الصادرة بتاريخ: 23 أبريل 2012، إشهار عقاري – قضية الأستاذ مهبيدي الطيب- موثق بسيدي بلعباس.
- ⁶⁸ المادة رقم: 35 من القانون رقم: 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد: 79، الصادرة بتاريخ: 30 ديسمبر 2018.
- ⁶⁹ المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم: 02316 الصادرة بتاريخ: 25 فيفري 2019، إشهار عقاري- الدعاوى القضائية.
- ⁷⁰ زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص: 222
- ⁷¹ المادة رقم: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.
- ⁷² المادة رقم: 55 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.
- ⁷³ المادة رقم: 16 مكرر من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.
- ⁷⁴ المادة رقم: 62 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.
- ⁷⁵ المادة رقم: 64 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف ذكره.
- ⁷⁶ المادة رقم: 762 من القانون رقم: 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- ⁷⁷ المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم: 02316 الصادرة بتاريخ: 25 فيفري 2019، إشهار عقاري- الدعاوى القضائية.