

إشكالات شهر الأحكام والدعاوى القضائية العقارية

Problems of the month of judgments and real estate lawsuits

(1) * خوجة حسينة، أستاذ محاضر أ

Hassina.Khodja3@gmail.com

(1) كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1

تاريخ النشر: 2015/06/30

تاريخ القبول: 2014/12/28

تاريخ الإرسال: 2014/12/16

ملخص:

ينص النظام القانوني العقاري الجزائري على أحكام الشهر العقاري لمختلف التصرفات القانونية والقرارات القضائية المتعلقة بالعقار، كما تعتبر الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العقارية والقرارات القضائية الخاصة بالعقارات الصادرة من مختلف درجات القضاء العادي والإداري وثائق رسمية يجب أن تكون موثقة في المحافظة العقارية. يشكل تنوع القضايا المرتبط بالعقارات ضرورة تسليط الضوء حول ما إذا كانت جميع الدعاوى والأحكام العقارية تخضع للإجراء الشهري العقاري، إضافة إلى تحديد الطبيعة القانونية للدعاوى العقارية الشهرية وتحليل مختلف الإشكالات التي تواجهها إجراءات إيداع ونشر الأحكام والقرارات المتعلقة بالعقارات.

الكلمات المفتاحية: الشهر العقاري، الحقوق العقارية، المنازعات العقارية، المحافظة العقارية.

Abstract:

The legal system of Algerian real estate provides for the provisions of the Month of Real Estate for various legal acts and judicial decisions relating to real estate. Judicial proceedings relating to real estate rights and judicial decisions concerning real estate issued by various levels of ordinary and administrative courts are official documents that must be documented in the Real Estate Department. The diversity of cases relating to real estate constitutes the need to shed light on whether all land claims and judgements are subject to the monthly real estate procedure, as well as to determine the legal nature of monthly land claims and to analyse the various problems encountered in the filing and publication of land judgements and decisions.

Keywords: real estate publication, real estate rights, real estate disputes, real estate conservation.

* (1) خوجة حسينة

مقدمة

إذا كانت العقود الرسمية التي مجالها العقارات و التي تحرر من طرف الموثق تخضع لعملية الشهر فان الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية و الأحكام القضائية العقارية الصادرة عن الجهات القضائية

العادية و الإدارية بمختلف درجاتها تعد هي أيضا من الوثائق الرسمية الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية إذا ما تعلق الأمر بالعقارات أو الحقوق العينية الأصلية أو التبعية⁽¹⁾ وبالتالي فان عملية الشهر العقاري في بلادنا لم تعد تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات بل يمتد إلى الدعاوى و الأحكام القضائية العقارية. لقد حدد النظام القانوني العقاري الجزائري أنظمة الشهر العقاري لمختلف الدعاوى والأحكام القضائية المتعلقة بالعقار، فقد أمر بخضوع الدعاوى العقارية لتأشير الهامشي على البطاقة العقارية طبقا للمادة 72 والمادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 وهو ما أكدته المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أما الأحكام و القرارات القضائية العقارية فهي أيضا تخضع لإجراء الشهر العقاري و هذا طبقا للمادة 14 فقرة 2 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12

إن الإشكال الذي يطرح هنا هو هل كل الدعاوى والأحكام القضائية العقارية تخضع لعملية الشهر؟ ماهي الطبيعة القانونية لشهر الدعاوى القضائية العقارية؟ ماهي الإشكالات التي تواجه عملية إيداع وشهر الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بالعقار؟

وللإجابة على هاته التساؤلات سوف أتطرق إلى النقاط التالية

أولا: شهر الدعاوى القضائية العقارية

- أنواع الدعاوى القضائية العقارية التي تخضع لعملية الشهر
- الطبيعة القانونية لشهر الدعاوى القضائية العقارية (هل هو اختياري أو إجباري)

ثانيا: الأحكام والقرارات القضائية العقارية الواجبة الشهر

- أنواع الأحكام والقرارات القضائية العقارية التي يجب أن تشهر
 - الإشكالات التي قد تواجه إيداع وشهر الأحكام والقرارات القضائية العقارية.
- وقد تم ضمن خاتمة هذه الورقة البحثية ابراز فوائد ومزايا شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية.

أولا: شهر الدعاوى القضائية العقارية

لقد فتح المشرع الجزائري مجال الطعن في الحقوق المشهورة حيث أن نظام الشهر العيني الذي تبناه ورغم قوته الثبوتية إلا انه لا يظهر الحقوق المشهورة من عيوبها بل أعطى الحق للمتضررين من الحقوق التي تم إشهارها طلب الطعن⁽²⁾.

وطبقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 (3) التي تنص على " إن 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 مسبقا طبقا للمادة 4 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي

العام و تأسيس السجل العقاري و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار " كذلك ما جاءت به المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (4) والتي تنص على " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو الفسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها"

يتبين من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري خص بعض أنواع الدعاوى القضائية العقارية على سبيل الحصر وأوجب شهرها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية و ذلك بقيدتها في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية (5) وتمثل هاته الدعاوى في:

1. أنواع الدعاوى القضائية العقارية التي تخضع لعملية الشهر

أ. دعوى الفسخ:

يعرف الفسخ بأنه حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد في حالة إخلال الطرف الثاني بالتزاماته التعاقدية، ولتحقق ذلك يجب رفع دعوى تسمى دعوى الفسخ يطالب فيها الدائن بحل الرابطة العقدية لإخلال المدين بالتزامه العقدي لكن وقبل رفع دعوى الفسخ يلتزم الدائن بتوجيه إنذار للمدين يطالبه بتنفيذ التزامه طبقا للمادة 119 من القانون المدني الجزائري.

فإذا لم يلتزم جاز للدائن رفع دعوى الفسخ لكن قانون الشهر العقاري ألزم إخضاع العريضة الافتتاحية لهاته الدعوى والتي يكون محلها منصب على عقار أو حق عيني عقاري مهما كان نوعه لعملية الشهر للتأشير عليها وهو الأمر الذي أكدته المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية"

وعليه تبلغ عريضة افتتاح الدعوى للمحافظ العقاري ليتم التأشير عليها في البطاقة العقارية لتقدم في أول جلسة أمام القاضي (6).

ب. دعوى التعديل:

دعوى التعديل هي تلك الدعوى التي يضطر فيها رافع الدعوى التماس تعديل العقد فقط دون المطالبة بالغاءه كليا مثل تعديل دفتر العقاري المتضمنة إلغاء بيان من البيانات غير الصحيحة و بذلك ترفع الدعوى لتعديل دفتر العقاري بحذف احد البيانات التي تم الغلط فيها (7)، ودعوى التعديل تم النص عليها في المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية دون المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي أغفلتها.

وقد اوجب المشرع ضرورة شهر دعاوى التعديل في الوضعية القانونية للعقار لان التعديل فيه مساس بالوحدة العقارية من حيث المساحة أو الحدود أو الموقع ويجب أن يعلم الغير والمتعامل في العقار بذلك التعديل.

ج. دعوى الإبطال:

إن العقد القابل للإبطال هو عقد يقوم صحيحا إلا انه مهدد بالزوال إذا رفع دعوى قضائية من له مصلحة الإبطال أي إبطال نقل للملكية العقارية المشهر، و إذا تقرر إبطال العقد يصبح كان لم يكن شأنه شأن العقد الباطل بطلان مطلق و يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل إبرام العقد حسب نص المادة 103 من القانون المدني و التي تنص على " يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله فان كان هذا مستحيلا جاز الحكم بالتعويض معادل ".

وعليه فان حق المالك الجديد تكون مهدد بالزوال بأثر رجعي و من ثم يفقد الملكية و بذلك وجب شهر دعوى الإبطال لإعلام الغير خاصة المالك الجديد بان حقه مهدد بالزوال ، و شهر دعوى الإبطال نصت عليها كل من المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 85 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

د. عوى النقض:

هي الدعوى التي ترفع للمطالبة بنقض القسمة الودية، والقسمة إجراء الغرض منه إخراج المالك من الملك المشاع إلى الملك الخاص ليستقل بما يؤول إليه دون باقي الشركاء⁽⁸⁾.
لقد حدد المشرع الجزائري أحكام وطرق الخروج من الشيوخ طبقا للمادة 722 وما يليها من القانون المدني، غير أن المادة 732 من القانون المدني والتي تنص على " يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا اثبت أحد المتقاسمين انه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس 1/5 على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة.

ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة " أعطت للشريك على الشيوخ والذي وقع في غبن يزيد عن الخمس في القسمة الرضائية الحق في نقضها أمام القضاء حيث يطالب فيها الشريك على الشيوخ نقض القسمة الودية إذا اثبت انه لحقه غبن يزيد عن الخمس من جراء تلك القسمة⁽⁹⁾، ووجوب شهر الدعوى القضائية الرامية إلى نقض القسمة هي إعلام الغير إلى إمكانية العودة إلى حالة الشيوخ التي كانت قبل عملية القسمة الودية في حالة قبول الدعوى والحكم بذلك.

هـ. دعوى الإلغاء :

هي دعوى نصت عليها المادة 85 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري دون المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية، و تعرف دعوى الإلغاء بأنها " الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها و يرفعها ذوي الصفة القانونية و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، وتتحصر و تتحرك سلطات القاضي المختص فيها في مسالة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية" (10) .

وعليه فان دعاوى الإلغاء ترفع للمطالبة القضائية بإلغاء العقود والقرارات الإدارية الناقلة للملكية العقارية باعتبار أن العقد والقرار الإداري في التشريع الجزائري وسيلة من وسائل نقل الملكية العقارية وتقصدها هنا إلغاء العقود و القرارات الإدارية غير المشروعة.

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهر الدعاوى القضائية العقارية

هل شهر الدعاوى القضائية العقارية هو إجراء إلزامي أم هو إجراء اختياري؟

لقد ثار خلاف قضائي حول الطبيعة القانونية لشهر دعاوى القضائية العقارية بين فريق يرى أن إخضاع عريضة افتتاح الدعوى العقارية التي تنصب على صحة التصرف إجراء إجباري أي أن شهر الدعاوى العقارية يعد قيد على رفع الدعاوى المتضمنة الطعن في صحة المحررات المشهورة طبقا لما جاءت به المادة 85 من مرسوم 63/76 تحت طائلة عدم القبول، و فريق ثاني يرى انه إجراء اختياري حيث اعتبر أن شهر الدعاوى القضائية العقارية في المحافظة العقارية لا يعد قيда لان المادة 85 سالفه الذكر تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة بإجراءات رفع الدعاوى وشروط قبولها المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية حيث أن هذا القانون لم ينص على هذا القيد كشروط قبول الدعوى التي جاء به في المادة 85 من المرسوم 63/76 كما قلنا و بالتالي يوجد تعارض بين أحكام قانون الإجراءات المدنية و أحكام المرسوم و تبعا لذلك فإذا وقع تعارض بين التشريع العادي و التشريع الفرعي فيطرح التشريع الفرعي و يأخذ بالتشريع العادي(11).

وبالتالي لم يتفق القضاء على رأي واحد إلا بعد صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لسنة 2008 حيث أكد فيه المشرع على ضرورة و إلزامية شهر الدعاوى العقارية المحصورة في المادتين 85 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري و المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهذا طبقا للمادة 17 و التي تنص على " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون و تقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت

طائلة عدم قبولها شكلا، مالم يثبت إيداعها للإشهار " وعليه أصبح إشهار الدعاوى إجباري، و يتم إثبات الشهر أمام القضاء بوسيلتين

• إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه

• التأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار

وإذا كان الشهر لازما للدعاوى القضائية العقارية فما مصير الأحكام والقرارات القضائية العقارية الفاصلة في نزاعات الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأصلية من حيث الشهر؟

ثانيا: الشهر العقاري للأحكام و القرارات القضائية العقارية

إذا كانت القاعدة العامة أن جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار لا يكون لها اثر إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية حسب نص المادة 793 من القانون المدني و التي تنص على " لا تنقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار "، فإن الأحكام والقرارات القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية العادية و الإدارية طبقا للمادة 14 فقرة 2 من المرسوم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و التي تنص على " يلتزم الإشارة من اجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي :جميع العقود و القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية و الخاضعة للإشهار بمقتضى التشريع الجاري به العمل و كذلك تسجيلات الرهون أو الامتيازات " وكذلك ما جاءت به المادة 72 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والتي تنص " لا يمكن لأي تعديل للوضع القانوني لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهارها مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية "

هذا ما يعني أن المشرع لم يفرق بين الأحكام القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية المتعلقة بالحقوق العينية و بين سائر الوثائق الرسمية باعتبارها سندات ملكية، كما ألزم الموثقين و المحضرين القضائيين و كتاب و أمناء الضبط كل في حدود اختصاصه بإجراء شهرها ضمن الآجال المقررة قانونا طبقا للمادتين 90 و 99 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (12)، لكن ماهي الأحكام القضائية التي تخضع لعملية الشهر؟

1. الأحكام القضائية التي تخضع لعملية الشهر:

يقصد بالأحكام القضائية طبقاً للمادة 8 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هي الأمور والأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن الجهات القضائية العادية والإدارية طبقاً للمادة 1 من نفس القانون.

والأحكام والقرارات القضائية النهائية لا تنشئ و لا تعدل و لا تنهي حق عيني و إنما هي فقط كاشفة (مصرحة) أو ناقلة للحقوق العينية الأصلية ما عدا حق التخصيص التي تكون منشئة له و هو حق عيني تبعي، و تتمثل الأحكام و القرارات القضائية العقارية الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية في:

أ. حكم رسو المزاد العلني في بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية :

لقد ألزمت المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (13) المحضر القضائي بقيد حكم رسو المزاد العلني الذي يعد سند الملكية بالمحافظة العقارية خلال شهرين من صدوره، فالحكم القاضي برسو المزاد العلني تنتقل بموجبه كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و الحقوق العينية التبعية إلى الراسي عليه المزاد.

ويترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية بتطهير العقار أو الحق العيني العقاري من

كل التأمينات العينية التي كان مثقل بها.

ب. الحكم القضائي الصادر بتثبيت حق الشفعة:

تناولت موضوع الشفعة المواد من 794 إلى المادة 807 من القانون المدني و عرفت على أنها رخصة تخيير لشخص يسمى الشفيع الحلول محل المشتري في عقد بيع عقار في حالات معينة في القانون، لكن قد يحدث أن يرفض المشتري أن يحل محله الشفيع في شراء العقار و في هذه الحالة يتخذ إجراءات قضائية ضد البائع (14) بموجبه يستصدر الشفيع حكم قضائي يمكنه الحلول محل المشتري و تنتقل إليه ملكية العقار أو الحق العيني وهذا طبقاً للمادة 803 من القانون المدني و التي تنص على " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة سند لملكية الشفيع دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالشهر العقاري " .

وبذلك يعتبر الحكم القضائي النهائي بثبوت الشفعة ناقل للملكية أي ملكية العقار من المشتري إلى

الشفيع يستوجب قانوناً إتمام إجراءات شهره بالمحافظة العقارية.

ج. الحكم القضائي الصادر بتثبيت الوعد بالبيع:

طبقاً للمادة 72 من القانون المدني فإنه يجوز للموعد له أن يستصدر حكماً قضائياً من جهة

القضاء المختص يقوم مقام العقد أو البيع إذا امتنع الواعد عن إتمام البيع أو نكل عن وعده، و يجب التأشير لفائدة الموعد له على هذا الحكم بمجموعة البطاقات العقارية حتى يولد حقاً عينياً و يكون حجة على الطرفي المتعاقدين و على الغير و ذلك بانتقال ملكية العقار للموعد له.

أما بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية المصرحة بالحقوق العينية العقارية فتتمثل في:

د. الحكم القضائي النهائي بقسمة العقار المشاع:

تعتبر القسمة من التصرفات القانونية الكاشفة لحق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى والقاعدة العام أن القسمة تتم باتفاق المالكين على الشيوع بموجب عقد قسمة، حيث تتم القسمة الرضائية بموجب عقد رسمي أطرافه هم الشركاء في العقار المملوك على الشيوع فيما بينهم ويترتب عليها إفرز حصة كل شريك في العقار.

أما إذا تعذرت القسمة الرضائية يتم اللجوء إلى القضاء تطبقا للمادة 724 من القانون المدني و تجرى القسمة القضائية بطريق الاقتراع و تثبت المحكمة ذلك في محضرها و تصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه مفروزا حسب نص المادة 727 من القانون المدني (15)، و يكون حكم القاضي هنا مصرحا و كاشفا عن حقوق المتقاسمين من تاريخ ملكيتهم الشائعة.

هـ. الحكم القضائي النهائي الصادر بالصلح:

أحيانا قد يتوصل الخصوم إلى إنهاء نزاع حول الملكية العقارية بالصلح الذي اقره التشريع في القانون المدني كما حدد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لسنة 2008 الإجراءات التي تتم بها عملية الصلح و جعلت من المحضر الذي يتوج به الصلح سنداً تنفيذياً دون حاجة لصدور حكم يصادق عليه و بالتالي يحل الصلح محل الحكم القضائي، والأثر العيني الناقل للملكية العقارية يستوجب إشهار هذا المحضر القاضي بالصلح بالمحافظة العقارية حتى يمكن الاحتجاج به بين طرفيه و بالنسبة للغير .

2.العقبات التي قد تواجه عملية شهر الأحكام القضائية العقارية:

قد يتم التساؤل حول الشخص أو الهيئة المكلفة بشهر الأحكام أو القرارات القضائية النهائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية بالمحافظة العقارية، بهذا الشأن قد يشكك في اختصاص الموثق لإجراء هذه العملية خاصة وأن الأحكام القضائية تصدر دون الإشارة إلى هذا الإجراء والذي يكون الحكم القضائي بلا جدوى دون إجراءه خاصة من حيث الاحتجاج به في مواجهة أطرافه أو في مواجهة الغير .

إلا أن المادة 90 من قانون الشهر العقاري جعلت من الموثقين و كتاب الضبط هم المكلفون قانونا بشهر العقود و القرارات القضائية الخاضعة لعملية الشهر وهنا قد يثار تنازع الاختصاص بين كتاب الضبط والموثقين لإجراء الشهر العقاري للأحكام القضائية وعليه ولتفادي نشوء مثل هذا التنازع فإن الأحكام القضائية النهائية يجب أن تشمل تحديد الجهة المختصة بشهر الحكم القضائي النهائي.

كما يمكن اللجوء إلى حل آخر يتمثل في التمييز بين نوعي الأحكام القضائية النهائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، أحكام قضائية نهائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية غير فاصلة في الموضوع يكون اختصاص شهرها لأمناء الضبط أما الأحكام القضائية القاضية بنقل الملكية أو التصريح بها أو الفسخ.... الخ فهنا يكون التغيير قد مس الوحدة العقارية من حيث المالكين أو العقار نفسه من حيث المساحة أو الحدود.... الخ فيكون اختصاص شهر هاته الأحكام للموثق.

كذلك تحديد الحكم القضائي النهائي لجهة اختصاص إيداع الأحكام القضائية من اجل إشهارها يسمح بتقاضي رفض المحافظين العقاريين إجراء الشهر دون سبب جوهري لهذا الرفض. هذا من ناحية الاختصاص، كما قد تظهر كذلك بعض الصعوبات في عملية شهر الأحكام القضائية النهائية العقارية من ناحية الموضوع وتختلف هاته الصعوبات أو الإشكالات باختلاف موضوع الحكم وهذه بعض الأحكام التي قد يجد الموثقين صعوبة في عملية إشهارها ونذكرها على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر:

أ. عدم تضمن الحكم تقييم المال الشائع :

حسب المادة 724 من القانون المدني يجب على القاضي أن يسند عند تعيينه لخبير لإعداد الحصص مهمة تقويم المال الشائع إذ أن الحكم القاضي الذي لا يتضمن هذا التقويم لا يسمح للموثق بتسجيله أمام دائرة التسجيل والطابع بإدارة الضرائب.

ب. عدم اعتماد الخبراء في القسمة على الدفتر العقاري :

من بين الإشكالات التي يواجهها الموثقين بمناسبة إيداع أحكام القسمة المبنية على الخبرة عدم اعتماد الخبراء المعينين من طرف الجهات القضائية في المناطق الممسوحة على الدفتر العقاري و يكتفون بالعقود القديمة المحررة في نظام الشهر الشخصي مما يؤدي إلى خلق صعوبة في تنفيذها في حين أن السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة هو الدفتر العقاري⁽¹⁶⁾.

ج. شهر أحكام القسمة بعد تقادمها:

بعض المحافظين العقاريين يرفضون شهر الأحكام القضائية بحجة تقادمها وذلك بمرور المدة المقررة قانونا وهي 15 سنة وهذا يعد فهم سيئ للقانون لان تقادم الأحكام القضائية ليست من النظام العام ولا بد أن ينطق به بحكم قضائي، ولذلك فالمحافظ العقاري ملزم بشهر حكم قضائي مرت عليه 15 سنة من تاريخ صدوره أو أكثر إلا إذا كان لديه حكم يقضي بتقادم الحكم المراد شهره.

د. إيداع حكم رسو المزاد:

قد يقوم الموثق بإيداع أحكام رسو المزاد من اجل شهرها و لكن المحافظ العقاري يرفض القيام بعملية الشهر لعدم اختصاص الموثق بعملية الإيداع و هذا طبقا للمادة 762 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والتي تنص على " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهارها خلال اجل شهرين من تاريخ صدوره " برغم من مخالفة هذه المادة للمادة 90 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تفيد أن الأشخاص المخول لهم قانونا إجراء شهر العقود والأحكام والقرارات كل في مجال اختصاصه هم الموثقون و كتاب الضبط و السلطات الإدارية إلا أن ذلك يسمح للمحافظ العقاري رفض إجراء الشهر المودع من طرف الموثق .

الخاتمة:

إن شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية له أهمية كبيرة حيث أن هذا الإجراء يسمح بإعلام الغير عن الحالة القانونية للعقار سواء من حيث مالكيه أو من حيث العقار نفسه أي مساحته أو حدوده وغيرها، ويجب أن يتم إيداع الدعاوى والأحكام القضائية في الشكل الرسمي يحرره الموظف المختص وهي تخضع أيضا للتسجيل ويجب أن يكون ذلك في المواعيد التي يحددها القانون هذا يؤدي إلى استقرار المعاملات الواردة على العقار وتجسيد الحماية القانونية للحقوق العينية العقارية.

تشكل الية الشهر العقاري احد ادوات تثبيت ملكية العقار والحقوق العينية المرتبطة به، هو ما يحقق ضمانات وتأمين في التعامل في العقارات، حيث تشكل كذلك الاحكام القضائية أيضا وسائل تنفيذية تسمح أيضا بإثبات حق الملكية حيث يقتضي الامر شهرها بالسجل العقاري، وفق مقتضيات وقواعد يجب توافرها في الحكم القضائي المودع للشهر حتى يحقق مختلف آثاره القانونية ويمكن من اثبات الملكية العقارية والحقوق المرافقة لها.

الهوامش والاحالات

- (1) فهيمة قسوري : شهر الدعاوى و الأحكام القضائية ، مقال منشور في مجلة المفكر القانوني العدد السابع ، جامعة خضير بسكرة .
- (2) مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة لطباعة و النشر الطبعة الرابعة 2014 ، ص 8
- (3) المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم
- (4) قانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 21 بتاريخ 2008/04/23 .
- (5) حمدي باشا عمر: القضاء العقاري ، دار هومة للطباعة و النشر ، طبعة 2010 ، ص 215
- (6) صبري السعدي: الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة الرابعة 2007، ص 348.
- (7) حمدي باشا عمر : المنازعات العقارية (شهر الدعاوى العقارية) ، دار هومة للطباعة و النشر - الجزائر 2016 ، ص 257.
- (8) جمال بوشنافة : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، 2006 ، ص 113
- (9) جمال بوشنافة : نفس المرجع ، ص 312
- (10) فهيمة قسوري: شهر الدعاوى و الأحكام القضائية ، مرجع سابق ، ص 324.
- (11) عمر حمدي باشا: المنازعات العقارية (شهر الدعاوى العقارية) ، مرجع سابق ص 154.
- (12) يحلالي يسمينة: محاضرة تحت عنوان " إشكالات إيداع الأحكام القضائية العقارية الخاضعة للشهر العقاري " محكمة برج بوعريج سنة 2017-2018 .
- (13) مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 277
- (14) جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 124.
- (15) المادة 727 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على "تجري القسمة بطريق الاقتراع وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز "
- (16) مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 211

قائمة المراجع

الكتب:

- مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة لطباعة والنشر الطبعة الرابعة 2014، ص 8
- حمدي باشا عمر: القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 2010، ص 215
- صبري السعدي: الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة 2007، ص 348.
- حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية (شهر الدعاوى العقارية)، دار هومة للطباعة والنشر - الجزائر 2016، ص 257.
- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، 2006، ص 113

المقالات

- فهيمة قسوري : شهر الدعاوى و الأحكام القضائية ، مقال منشور في مجلة المفكر القانوني العدد السابع ، جامعة خضير بسكرة .

المحاضرات

- يحلاي يسمينة: محاضرة تحت عنوان " إشكالات إيداع الأحكام القضائية العقارية الخاضعة للشهر العقاري " محكمة برج بوعريج سنة 2017-2018 .

النصوص القانونية

- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم
- قانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة لرسومية عدد 21 بتاريخ 2008/04/23.