

رقابة المحافظ العقاري على الدعاوى العقارية المودعة للإشهار والأحكام القضائية المتعلقة بها  
Monitoring of the real estate portfolios over the real estate lawsuits deposited for  
publicity and the judicial rulings related to them

ط.د/ بوجمعة بوصبع<sup>1\*</sup>، د/كريم حرز الله<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة (الجزائر)، bousba.boudjemaa@gmail.com

<sup>2</sup> المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة (الجزائر)، karim.harzallah@cu-tipaza.dz

تاريخ النشر: 2021/06/30

تاريخ القبول: 2021/06/26

تاريخ الإرسال: 2021/05/23

### الملخص:

لقد نص المشرع الجزائري من خلال المادة 35 من القانون رقم 18/18 المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 على إنشاء مادة جديدة ضمن الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهي المادة 16 مكرر التي تتعلق بإشهار الدعاوى القضائية وآثارها. ولأن المشرع الجزائري أسند عملية الإشهار إلى المحافظة العقارية التي يشرف عليها المحافظ العقاري، فإن هذا الأخير ملزم برقابة الدعاوى العقارية المودعة للإشهار وكذا الأحكام القضائية المتعلقة بها، وذلك من خلال موضوعها وشكلها وطريقة إيداعها وإشهارها وإشهار الأحكام القضائية المتعلقة بها، وبالتالي حماية أصحاب الحقوق العينية المحتملة، في حالة صدور أحكام قضائية لصالحهم.  
**الكلمات المفتاحية:** المحافظ العقاري؛ الدعاوى العقارية؛ الأحكام القضائية؛ الإيداع؛ الشطب.

### Abstract:

The Algerian legislator has stipulated, through Article 35 of Law No. 18/18 dated on 12/27/2018, which includes the Finance Law for the year 2019 the creation of a new article within the order 74/75 dated on 11/12/1975 including the preparation of the general land survey and the establishment of the real estate registry, it is the Article 16 bis that relates to the publicity of lawsuits and their effects.

And because the Algerian legislator has assigned the advertising process to the real estate governorate supervised by the real estate portfolios, this latter is obligated to control the real estate lawsuits deposited for publicity as well as the judicial rulings related to them, through their subject, form, method of deposition and publicity, and the declaration of the judicial rulings related to them, Thus protecting the holders of potential real rights in the event of issuing a court rulings in their favor

**key words:** Real estate portfolios; Real estate lawsuits; Judicial rulings; Deposition; Cross off.

## مقدمة:

نص المشرع الجزائري من خلال المادة 684 من القانون المدني على أنه: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"<sup>1</sup>. فالدعاوى العقارية هي عقار بحسب موضوعها، ولأن المادة 793 من القانون المدني تنص على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"<sup>2</sup>. وعليه فالدعوى العقارية تكتسي أهميتها من أهمية العقار، فإذا كانت هذه الدعوى تنشأ بتسجيلها بأمانة الضبط، فإنه لا يمكن الإستمرار فيها إلا بإشهارها لدى المحافظة العقارية المعنية، أو تقديم ما يثبت إيدعها للاشهار، حسب أحكام المادة 17 من القانون 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>. فإذا كان مآل كل دعوى قضائية هو حكم أو قرار قضائي فاصل فيها، فإن هذين الأخيرين يجب أن يشهرا في المحافظة العقارية المختصة، وهنا يتجلى دور المحافظ العقاري المكلف بمسك السجل العقاري، وعليه فالإشكالية التي يطرحها هذا الموضوع هي:

كيف يتم بسط رقابة المحافظ العقاري على الدعاوى العقارية، وعلى الأحكام القضائية المتعلقة بها؟ ولالإجابة عن هذه الإشكالية إعتدنا المنهج الوصفي مقسمين هذه الورقة البحثية إلى مبحثين إثنين هما:

المبحث الأول: رقابة المحافظ العقاري على الدعاوى العقارية.

المبحث الثاني: رقابة المحافظ العقاري على الأحكام القضائية المرتبطة بالدعاوى العقارية.

### المبحث الأول: رقابة المحافظ العقاري على الدعاوى العقارية

تتعلق الرقابة التي يمارسها المحافظ العقاري على الدعاوى العقارية بالجانب الموضوعي المتعلق بشروط الدعوى العقارية، وهو ما سنتعرض له بالمطلب الأول، وكذا الجانب الإجرائي المتعلق بآليات إشهار الدعوى القضائية الذي سنتعرض له من خلال المطلب الثاني.

### المطلب الأول: شروط الدعوى العقارية الخاضعة للإشهار

تتعدد شروط الدعوى العقارية الخاضعة للإشهار، إلى شروط تتعلق بموضوع الدعوى (الفرع الأول)، وكذلك شروط تتعلق بشكل العريضة ومحتواها (الفرع الثاني)، ثم شروط تتعلق بالأشخاص المؤهلون لإيداع العريضة الافتتاحية للإشهار (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: موضوع الدعوى العقارية الخاضعة للإشهار

نصت المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها"<sup>4</sup>.

ونصت المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أن: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار"<sup>5</sup>.

فالمحافظ العقاري ملزم برقابة موضوع الدعوى العقارية والذي يجب أن يتعلق بفسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقوق عقارية مشهورة.

فلا يمكن للمحافظ العقاري إجراء شهر أي تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف"<sup>6</sup>.

فالمحافظ العقاري لا يمكنه شهر الدعوى العقارية إذا كان موضوعها خارجا عن الحالات المحدد بالمادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا وكذلك الحالة الجديدة المتمثلة في التعديل المذكور في المادتين 515 و519 من القانون 09/08 المذكور سابقا، بل يلجأ في هذه الحالة إلى رفض إيداع العريضة القضائية طبقا لمقتضيات أحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا.

علما أن دعوى التعديل لم ترد بنص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، بل أوردتها المادة 519 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية"<sup>7</sup>.

فدعوى الفسخ ترفع في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، كما امتناع المشتري عن تسديد باقي ثمن العقار المبيع. وقد عرفها الأستاذ محمد صبري السعدي بأنها حل الرابطة العقدية بناءً على طلب أحد طرفي العقد إذ أخل الطرف الآخر بالتزامه، فالفسخ جزاء إخلال العاقد بالتزامه، فيتحرر العاقد الآخر نهائياً من الإلتزامات التي يفرضها عليه العقد<sup>8</sup>.

أما دعوى الإبطال فترفع في حال ما إذا إعتري العقد أحد عيوب الإرادة مثلاً كالتدليس أو الإكراه أو الغلط أو الغبن، ويكون الإبطال بموجب حكم قضائي، لصالح من تقرر لمصلحته ذلك، ففي هذه الحالة يبطل العقد بأثر رجعي كأن لم يكن، ويعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، طبقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 103 من القانون المدني "يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله، فإن كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل"، وهنا تظهر أهمية شهر دعوى الإبطال لإعلام المتصرف له الأخير بأن حقه مهدد بالزوال.

وأما دعوى الإلغاء فهي تنصب على المطالبة القضائية بإلغاء عقد إداري ناقل للملكية كما هو الشأن في طلب إلغاء عقد تنازل في إطار القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي<sup>9</sup>.

وقد عرفها الأستاذ عمار عوابدي بأنها: الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذو الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، وتنحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية، والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا تم التأكد من عدم شرعيتها وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة<sup>10</sup>.

أما دعوى النقص فيقصد بها دعوى الرجوع في العقد كما هو الشأن في دعوى الرجوع في الهبة مثلاً، أو نقض القسمة الودية كما نصت على ذلك المادة 732 من القانون المدني بقولها: "يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس 1/5 على أن تكون العبرة في التقدير في قيمة الشيء وقت القسمة<sup>11</sup>.

ويجب أن ترفع الدعوة خلال السنة التالية للقسمة.

وللمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذ أكمل للمدعي نفداً أو عينا مانقصة من حصته".

أما الدعوى الأخيرة والجديدة وهي دعوى التعديل فإن رافع الدعوى يلتزم من خلالها تعديل العقد فقط، بدلاً من المطالبة بإلغائه كلياً<sup>12</sup>.

وقد نصت على هذه الدعوى المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### الفرع الثاني: شكل العريضة ومحتواها

قبل صدور المادة 16 مكرر من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لم تكن العريضة محددة في شكل معين وكانت تحمل فقط مراجع الإيداع .

أما بعد صدور المادة المذكورة أعلاه فإن المحافظ العقاري ملزم برقابة شكل العريضة الإفتتاحية للدعوى، الموجهة للحفاظ بالمحافظة العقارية، في نموذج إ ع رقم 6 (PR6)، أي إشهار عيني رقم 6.

أما من حيث المحتوى، ففضلاً عن العناصر التي نصت عليها المادة 15 من القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية المذكور سابقاً وهي: الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، اسم ولقب المدعى وموطنه، اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له، الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الإجتماعي، وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي، عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، الإشارة عند الإقتضاء إلى السندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

فالمحافظ العقاري ملزم بالتحقق أيضاً من محتوى العريضة الإفتتاحية، فإضافة إلى ما نصت عليه المادة 15 من القانون 09/08 المذكور سابقاً، يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من إحتواء العريضة على التعيين الدقيق للعقار موضوع النزاع، ومراجع المسح إذا شمل العقار عملية مسح الأراضي<sup>13</sup>، بذكر اسم البلدية والمكان المعلوم، ورقم القسم، ورقم مجموعة الملكية والمساحة، ورقم القطعة إحتمالياً.

وحتى يتم قبول عريضة إفتتاح الدعوى القضائية من طرف المحافظ العقاري، يجب أيضاً أن تقيد لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة<sup>14</sup>، ويعطى لها رقم وتاريخ الجلسة، فتكون الدعوى قد نشأت بذلك ويمكن إيداعها قصد إخضاعها للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

ولإثبات إحترام إجراء إشهار العريضة الإفتتاحية، تقدم في أول جلسة ممهورة بتأشيرة الإشهار أو وصل إيداع<sup>15</sup> يسلم من المحافظ العقاري يثبت الإيداع حسب أحكام الفقرة الأخيرة من المادة 17 من القانون 09/08 المذكور سابقا.

#### الفرع الثالث: المؤهلون لإيداع العريضة الإفتتاحية للإشهار

فالدعوى العقارية بإعتبارها عقارا بحسب موضوعها<sup>16</sup>، تخضع وجوبا لعملية الشهر، ويتم إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة من قبل جهات محددة على سبيل الحصر وهم: محام أو محضر قضائي أو مدير أملاك الدولة أو المدعي أو وكيله أو مدير الحفظ العقاري قصد الإشهار وتكون محررة في نسختين إحداهما في شكل (PR6).

علما أن المديرية العامة للأملاك الوطنية قد أصدرت مذكرة إستدراكية تحمل رقم 129/05 و م/ م ع أ و/ م م ع م أ/ م المؤرخة في 2019/05/14 ويتعلق موضوعها بتكملة الأشخاص المؤهلين لإيداع العريضة الإفتتاحية للدعوى بالمحافظة العقارية، قصد الإشهار على سبيل الحصر، حيث أضافت لكل من المحامي والمحضر القضائي ومدير أملاك الدولة المدعي أو وكيله طبقا لنص المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذا مدير الحفظ العقاري، طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98/15 المؤرخ في 2015/04/04 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20.

حيث يتوجب على المحافظ العقاري في إشهاره للدعوى العقارية تفعيل أحكام المادة 41 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري "ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي:

تسليمات العقود والقرارات القضائية، وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار.

ويسلم إلى الملتمس سندا يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع الذي يسجل بموجبه كل تسلّم، ينفذ الإجراءات بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها..."

حيث يقوم المحافظ العقاري بتقييد العريضة الإفتتاحية في سجل الإيداع وعمليات المحاسبة، المفتوح على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية، ويعطي لهذه العريضة مراجع الإيداع والمتمثلة في تاريخ القيد ورقمه التسلسلي، وكذا مراجع إجراء الإشهار والمتمثلة في حجم إجراء الإشهار ورقمه، على أن يسلم للمودع وصل إيداع يحزر فيه تاريخ الإيداع ورقم التسجيل بسجل الإيداع، ومراجع العريضة، وهوية المودع (الاسم واللقب والمهنة)<sup>17</sup>.

كما يقوم المحافظ العقاري عند قيده للعريضة بسجل الإيداع، بتحصيل رسم الإشهار العقاري وهو رسم ثابت قدره 2000 د.ج كما هو محدد في المادة 1/353 فقرة 4 من قانون التسجيل<sup>18</sup>.  
وفضلا عما سبق، فإن المحافظ العقاري عند إيداعه للدعوى القضائية يجب أن يتأكد من:  
أن الحق العيني العقاري موضوع النزاع مشهر بالمحافظة العقارية وتم تعيينه تعيينا كافيا.  
أن يكون الحق لازال متوافرا كليا أو جزئيا بين يدي الطرف الخصم أو المدخل في الخصام، أي لم يتم التصرف فيه للغير الغائب عن النزاع.

أن الدعوى ترمي إلى أحد الإجراءات المنصوص عليها في المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، وهي طلب فسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء أو تعديل حقوق عقارية مشهورة، وبالتالي تستبعد دعاوى الطرد أو دعوى إزالة جدار أو غلق نافذة... الخ.  
والمحافظ العقاري وطبقا للمادة 16 مكرر من الأمر 74/75 السالف الذكر ملزم عند إيداعه للعريضة القضائية بتطبيق المادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حيث يقوم بتسجيل العرائض المودعة قصد إجراء الإشهار، في سجل الإيداعات وعمليات المحاسبة يوما بيوم، وحسب ترتيب إستلامه لها، ويقوم بالتأشير على سجل الإيداع وعمليات المحاسبة على الفور دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، لأن تاريخ الإيداع يكتسي أهمية بالغة لكون الإجراء المزمع القيام به يأخذ رتبة ويحتج به ابتداءا من هذا التاريخ<sup>19</sup>.  
فإذا تم إستلام أكثر من عريضة قضائية تخص نفس العقار في نفس اليوم، فإن المحافظ العقاري يشير إلى هذه الحالة في سجل الإيداع وعمليات المحاسبة وكذلك على البطاقة أو البطاقات العقارية المعنية وعلى الوثيقة التي أرجعت إلى الملتمس، ويتم تنفيذ الإجراءات ضمن الظروف العادية.

هذا فيما يخص الشروط الشكلية والموضوعية المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى القضائية محل الإشهار، أما آليات إشهار هذه العريضة حيث يتقيد المحافظ العقاري بتنفيذ أحكام المادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، فسنتعرض لها في المطلب الثاني أدناه.

### المطلب الثاني: آليات إشهار الدعوى القضائية في السجل العقاري

يعمد المحافظ العقاري إلى إشهار الدعاوى العقارية وفق آليات وإجراءات متعددة، بحيث يتم شهر هذه الدعاوى وحفظها وترتيبها (الفرع الأول)، ثم تأشيرها على البطاقة العقارية (الفرع الثاني)، وثالثا تأشير التصرفات الواردة على عقار محل دعوى قضائية مشهورة (الفرع الثالث)، وأخيرا إشهار الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة (الفرع الرابع).

### الفرع الأول: إشهار الدعوى القضائية وحفظها وترتيبها

يقوم المحافظ العقاري عند إستلامه للعريضة بإجراء فحص موجز لها، من حيث الجهة المودعة لها، وشكلها، وعناصر المعلومات الواجب توافرها فيها، وموضوعها.

وبعدها يعطي لهذه العريضة مراجع الإيداع، ثم بعدها يقوم المحافظ العقاري بالفحص الدقيق للعريضة من خلال مطابقة عناصرها بالسجل العقاري، فإذا ثبت له توافر العريضة على كل العناصر المطلوبة، يقوم بإعطائها رقم وحجم إجراء الإشهار.

أما في حالة عدم توافر العناصر السابقة، فإنه يقوم حسب الحالة برفض إيداع أو رفض إجراء لهذه العريضة، مع تقديم تسبب قانوني إمتثالا لأحكام المادتين 100 أو 101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حسب الحالة، مع فرض غرامة مدينة على المودع قيمتها 1000 دج.

فإذا تبين من الفحص المبدئي أن هذه العريضة غير قابلة للإيداع، يقوم المحافظ العقاري فورا بتبليغ المودع كتابيا برفض الإيداع مع إقتطاعه تلقائيا لمبلغ 1000 دج ويمنحه أجل 15 يوما من تاريخ تبليغه لإستدراك أسباب رفض الإيداع.

أما إذا تبين بعد الفحص الدقيق والمعمق للعريضة المراد شهرها، ومقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، بأنها مشوبة بعيب من العيوب سواء تعلق الأمر بعدم التعيين الدقيق للأطراف أو العقارات أو أي عنصر من العناصر الواجب توافرها في العريضة يقوم المحافظ العقاري برفض إجراء



الإشهار ويبلغ هذا القرار إلى المودع، وعلى هذا الأخير تدارك أسباب رفض الإجراء في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ تبليغ هذا القرار، وإلا تعرضت هذه العريضة إلى رفض إجراء نهائي. على أنه في حال قبول إجراء إشهار الدعوى العقارية، فإنها تأخذ رقما ترتيبيا في الحجم المخصص للحجوزات.

#### الفرع الثاني: كيفية تأشير الدعوى العقارية على البطاقة العقارية

لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني من خلال أحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 السالف الذكر ومن خلال المراسيم التنظيمية المتعلقة به وهو المرسوم 63/76 السالف الذكر والمرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم<sup>20</sup>. غير أنه ونظرا لشساعة مساحة الدولة الجزائرية، ونظرا لما تتطلبه عملية المسح من إمكانيات مادية وبشرية ضخمة، فإن عملية المسح العام للأراضي لم تنته لغاية يومنا هذا.

وعليه فإن المشرع الجزائري، لم يتخذ نهائيا عن نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الإستعمارية، عملا بأحكام الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن تمديد مفعول التشريع النافذ إلى أجل غير محدود، إلا ما يتنافى منه مع السيادة الوطنية، بل أبقى نظام الشهر الشخصي ساريا إلى غاية الانتقال النهائي إلى نظام الشهر العيني.

ولأن السجل العقاري يعكس الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، حسب مقتضيات المادة 03 من الأمر 74/75 السالف الذكر فإن المحافظ العقاري ملزم بمسك بطاقات عينية (منشأة في ظل نظام الشهر العيني) وبطاقات شخصية (منشأة في ظل نظام الشهر الشخصي) والتي تشكل في مجموعها السجل العقاري.

حيث يؤشر المحافظ العقاري على موضوع الدعوى العقارية في البطاقة الشخصية (PR10) من خلال البند (ب) المسمى (أعباء، إمتيازات، رهون) والموجود على الجهة اليمنى من البطاقة العقارية الشخصية، حيث يؤشر على الخصوص تاريخ تسجيل الدعوى لدى الجهة القضائية ورقم القضية وهوية المدعي، وملخص عن الطلب الذي ترمي إليه الدعوى، هذا فضلا عن مراجع إجراء الإشهار، المستقاة من سجل الإيداع وعمليات المحاسبة.

أما بالنسبة للبطاقة الكلية للعقار (PR2) أو بطاقة قطعة الملكية (PR3) فإن العريضة تؤشر بكل عناصرها المذكورة سابقا، في البند رقم 05 المعنون (تجزئات وأعباء) والمتواجد بالوجه الثاني لهذه البطاقة العقارية.

#### الفرع الثالث: إشهار التصرفات التي ترد على عقار محل دعوى قضائية مشهورة

نصت المادة 16 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 السابق ذكره على ما يلي:  
"لا يترتب عن إشهار عريضة رفع الدعوى تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري"<sup>21</sup>.

ولقد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية، مذكرة مؤرخة في 1993/03/22 تحت رقم 3875<sup>22</sup> لتوضح لمديريات الحفظ العقاري بأن الدعاوى القضائية التي تشهر في المحافظة العقارية شرعت من أجل المحافظة على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، ولكنها لا توقف إجراء إشهار أي تصرف لاحق<sup>23</sup>.

أما دور المحافظ العقاري فهو التأكد من أن محرر العقد قد أرفق بعقده محضر معد من قبل محضر قضائي يتضمن تبليغ المتصرف له بوجود عريضة دعوى افتتاحية مشهورة، تتعلق بالعقار موضوع العقد ويجب أن يتأكد المحافظ العقاري من هذا التبليغ قبل إقباله على إجراء إشهار التصرف الوارد على عقار محل دعوى قضائية مشهورة.

وهو ما نصت عليه صراحة المادة 16 مكرر من الأمر 74/75 السالف الذكر<sup>24</sup>.

#### الفرع الرابع: إشهار الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة

نصت المادة 16 مكرر من الأمر 74/75 في فقرتها الرابعة والأخيرة على: "يشهر المحافظ العقاري المعني الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة"<sup>25</sup>.

إن القراءة المتأنية لهذه الفقرة تخلص بنا إلى أن المشرع الجزائري قد وفق في الجمع بين حماية حق الملكية والتصرفات الواردة عليها والمحمية دستوريا، وبين حماية حقوق المدعي في حال صدور الحكم لصالحه، وتنبية المتصرف له الأخير بالعبء الذي يثقل العقار محل التصرف.

لقد تعرضنا في المبحث الأول إلى الرقابة التي يمارسها المحافظ العقاري على الدعاوى العقارية محل الإشهار، من حيث الشروط الواجب توافرها في عريضة افتتاح الدعوى العقارية، وآليات إشهار هذه الدعاوى.

أما في المبحث الثاني فسنتعرض إلى الرقابة التي يمارسها المحافظ العقاري على الأحكام القضائية محل الإشهار، والمرتبطة بالدعاوى العقارية المشهورة.

### المبحث الثاني: رقابة المحافظ العقاري على الأحكام القضائية المرتبطة بالدعاوى القضائية

إن الأحكام القضائية المتعلقة بالدعاوى العقارية المشهورة، قد يكون موضوعها شطب الدعوى (المطلب الأول)، وقد يكون موضوعها حكم فاصل في الدعوى (المطلب الثاني)، وتختلف الرقابة التي يمارسها المحافظ العقاري على هذه الأحكام باختلاف موضوعها مع مراعاة الفصل المرن بين السلطة التنفيذية والسلطة القضائية.

#### المطلب الأول: شطب الدعوى

إن الرقابة التي يمارسها المحافظ العقاري عن الأحكام القضائية التي موضوعها شطب الدعوى القضائية، تتمثل في التأشير على البطاقة العقارية المعنية تبعا لإجراء إشهار هذه العريضة أو رفض إيداعها، أو رفض إجراء إشهارها، غير أن هذا التأشير يختلف فيما إذا كان شطب الدعوى يتعلق بإشهار حكم قضائي صادر عن آخر درجة (الفرع الأول)، أو يتعلق بإشهار حكم قضائي صادر قبل آخر درجة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: شطب الدعوى بإشهار حكم قضائي صادر عن آخر درجة

لقد تبنى المشرع الجزائري ازدواجية النظام القضائي، فهناك نظام قضائي عادي على رأس هرمية المحكمة العليا، وهناك أيضا نظام قضائي إداري على رأس هرمه مجلس الدولة فضلا عن محكمة التنازع إذ تنص المادة الثانية من القانون العضوي رقم 11/05 المتعلق بالتنظيم القضائي<sup>26</sup> على ما يلي: "يشمل التنظيم القضائي النظام القضائي العادي والنظام الإداري ومحكمة التنازع"، وتنص المادة الثالثة من القانون العضوي رقم 11/05 "يشمل النظام القضائي العادي المحكمة العليا والمجالس القضائية والمحاكم"، أما المادة الخامسة فتتص على ما يلي: "يعد المجلس القضائي جهة استئناف للأحكام الصادرة عن المحاكم، وكذا الحالات الأخرى المنصوص عليها قانونا".

حيث أن الدعوى القضائية تشطب تلقائيا بإشهار الحكم القضائي النهائي الفاصل بتغيير مراكز قانونية بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري، الصادر عن مجلس الدولة أو المحكمة العليا باعتبار أنهما صادرين في آخر درجة.

كما تشطب الدعوى أيضا بإشهار القرار الصادر عن مجلس الدولة، والحكم الصادر عن المحكمة العليا، الفاصلين في النزاع، دون تغيير مراكز قانونية بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري، ومثال ذلك رفض الدعوى في الموضوع أو في الشكل أو عدم قبولها، أو الفصل بعدم الاختصاص أو رفض الدعوى لسبق أوانها...الخ.

وعلى المحافظ العقاري القيام بتدوين مراجع الحكم القضائي من تاريخ، ورقم القضية، ورقم الفهرس، ومراجع إشهار الحكم القضائي ضمن البطاقة العقارية المعنية، مع التسطير بالحبر الأحمر على الدعوى القضائية<sup>27</sup>.

مع العلم أنه يفترض أيضا أن يؤشر المحافظ العقاري في إجراء الإشهار العقاري (PR6) المحفوظ على مستوى المحافظة العقارية في الخانة المخصصة للمحافظ العقاري، حيث يؤشر بداية مراجع شهر العريضة التي تثقل العقار، ثم يؤشر بعدها مراجع شهر الحكم الذي يشطب العريضة إن وجد. والحكمة من التأشير على هذا العبء بالحبر الأحمر، هو إعلام الغير في حال طلب نسخة من عقد أو طلب جدول أصول وخصوم بالوضعية القانونية للعقار كونه مطهر من أي عبء يثقله، وقد نص المشرع الجزائري في المادة 59 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على ما يلي: "إن الطلبات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة 55 لا تعطي الحق في تسليم نسخ أو مستخرجات عن الوثائق عندما يكون التأشير الذي يخص هذه الوثائق تحته خط أحمر، ما عدا الطلب الصريح المخالف.

ومع نفس التحفظ إن مستخرجات البطاقات لا تشتمل على التأشير التي تحتها خط أحمر"<sup>28</sup>.

علما أن المادة 55 في فقرتها الأولى تنص على ما يلي: "يجب على المحافظ أن يسلم إلى كل من يطلب نسخا أو مستخرجات من الوثائق المودعة بمكتبه تنفيذا لما تنص عليه المادة 92، ويسلم عند الاقتضاء شهادات تثبت عدم وجود الوثائق التي طلبت نسخ منها أو مستخرجات عنها..."<sup>29</sup>.

ينكر أن المتكرة 20/20 م/م ش أ د ع/ م ع، المؤرخة في 21 أفريل 1988 قد حددت كيفية إشهار الدعوى القضائية طبقا لأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر في فقرتها الثالثة المتضمنة (شطب وتجديد وسقوط الإشهار) أجل نفاذ إجراء إشهار الدعاوى القضائية بمرور ثلاث سنوات إذا لم يتم إيداع قرار قضائي في شأنها أو تجديدها قبل انقضاء هذه المدة.

غير أنه بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يعد هناك أجلا محددًا لسقوط الدعوى القضائية، وهذا ما أكدته المادة 221 منه، ومن ثم فإن إجراء إشهارها يبقى قائما، وعلى المحافظ العقاري إن يسلم هذه المعلومة، إلى أن يتم صدور قرار في شأنها، أو حكما قضائيا بسقوط الدعوى.

### الفرع الثاني: شطب الدعوى بإشهار حكم قضائي صادر قبل آخر درجة

حيث تشطب الدعوى القضائية المشهورة، بإشهار الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، بشرط عدم استئناف هذا الحكم.

كما تشطب الدعوى القضائية المشهورة، بإشهار القرار القضائي الصادر عن المجلس القضائي في حال عدم وجود طعن بالنقض في هذا القرار.

ويشهر الحكم أو القرار سواء قضايا بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري، كالقضاء بإلغاء حق الملكية لشخص وإقرارها لآخر مثلا، أو لم يقضيا بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري، كالقضاء برفض الدعوى مثلا.

فالحكم أو القرار إذا قضايا بتغيير مركز قانوني لحق عيني مشهر، فإنه يترتب عليهما تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقية.

أما إذا كان الحكم أو القرار لم يقضيا بتغيير مركز قانوني لحق عيني مشهر، فإن أثرهما على مستوى البطاقية العقارية هو شطب الدعوى وبالتالي إزالة القيد المثقل به العقار<sup>30</sup>.

وفي إطار بسط المحافظ العقاري لسلطته في رقابة هذه الأحكام والقرارات المودعة للإشهار، فإنه عند تسطيره للدعوى العقارية بالحبر الأحمر، يجب عليه مراعاة حالة فيما إذا كان الحكم أو القرار القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية قضى بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري، أو قضى برفض الدعوى سواء في الشكل أو الموضوع أو سقوط الخصومة، وهو ما سنتعرض له في المطلب الثاني أدناه.

### المطلب الثاني: حالتي الأحكام الفاصلة في الدعاوى العقارية

لقد تعرضنا في المطلب الأول من المبحث الثاني إلى الرقابة التي يمارسها المحافظ العقاري في حال وجود حكم قضائي بشطب العريضة المشهورة، وكيف تتم هذه الرقابة وفق آلية التأشير على البطاقات العقارية أو رفض الإيداع أو رفض الإجراء، وكيف أنها تختلف باختلاف الدرجة الصادر عنها الحكم القضائي، فيما إذا كان صادرا عن آخر درجة أو قبل آخر درجة.

كما أن الحكم القضائي قد يفصل في الدعوى القضائية، وهنا نكون أمام إحدى الحالتين، إما حكم أو قرار قضائي مهور بالصيغة التنفيذية قضاء بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري (الفرع الأول)، وإما حكم أو قرار قضائي قضى برفض الدعوى سواء في الشكل أو الموضوع أو سقوط الخصومة (الفرع الثاني).  
**الفرع الأول: حالة حكم أو قرار قضائي مهور بالصيغة التنفيذية قضى بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري**

وهنا نميز بين حالتين اثنتين:

**أولاً:** هي حالة وجود حكم صادر عن محكمة إدارية، ملحق بشهادة عدم الاستئناف، أو حكم صادر عن محكمة عادية ملحق بشهادة عدم الاستئناف، أو قرار صادر عن مجلس قضائي ملحق بشهادة عدم الطعن بالنقض.

ففي هذه الحالة يودع الحكم في نموذج (PR6) من قبل ضابط عمومي (محضر قضائي أو موثق) أو من طرف مدير أملاك الدولة.

**ثانياً:** فهي حالة وجود حكم صادر عن محكمة إدارية غير ملحق بشهادة عدم الاستئناف، أو قرار صادر عن مجلس قضائي غير ملحق بشهادة عدم الطعن بالنقض، وغير صادر بشأنه أمر بوقف التنفيذ.

ففي هذه الحالة يودع الحكم لدى المحافظة العقارية في نموذج (PR6) من قبل ضابط عمومي (محضر قضائي أو موثق) أو مدير أملاك الدولة، ويخضع أيضاً لأحكام المادة 41 من المرسوم 63/76 السالف ذكره، وبإشهاره لا تشطب الدعوى الأصلية، بل تنتقل عند التأشير في البطاقات الجديدة.

غير أن المحافظ العقاري يتعذر عليه إجراء إشهار الحكم محل الإيداع إذا وجد أمر قضائي مبلغ أو مشهر يقضي بوقف تنفيذ الحكم المراد إشهاره.

**الفرع الثاني: حالة حكم أو قرار قضائي قضى برفض الدعوى سواء في الشكل أو الموضوع أو سقوط الخصومة**

في هذه الحالة فإن الأمر يتعلق بعدم تغيير مراكز قانونية بالنسبة للعقار المتنازع عليه، محل الدعوى المشهورة، فإن الغرض من إخضاع الحكم النهائي للإشهار هو شطب الدعوى المشهورة فقط شريطة أن يرفق الحكم بشهادة عدم الاستئناف بالنسبة للحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، وبشهادة عدم الطعن بالنقض بالنسبة للقرار الصادر عن المجلس القضائي.

حيث يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحكم القضائي المودع من قبل محضر قضائي أو موثق، أو مدير أملاك الدولة، وبإشهار هذا الحكم تشطب الدعوى الأصلية بحيث تسلم النسخة الأصلية (L'expédition) إلى المودع وتحفظ النسخة الأخرى (la formalité) نموذج (أ ع رقم 6) وترتب في الحجم المخصص للحجوزات، وتأخذ رقما ترتيبيا<sup>31</sup>.

إن المحافظ العقاري في حال إشهاره لحكم أو لقرار قضائي ترتب عنه تغيير المركز القانوني بالنسبة للعقار، يستلزم تبليغ محتوى هذا التغيير من طرفه إلى مكتب محافظة المسح بمديرية مسح الأراضي المختصة وذلك في إطار عمليات التحيين بين إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي، حيث ترسل هذه التغييرات في وثيقة نموذج (PR12) بجدول إرسال نموذج (PR11) ضمن آجال محددة من 01 إلى 10 من كل شهر حسب التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة<sup>32</sup>.

#### الخاتمة:

ختاما يمكننا القول بأن أبرز النتائج المتوصل إليها هي:

إن الدعاوى القضائية باعتبارها مالا عقاريا وفق أحكام المادة 684 من القانون المدني، وباعتبارها عقارا حسب موضوعها ولتعلقها بحق الملكية والحقوق العينية الأخرى فقد خصها المشرع الجزائري بعناية خاصة تتجسد في فرض إجراءات محددة لكيفية شهرها، وشهر الأحكام القضائية المتعلقة بها، ذلك أنها تتعلق بحماية حق محتمل للمدعي، وبذلك يتم تجسيد المبدأ الدستوري الذي ينص على حماية الملكية العقارية.

أن مهمة رقابة الدعاوى العقارية محل الإشهار، والأحكام المترتبة عنها تقع على عاتق المحافظ العقاري المعني، وإن هذا الأخير يمارس هذه الرقابة عن طريق شهر العريضة أو إشهار شطبها أو رفض إيداعها أو رفض إجراء إشهارها، مع التأشير بذلك على السجل العقاري، وإبلاغ إدارة مسح الأراضي في حال وجود أي تغيير لمركز قانوني.

إن المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019، التي أنشأت المادة 16 مكرر ضمن الأمر 74/75، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري نصت على إجراء جديد يتمثل في ضرورة إبلاغ المتصرف له بالدعوة المشهورة عن طريق محضر قضائي، على أن يرفق التبليغ بملف العقد عند

تقديمه لإجراء الإشهار العقاري، حيث نصت الفقرة الأخيرة من هذه المادة على وجوب إشهار الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوة محل العريضة.

إن المادة 35 السالفة الذكر لم تحمل في طياتها أي إشارة إلى أن إشهار الحكم القضائي النهائي يتم مهما تعددت التصرفات اللاحقة لإشهار الدعوة عكس ما ذهبت إليه تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2019/02/25 تحت رقم 2316 بنصها على وجوب إشهار الحكم القضائي النهائي، مهما تعددت التصرفات اللاحقة.

إن التعليمة رقم 02316 لم تأخذ بعين الاعتبار نص المادة 86 من الموسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي حفظت حقوق الخلف الخاص، وأقرت صراحة مبدأ عدم سريان الإبطال بأثر رجعي على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر، انسجاماً مع مبدأ استقرار الأوضاع في المعاملات العقارية.

إن المادة 86 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، أقرت استثناء عن الأصل، وهو إمكانية إحداث الأثر الرجعي، وذلك في حالة الإشهار المسبق للدعوى الصادر بشأنها الحكم محل الإشهار، وهنا يكون الإبطال بالتبعية بموجب حكم قضائي نهائي.

حيث أن مجلس الدولة أقر في اجتهاده القضائي بمناسبة القضية رقم 90332 الصادر بتاريخ 2015/02/26 بأن فسخ الحقوق العينية لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر. إن القرار السابق ذكره والصادر عن مجلس الدولة، قد أقر بصفة قطعية مبدأ عدم انسحاب الإبطال للخلف الخاص، تناسقاً مع نص المادة 86 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.

وعليه نخلص إلى تقديم الاقتراحات الآتية:

تعديل المادة 86 من المرسوم 63/76 حتى تتلاءم مع المادة 16 مكرر من الأمر 74/75 سالف الذكر.

تعديل التعليمة رقم 02316 المؤرخة في 2019/02/25 حتى تتلاءم مع نص المادة 86 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.

تضمين الأحكام القضائية المتعلقة بالدعاوى العقارية المشهورة، التعيين الدقيق للأطراف والعقارات.



الدقة في منطوق الأحكام والقرارات النهائية الفاصلة في الدعاوى العقارية المشهورة حتى لا يضطر الأطراف إلى استصدار أحكام تفسيرية وفقا لأحكام المادة 285 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### الهوامش:

1. المادة 684 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975.
2. المادة 793 من الأمر 58/75 السالف الذكر.
3. المادة 17 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008.
4. المادة 519 من القانون 09/08 سالف الذكر.
5. المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 30، لسنة 1976.
6. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط4، 2014، ص91-92.
7. المادة 519 من القانون 09/08 سالف الذكر.
8. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2015، ص255.
9. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص256.
10. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الدعوى الإدارية، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص313.
11. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات، دار الهدى، الجزائر، ط4، 2009، ص348.
12. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص257.
13. التعليم رقم 02316 و م/م ع أ و/ م م ع م أ/ م، المؤرخة في 2019/02/25، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
14. الفقرة الأولى من المادة 35 من القانون 18/18 المؤرخ في 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد 79، لسنة 2018.
15. المادة 17 من القانون 09/08 سالف الذكر.

16. بن زكريا راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010/2009، ص17.
17. التعليم رقم 02316 سالف الذكر.
18. المادة 1/353 الفقرة 04 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 102، لسنة 1976.
19. المادة 41 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.
20. المرسوم 62/76 المؤرخ 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 30، لسنة 1976.
21. الفقرة الثانية من المادة 35 من القانون 18/18 سالف الذكر.
22. مذكرة رقم 3875 المؤرخة في 1993/03/22 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
23. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص264.
24. الفقرة الثالثة من المادة 35 من القانون 18/18 سالف الذكر.
25. الفقرة الرابعة والأخيرة من المادة 35 من القانون 18/18 سالف الذكر.
26. القانون العضوي رقم 11/05 المؤرخ في 2005/07/17 المتعلق بالتنظيم القضائي المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 06/17 المؤرخ في 2017/03/27، الجريدة الرسمية عدد 20، لسنة 2017.
27. المرسوم 63/76 سالف الذكر.
28. المادة 59 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.
29. المادة 55 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.
30. التعليم رقم 02316 سالف الذكر.
31. التعليم رقم 02316 سالف الذكر.
32. التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.