

شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر

مسعودي عبد الله
أستاذ محاضراً
جامعة الأغواط

ملخص بالعربية

ان البحث يرمي الى اظهار و ابراز الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر والتي اريد فسخها او ابطالها او الغاؤها او نقضها او تعديلها والتي الزم المرسوم رقم 76/63 الصادر يوم 25 مارس عام 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري شهرها لدى المحافظة العقارية ويقدم دليل شهر عريضة افتتاح الدعوى بالجلسة الاولى والا لا تقبل الدعوى حسب المادة 85 من المرسوم المذكور اعلاه، وهذا الاجراء الى وقت قريب كان مجهولاً في ميدان التطبيق حتى جاء قانون الاجراءات المدنية والادارية فعاد تكريس هذا الاجراء بالنصوص التالية :

المادة 17 من القانون المذكور اعلاه رقم 09/08... والذي الزم تقديم دليل الشهر في اول جلسة ينادى فيها على العريضة ، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً مالم يكن يثبت ايدها للإشهار والمادة 519 من القانون رقم 09/08 حددت القسم المختص، وهو القسم العقاري لمحكمة تواجد العقار المشهر محل الدعوى ثم نص على ضرورة مراعاة احكام الفسخ او الابطال او التعديل او نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها، تم جاء المرسوم الصادر بتاريخ 20/02/1999 الذي حدد الاشخاص الذين ينوبون عن وزير المالية امام العدالة والذي يهمننا هو التمثيل في دعاوى الالغاء المشار اليها اعلاه، وقبل هذه النصوص كانت المادة 14 من الامر رقم 74.75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر يوم 12/11/1975 كل هذه النصوص وغيرها درسناها اعلاه كما يلي:

في المبحث الاول: النصوص الواردة بشأن شهر الدعوى ودرسنا النصوص المذكورة اعلاه في خمسة مطالب ثم بالمبحث الثاني الحالات المطلوب شهرها كما يلي:

المطلب الاول: الحالة الاولى دعوى الفسخ فعرفناها ثم حددنا اختصاصها واجراءاتها واثارها

المطلب الثاني: دعوى البطلان ودعوى الابطال فقمنا بالمطلوب اجرائياً

ثم المطلب الثالث دعوى الالغاء والتي مثلنا على دعاوى الالغاء المنصوص عليها بالقانون رقم 81/01 الصادر يوم 07/02/1981 المتعلق بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي، والمطلب الرابع المتعلق بدعوى النقض وحصرناها في المادة 732 ق م وحددنا الاختصاص بالمواد 515 و 518 من القانون رقم 09/08 المحدد اعلاه

ثم اخيراً بالمطلب الخامس دعوى التعديل {الغبين} والتي عرفناها وحددنا اختصاصها حسب النص وموضوعها وخاصة المادة

90/1 و358 من القانون المدني وحدد هنا اجل تقادما.

واخيرا وبالمبحث الاخير تناولنا الدعوى وفيها درسنا تعريفها اختصاصها شهرها واثارها والاجتهاد القضائي بشأنها. وأخير نقول الموضوع جديد لم يسبق ان تناوله احد من قبلي والذي اصبح قابلا للتطبيق بسهولة ويسر وقد ختمنا الموضوع المتواضع بقائمة المراجع ثم الفهرس.

ملخص بالانجليزية

That must sell the property that all the staff ,be correct elements and free of all defects believe in each other, then the availability of satisfaction and the shop and why and formal ,if staff were available became the contract intact ,as must the availability of civil in both the seller and the buyer ,if the contract was formal and advert full it . It is Right ,but may appear defective or more in the staff ,after what has all the procedures ,if found lost in element of the staff ,the contract is null and void may each owner's interest to stick to this nullity the court may order it on its own in accordance with Article 102 BC The suit nullity fall over fifteen full years starting from the day of concluding the contract and suit the contract annulment will be over five years ,in the case of a lack of civil from the day on which eliminated this reason ,in the case of error or fraud of the day which reveals where ,in the case of coercion on disconnection and it falls right to invoke the cases above ten years after the conclusion of the contract in accordance with Article 101 BC ,but if the contract was valid and breached a terminal obligations the party the other two asked to terminate the contract in accordance with the provisions of articles 119 to 123 of the civil Code and the case of cancellation provided for by law No 81/01 .dated 07/02/1981 relating to assignment of immovable property of the public sector or denunciation provided for by article 732 of the civil Code or even the amendment provided for under Article 90 BC as the injustice and the text of the amendment expressly s a m and administrative Article 519 and implicitly Article 106 BC

الكلمات المفتاحية: شهر، الدعاوى العقارية، عقار مشهر

مقدمة

ان بيع العقار يجب ان تكون جميع اركانه صحيحة سليمة خالية من جميع العيوب او من بعضها، فيجب توافر الرضا والمحل والسبب والشكلية، فاذا توافرت الاركان اصبح العقد سليما معافى، كما يجب توافر الاهلية في كل من البائع والشاري، فاذا تم العقد وبرسمية وشهر كاملين فانه يكون صحيحا ، ولكن قد يظهر به عيب او اكثر في اركانه بعد ماتمت جميع اجراءاته ، فاذا وجد فقدان في ركن من اركانه كان العقد باطلا بطلانا مطلقا جاز لكل صاحب مصلحة ان يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة ان تقضي به من تلقاء نفسها طبقا للمادة 102 ق م ودعوى البطلان تسقط بمرور خمسة عشر سنة كاملة تبدا من يوم ابرام العقد ودعوى ابطال العقد تكون بمرور خمس سنوات ، ففي حالة نقص الاهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب، وفي حالة

الغلط والتدليس من اليوم الذي يكشف فيه ، وفي حالة الاكراه من يوم انقطاعه ويسقط حق التمسك بالحالات اعلاه بعد مرور عشرين سنوات من ابرام العقد طبقا للمادة 101 ق م ، اما اذا تم العقد صحيحا وأخل أحد طرفيه بالتزاماته جاز للطرف الآخر ان يطلب فسخ العقد طبقا لأحكام المواد من 119 الى 123 من القانون المدني واذاتعلق الامر بالإلغاء المنصوص عليه بالقانون رقم 81/01 الصادر بتاريخ 07/02/1981 المتعلق بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي أو النقص المنصوص عليه بالمادة 732 من القانون المدني اوحى التعديل المنصوص عليه بالمادة 90 ق م باسم الغبن والتعديل نص عليه صراحة ق م ادارية بالمادة 519 وضمينا المادة 106 ق م

وعليه نتناول النصوص الواردة بشأن دعاوى العقود العقارية المشهورة كما يلي:
الخطوة

في المبحث الاول: النصوص الواردة بشأن شهر الدعاوى

المبحث الثاني: الحالات المراد شهرها

المبحث الثالث: الدعاوى

المبحث الاول: النصوص الواردة بشأن شهر الدعاوى

وندرس هذه النصوص تباعا كما يلي:

المطلب الاول: المادة 14 من الامر 74-75

نصت المادة 14 من الامر رقم 74.75 الصادر بتاريخ 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري وقد جاء نص المادة كما يلي:

{ تلزم الاشارة من اجل مسك مجموعة البطاقات العقارية السما يلي:

1/ جميع العقود الرسمية المنشئة او المناقلة او المصرحة او المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

2/ جميع العقود والقرارات القضائية للإجراء الاول الذي كان مجموع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك الرهون والامتيازات.

3/ المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الاراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

4/ وبصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية وسيحدد مرسوم كيفيات تطبيق المادتين 13 و14 اعلاه. }

والذي يهمننا هو الفقرة الرابعة من المادة السابقة الذكر.

المطلب الثاني: المادة 85 من المرسوم 63-76

نصت المادة 85 من المرسوم رقم 63.76 المؤرخ يوم 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فقد جاء نص المادة كما يلي

{ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ وابطال اوالغاء اونقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها،لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهارها مسبقا طبقا للمادة 4.14 من الامر رقم 4.75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري،واذا تم اثبات هذا الاشهار بموجب شهادة من المحافظ او تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الاشهار}

المطلب الثالث: المادة 17 من القانون 09/08

انصت المادة 17 من القانون رقم 09/08 الصادر بتاريخ 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية فقد جاءت كما يلي:

{ لا تقيد العريضة الا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم ، بأمر غير قابل لأي طعن يجب اشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، اذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقدمها في اول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار}.

المطلب الرابع: المادة 519 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

نصت المادة 519 ق ام وادارية التي جاء نصها كما يلي:

{ترفع الدعوى امام القسم العقاري وينظر فيها حسب الاجراءات الواردة في هذا القانون ، مع مراعاة الاحكام الخاصة بشهر دعوى الفسخ أو الابطال أو التعديل أونقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها}.

المطلب الخامس: القرار الوزاري

قرار وزير المالية الصادر يوم 20/02/1999 المؤهل لأعوان ادارة املاك الدولة والحفظ لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعوى المرفوعة أمام العدالة يقر ما يلي :

المادة الاولى يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعوى المرفوعة امام العدالة كل من :

المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري المرفوعة امام:

المحكمة العليا.

مجلس الدولة.

محكمة التنازع.

2. مديري املاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة امام المحاكم المجلس القضائية.

المحاكم الادارية

المادة 2. الغى احكام القرار المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 1992 والمذكور اعلاه.

المادة 3. ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.¹

المبحث الثاني: الحالات المطلوب شهرها

ان الحالات المطلوب شهرها والتي نصت عليها المادة 85 من المرسوم 63.76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري واردة على سبيل المثال لا الحصر هي :

المطلب الاول: الحالة الاولى دعاوى الفسخ²

ان الفسخ يقوم على عقد سليم خاليا من جميع العيوب الا ان احد طرفيه اخل بالتزاماته التعاقدية وهي ان العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين ولأسباب التي يقررها القانون طبقا للمادة 106 من القانون المدني ، كما يجب تنفيذه طبقا لما اشتمل عليه وبحسن نية انظر للمادة 107 من القانون المذكور ، وعليه فان عدم تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه يخول الطرف الاخر طلب فسخ العقد طبقا للمواد من 119 الى 123 من القانون ، والفسخ المذكور هنا هو الفسخ القضائي وبالتالي تبعد جميع انواع الفسخ ، وعليه ندرس الفسخ كما يلي :

ألفر الاول :تعريف الفسخ

عرف الفسخ الدكتور احمد جبار بقوله {يقصد بالفسخ انحلال الرابطة العقدية لعدم قيام احد المتعاقدين بتنفيذ التزامه}³ وعرفه الدكتور بلحاج العربي على انه {هو حق المتعاقد الاخر في العقد الملزم للجابين اذا لم يوف المتعاقد الاخر بالتزامه في ان يطلب حل الرابطة العقدية ، كي يتحلل هو من التزامه فهو انحلال الرابطة التعاقدية باثر رجعي بسبب احد الطرفين لم ينفذ التزامه}⁴

والفسخ القضائي اورده المشرع بعد صدور لقانون المدني وبعد قانون التوثيق الذي يلزم دفع بدل الشراء عنده وبالتالي اثاره دعوى الفسخ في بيع العقار خروج عن الحقيقة الفرع الثاني :الاختصاص .

بما ان دعوى الفسخ ترد على عقار فان الاختصاص يكون لمحكمة تواجد العقار كما يرد لاحقا

الفرع الثالث: شروط دعوى الفسخ

ان شروط دعوى الفسخ تتمثل فيما يلي :

الشرط الاول: ان يكون العقد ملزما للجانيين .

الشرط الثاني : ان يكون احد الطرفين تخلف عن تنفيذ التزامه .

الشرط الثالث: ان يكون الطرف الاخر طالب الفسخ قد نفذ التزامه او مستعد لذلك .

من هذه الشروط نرى بان الفسخ المتعلق بموضوعنا هو الفسخ القضائي .

الفرع الرابع: اجراءات الفسخ .

لابد وقبل اثاره الفسخ من توجيه انذار حسب نص المادة 119 ق م ثم نفرق بين الاجراءات العامة والاجراءات الخاصة بالفسخ كما يلي :

أولا : الاجراءات العامة للفسخ

ان اجراءات الفسخ العقاري طبقا للقواعد العامة تنطبق على جميع الدعاوى وتكون المحكمة المختصة هي جهة المدعى عليه ،

وهنا قبل رفع الدعوى لابد من توجيه انذار حسب المادة 119 والانداز اذا لم يوجه فلا تعويض تبعا للمادة 179 ق م

ثانيا: الاجراءات الخاصة للفسخ

ان دعاوى الفسخ والمتعلقة بفسخ العقود العقارية المشهورة ترفع امام الجهة التي يوجد بها العقار حسب المادتين 518 و 519 ق م وادارية فقد جاءت المادة الاولى كما يلي {يؤول الاختصاص بالاقليمي الى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، مالم ينص القانون على خلاف ذلك مع مراعاة الاحكام الخاصة بشهر دعوى الفسخ والابطال والتعديل وانقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها حسب المادة 519 اعلاه

والدعاوى الخاصة بفسخ العقار تكون امام المحكمة التي يوجد بها العقار وتسجل عريضة افتتاح الدعوى بأمانة ضبط المحكمة يكون بها جميع اطراف العقد بما فيهم المدعي والمدعين ويكون وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بمكان تواجد العقار تبليغ عريضة افتتاح الدعوى الى الوزير بواسطة مدير الحفظ اذا تعلق الامر بدعوى الالغاء عقد يتعلق بعقار مشرط تابع لأمالك الدولة كما يأتي الكلام عن دعوى الالغاء العقاري ثم تقدم احدى عرائض افتتاح الدعوى الى المحافظة العقارية لشهرها ويكون الشهر بموجب شهادة من المحافظ او تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الاشهر حسب المادة 85 من المرسوم 63.76 المذكور اعلاه تقدم بأول جلسة حسب المادة 3.17 من ق م وادارية والا لم تقبل ، وعدم القبول لنا كلام عليه ، وعريضة افتتاح الدعوى تكون لها وقائع واسباب والمحامي هنا غير وجوبي اذ يمكن ان تكون الدعوى بوكيل طبقا للمادة 474 ق م الا امام الاستئناف والمحكمة العليا، ولنا كلام حول فسخ العقود العقارية .

الفرع الخامس: تقادم دعاوى الفسخ

ان دعاوى الفسخ تتقادم طبقا للمادة 122 ق م فيعاد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد واذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض

الفرع السادس: آثار الفسخ

ان آثار الفسخ نصت عليها المادة 122 من القانون المدني كما يلي {اذا فسخ العقد اعيد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فاذا استحال ذلك جاز للمحكمة ان تحكم بالتعويض }

المطلب الثاني دعاوى البطلان ودعوى الابطال

من الناحية الاجرائية البطلان بدون نص طبقا للمادة 60 ق م وادارية التي جاءت كما يلي:

{لا يقرر بطلان الاعمال الاجرائية شكلا، الا اذ نص القانون صراحة على ذلك، وعلى من يتمسك به ان يثبت الضرر الذي لحقه} وهذه المادة تقابلها المادة 39 من قانون اصول المحاكمات السوري التي جاء تكما يلي {يكون لإجراء باطلا اذا نص القانون صراحة على بطلانه او اذا شاب عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الاجراء ولا يحكم بالبطلان رغم النص اذا ثبت تحقق الغاية من الاجراء} تقابل المادة 160 ق م مصري والمادة 248 ق م اردني والمادة 161 سوري

ومن نص المادة 85 من المرسوم 63/76 الذي الزم الاشهر للدعوى في الحالات المذكورة اعلاه وعند عدم القيام بها رتب عدم القبول ، وعليه ندرس البطلان والابطال كما يلي:

الفرع الاول: دعاوى البطلان المطلق

ان هذه الدعاوى التي نص القانون المدني عليها بالمواد من 99 الى 105 وندرس الدعويين كما يلي:

ان البطلان رتبة المشرع كجزاء لتخلف اي ركن من اركان العقد الا الرضا فجعل له جزاء خاصا اذا تخلف شرط من شروط صحته، والبطلان والابطال يكونان لسبب معاصر لإبرام العقد وليس طارئين، وعليه بعكس الفسخ، وندرس هنا ما يلي:

-تعريف البطلان :

عرف الكثير من التعاريف منها {انه العيب الذي يؤدي الى عدم انتاج الاثار القانونية، ومنها انه عدم انتاج الاثار القانونية الناشئة عن العيب، ومنها انه العيب الذي يصيب التصرف فيحرمه من اثاره التي كان يجب انتاجها وفقا لطبيعة موضوعه}.⁵

وللبطلان تعاريف كثيرة لا يمكن حصرها واجراءات البطلان تكون في شكل دفاعا وفي شكل دعوى بطلان فالعقار المشهر لا بد من المرور بنفس الإجراءات الواردة اعلاه خاصة المادة 85 الواردة بالمرسوم رقم 63.76

الفرع الثاني: دعاوى البطلان النسبي

ندرسه كما يلي:

ان دعاوى الابطال لاصلة لها بباقي اركان العقد بل ينحصر وجودها في الرضا فقط اذا مسه عيب من عيوب الرضا وهي عيب الاهلية والغلط والتدليس والاكراه كما يلي:

أولا: تعريفه:

عرفه الدكتور محمد حسنين بانه {عقد قائم ولكنه مهدد بالإبطال}⁶

ثانيا :عيوب الرضا

ان عيوب الرضا تتمثل في:

ا. نقص الاهلية:

ب. الغلط

ج. التدليس

د. الاكراه

الفرع الثالث : اختصاص دعاوى البطلان بصفة عامة.

ان القسم العقاري هو المختص بدعوى البطلان حسب المادة 515 ق ام وادارية .

الفرع الرابع: تقادم دعاوى البطلان

نقسم التقادم الى تقادم البطلان المطلق وتقادم البطلان النسبي كما يلي:

أ. تقادم دعاوى البطلان المطلق.

ان دعاوى البطلان المطلق تتقادم وتكون حسب القانون المدني بالأجل الطويل المنصوص عليه بالمادة 102 ق م.

ب. تقادم دعوى البطلان النسبي

ان تتقادم دعوى الابطال تكون بعد مرور خمس سنوات من ابرام العقد وقد جاء نص المادة 101/1 كما يلي: {يسقط الحق في ابطال العقد اذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس سنوات ويبدأ سريان هذه المدة، في حالة نقص الاهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب، وفي حالة الغلط او التدليس من اليوم الذي يكشف فيه، وفي حالة الاكراه من يوم انقطاعه، غير انه لا يجوز التمسك بحق الابطال لغلط أو تدليس أو الاكراه اذا انقضت عشر سنوات من وقت ابرام العقد}.

المطلب الثالث: دعاوى الالغاء.

تتعلق هذه الدعاوى بإبطال عقود ادارية ناقلة للملكية العقارية لطلبات مثل ابطال التنازل الحاصلة في اطار القانون رقم 01.81 الصادر بتاريخ 07/02/1981 المتعلق بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي.

الفرع الاول: التعريف.

{ان دعوى الالغاء هي الدعوى الفردية او الجماعية المرفوعة امام القضاء الاداري بغرض الغاء قرار اداري}.

الفرع الثاني: الاجراءات

دعوى الالغاء ترفع حسب الشكل المنصوص عليه بالمادة 14 من ق ا م وادارية والمادة 815 من نفس القانون زائد المادتين 815 و826 واستثناء احكام المادتين 827 و828 من القانون المذكور التي تعفي بعض الجهات من التمثيل .

الوجوبي بمحام او اضافة البيانات المنصوص عليها بالمادة 15 من نفس القانون ومسيرة لموضوعنا يجب ارفاق القرار المطعون فيه طبقا للمادة 819 من القانون السابق الذكر.

اصل الاجراء {المادة 21 من الامر رقم 77.69} التي نصت على ان الدعوى ترفع الى المجلس القضائي بعريضة مكتوبة وموقع عليها من الخصم او من محام مقيد في نقابة المحامين وتودع قلم كتاب المجلس ، والمادة 05 من الامر رقم 23.90 نصت على مايلى {وتسري على العريضة القواعد المنصوص عليها في المواد 13 و14 و15 و111 من هذا القانون ويجب ان تكون مصحوبة بالقرار المطعون فيه ...}.

الفرع الثالث: الآجال

واجل الطعن في القرارات الادارية يكون امام المحكمة الادارية خلال 4 من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الاداري او من تاريخ نشر القرار الاداري الجماعي او التنظيمي حسب المادة 829 مع الجواز للمعني القيام بالتظلم الاداري حول القرار المبلغ اليه اوحى الاجل المنشور، وفي حالة سكوت الادارة عن الرد خلال شهرين يعد ذلك بمثابة رفض ، ويبدأ الاجل من تاريخ تبليغ التظلم ، والسكوت المذكور يستفيد المتظلم من شهرين لتقديم دعواه القضائية ، واذا رفضت الادارة التظلم يبدأ اجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض له المادة 830 من نفس القانون اعلاه والتظلم الاداري يثبت بكل الوسائل المكتوبة ويرفق مع عريضة الطعن والتظلم المذكور اعلاه كان اجباريا طبقا للمادة 169 مكرر المعدلة بالمادة 06 من القانون رقم 23.90 ، والتظلم حسب هذه المادة يكون امام الجهة التي اصدرت القرار او رئاسيا اي يوجه الى الجهة التي تعلو الجهة مصدرة القرار والسكوت يعتبر بمثابة رفض ويكون اجل الطعن خلال شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض ويثبت الطعن بكل الوسائل وكان حسب المادة 169 مكرر من القرار الملغى وبعد التعديل طبقا للمادة 07 من القانون رقم 23.90 فان القاضي خلال سريان الدعوى يقوم بإجراء محاولة

الصلح في مدة اقصاها ثلاثة اشهر.

واجل سريان الاجل يكون من اليوم الموالي لانتفاء اجل الشهرين الذي يكون من تاريخ تبليغ التظلم والاجل هنا يكون شهرين ،
واذا بلغ بقرارالرفض يكون الاجل خلال شهرين من التبليغ ،وينقطع اجل الطعن في حالات اربعة نعتقد انها واردة على سبيل
الحصر وهي كما يلي:

1/ الطعن امام جهة ادريه قضائية غيرمختصة.

2/ طلب المساعدة القضائية.

3/ وفاة المدعي او تغييراهليته.

4/ القوة القاهرة اوالحادث الفجائي.

الفرع الرابع : الاختصاص

فدعوى الالغاء هي الدعوى الوحيدة التي ترفع امام القضاء الاداري وباقي الحالات المنصوص عليها بالمادة 85 من المرسوم 76
63 تكون امام القضاء العادي.

فالاختصاص هنا يكون للمحكمة الادارية اذا تعلق الامربالغاء قرارا وحتى عقود ادارية أضرت به، والاختصاص يحدد بحسب
ما هو منصوص عليه بالمادتين 37 و38 طبقا للمادة 803 من القانون المذكوروالاختصاص بنوعيه من النظام العام حسب المادة
807 من ق ا م وادارية

كما يختص مجلس الدولة كدرجة اولى واخيرة بالفصل في دعوى الالغاء للقرارات الادارية الصادرة عن الادارة المركزية طبقا
للمادة 901 من نفس القانون المذكور ، والتي جاءت كما يلي يختص مجلس الدولة كدرجة اولى واخيرة بالفصل في دعاوى الالغاء
كما يختص في الاستئنافات والطعون المتعلقة بأحكام الالغاء وتقديرالمشروعية في القرارات الادارية الصادرة عن السلطات
الادارية المركزية ...} وغيرها حسب المادتين 902 و903 من نفس القانون، ونعرف مجلس الدولة واختصاصاته كما يلي:
الفرع الخامس: الخصائص.

الان خصائص دعوى الالغاء يمكن اجمالها كما يلي:

1/ انها دعوى ادارية.

2/ انها دعوى تتعلق بالإلغاء.

3/ انها دعوى تتعلق بعقار.

الفرع السادس: الآثار

ان دعوى الالغاء لا توقف التنفيذ طبقا للمادتين 908 و 909 الا اذا صدر امر بوقفه طبقا للمادة 833/1 او بأمر من مجلس
الدولة طبقا للمادتين 913 و 914 فاذا الغي القرارمحل الطعن ترجع الامور على ما كانت عليه قبل الالغاء ، وتحميل المدعى
بالمصاريف في حالة رفض دعواه طبقا للمادة 896 التي تحيل على المادتين 417 و 422 من ق ا م وادارية
المطلب الرابع: دعاوى النقض

الفرع الاول: تعريفها

النقض ليس له تعريفا جامعاً مانعاً اذ اختلط معناه بينه وبين الالغاء حسب ما اورده المشرع الجزائري بالمادة 732 ق م التي نصت صراحة على النقص والتي اجازت نقض القسمة الحاصلة بالتراضي اذا اثبت احد المتعاقدين انه لحقه غبن زاد عن الخمس والعبرة بالتقدير يوم القسمة وترفع الدعوى خلال السنة التالية بالنسبة للعقود الموثقة والمتعلقة بعقار ولا نقض بدون القضاء لكون العقد شريعة المتعاقدين طبقاً للمادة 106 ق م وهذه المادة عامة مقيدة بنص المادة 85 من المرسوم 63.76 المتعلق بالسجل العقاري وبخاصة العقود العقارية المشهورة

الفرع الثاني : اختصاصها

ان الاختصاص يكون للقسم العقاري حسب المادة 515 و518 ق م واداري ان دعوى النقص للعقود العقارية والموثقة تكون امام القسم العقاري للمحكمة التي يوجد بها العقار طبقاً للمادة 515 ق م وادارية.

الفرع الثالث: خصائصها

وان دعاوى النقض تكون في حالة نقض القسمة الودية طبقاً لنص المادة 732 من القانون المدني التي جاءت كما يلي:
{يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي اذا اثبت احد المتقاسمين انه لحقه منه غبن يزيد على الخمس 1/5 على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة
ويجب ان ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة وللمدعى عليه ان يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد اذا اكمل للمدعى نقدا او عيناً ما نقص من حصته}.

وحسب النص اعلاه ان الدعوى تتعلق بالغبن المنصوص عليه بالمادة 90 ق م التي جاءت كما يلي:
{اذا كانت التزامات احد المتعاقدين متفاوتة كثيراً في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد اومع التزامات المتعاقد الآخر، وتبين ان المتعاقد الآخر المغبون لم يبرم العقد الا لان المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بينا او هوى جامعاً، جاز للقاضي بناء على المتعاقد المغبون، ان يبطل العقد او ينقص التزامات هذا المتعاقد
ويجب ان ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد والا كانت غير مقبولة ، ويجوز في عقود المعاوضة ان يتوقى الطرف الآخر دعوى الابطال اذا عرض ما يراه القاضي كافياً لرفع الغبن {وعند تطبيق حكم المادة 90 يجب مراعاة عدم الاخلال بالأحكام الخاصة بالغبن في بعض العقود وذلك طبقاً للمادة 91 ق م التي جاءت كما يلي {يراعى في تطبيق المادة 90 عدم الاخلال بالأحكام الخاصة بالغبن في بعض العقود}

المطلب الخامس : دعاوى التعديل {الغبن}

ان هذه الدعوى نتناولها كما يلي:

الفرع الاول: تعريفها

عرفه الدكتور محمد حسنين كما يلي {الغبن هو المظهر المادي للاستغلال ، والغبن هو عدم تعادل البديل فهو عيب ي محل العقد لا في الارادة⁷.

الفرع الثاني: اختصاصها

القسم العقاري هو المختص حسب مذكرنا اعلاه اذا تعلق الامر بطلان بيع عقار مشهروط بقا للمادة 90/1 التي اجازت للقاضي بناء على طلب المغبون ان يبطل العقد او ينقص التزامات هذا المتعاقد موضوعه غبن زاد عن الخمس 1/5 حسب المادة 358 ق م ويكون التقدير قيمته يوم البيع وترفع دعواه بثلاث سنوات حسب المادة 358 اعلاه لقانون المدني الاردني لم ينص على البطلان في حالة الغبن وانما نص على الحق في الفسخ الذي يجب ان ترفع دعواه خلال سنة من تاريخ القسمة وقد جاء نص المادة 1050 ما يلي:

1- يجوز لمن لحقه غبن فاحش في قسمة الرضا ان يطلب من المحكمة فسخ القسمة واعادتها عادلة.

2- تكون العبرة في تقدير الغبن بقيمة المقسوم وقت القسمة.

وتاريخ رفع الدعوى يكون خلال سنة من تاريخ القسمة وقد جاء نص المادة 1051 كما يلي {لا تسمع دعوى الفسخ واعادة القسمة اذا لم ترفع خلال سنة من تاريخ القسمة} نفس ما ورد في القانون الاردني اعلاه نص عليه القانون المدني السوري اذ نص صراحة على نقض القسمة بالمادة

799 التي جاءت كما يلي {1- يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي اذا اثبت احد المتقاسمين انه قد لحقه منها غبن يزيد على الخمس ، على ان تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة.

2- ويجب ان ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة وللمدعى عليه ان يمنع سيره ويمنع القسمة من جديد اذا اكمل للمدعي نقدا او عينيا ما نقص من حصته}.

الفرع الثالث: التقادم

دعوى الغبن تتقادم بعد مرور سنة من تاريخ القسمة وهذا ما نصت عليه المادة 359 من ق م فمن يوم انقطاع سبب العجز كما يلي {تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن اذا انقضت ثلاث سنوات من يوم انعقاد البيع وبالنسبة لعيدي الاهلية فمن يوم انقطاع سبب العجز

وتلحق هذه الدعوى ضررا بالغير الحسن النية اذا كسب حقا عينيا على العقار المبيع}

لا يمكن الطعن بالغبن في بيع تم بطريق المزااد العلني بحسب القانون ، وهذا ما جاءت به المادة 360 ق م كما يلي: {لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم بطريق المزااد العلني بمقتضى القانون}

الفرع الرابع: الآثار

وبالمقارنة بين المادة الاخيرة يكون تقديره وقت تكوين العقد والغبن حسب المشرع الفرنسي لا يكون الا في حالات بيع العقار ويتجاوز 7/12 ، واثبات الغبن سهل وذلك بتقديم الدليل على عدم التعادل المادي، انظر الغبن في القانون المدني الأردني المواد من 143 الى القانون المدني السوري المواد 130 والمادة 131 والمادتين 129 و130 مدني مصري والمادتين 887 و1674 ق مدني فرنسي الذي بالمادة 887 مكن القاضي من اعادة قسمة تكميلية الدعوى تتقادم بسنتين حسب المادة 1696 م

والقسمة بالتراضي لا يجوز الرجوع فيها الا اذا اثبت المتقاسم المدعي غبنا زاد على الخمس وهذا ما قرره المحكمة العليا كما

يلي ملكية شائعة قسمة بالتراضي. رجوع فيها دون اثبات الغبن. لايجوز المادة 732 ق م.

من المقرر قانونا انه لايجوز الرجوع في قسمة التراضي الا اذا اثبت احد المتقاسمين انه لحقه غبن يزيد على الخمس، ومن ثم فان النص على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير مؤسسية يستوجب رفضه.

لما كان من الثابت في قضية الحال ان القسمة الواقعة بين الاطراف في سنة 1963 تأكدت خلال 1978، لحصولهم على رخص البناء فان قضاة الموضوع بقضاء بإبقاء الاطراف على ما هم عليه حاليا من حقوق مكتسبة طبقا صحيح القانون متى كان كذلك استوجب رفض الطعن.⁸

والادعاء بالغبن لابد من تقديره بخبرة قضائية حسب ما قرره المحكمة العليا كما يلي:

غبن. في ظل القانون المدني القديم. قبول دعوى الرجوع في القسمة الرضائية اشتراط زيادة الغبن عن الربع .

تقديره. خبرة قضائية⁹ من المقرر قانونا انه يجب على الجهة القضائية التي تعاد اليها القضية بعد النقض ان تطبق حكم الاحالة فيما يتعلق المادة 268 ق 1 م والمادة 887 ق م قبالمسائل الثانوية التي قطع فيها المجلس الاعلى، ومن المقرر كذلك في ظل احكام المادة 887 من القانون المدني القديم، انه جاء في مناب المطعون ضدها، فضلا على ان النقض المبين في التقرير لا يتجاوز الربع كما يوجب القانون القديم، يعد قضاء مطابقا لما قرره المجلس الاعلى والقانون، وعليه فما اثاره الطاعن حول الفقرة {3} من المادة 233 من ق 1 م صار غير مبرر واستوجب لذلك رفض الطعن.¹⁰

المبحث الثالث: الدعوى

يقصد بالدعوى المطالبة باستعادة حق او حمايته هي حينئذ وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق ، تبدأ بإيداع عريضة افتتاح الدعوى ثم تكليف الخصم بالحضور في الزمان والمكان المحددين وتختلف الدعوى عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة اجراءات تمثل الشق العملي لممارسة الحق

ان المغبون حسب الدكتور احمد سلامة له دعويان اما دعوى ابطال العقد او دعوى الانقاص {3} فان الامر عندنا وطبقا للمادة 90 ق م اما ابطال العقد وانقاصه ، واذا طلب المغبون الانقاص فلا يمكن للقاضي الذهاب الى الابطال واذا فعل فانه يكون قد تجاوز سلطته ويكون حكمه اذا ايد بقرار محل طعن بالنقض 358/4 ق 1 م وادارية والغبن الحكم فيه لا يكون تلقائيا من طرف القاضي بل لابد من اثارته من المغبون.

المطلب الاول: تعريف الدعوى.

ان الدعاوى بصفة عامة هي الحق المخول لكل شخص له الصفة والمصلحة بالتقاضي

والدعاوى المنصوص عليها اعلاه تكون بعريضة افتتاح الدعوى طبقا للمواد من 13 الى 17 من ق 1 م وادارية ويكون فيها جميع اطراف العقد ووزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري حسب القرار المذكور اعلاه والنصوص المذكورة احكامها واحدة ، ويجب ان تحتوي الدعوى على البيانات الكاملة حول العقار اسمه مساحته مكانه حدوده ورقمه ان امكن وتمثل المرفقات في سند العقار ومخططه انظر للمادة 66 من المرسوم 76/63.

المطلب الثاني: الاختصاص

عرفة الدكتور بربارة كما يلي { يقصد به ولاية القضاء بالفصل في القضايا المطروحة امامه وفقا لمعايير النوع والموقع }¹¹. وعرف الاختصاص بانه توزيع العمل القضائي بين الجهات القضائية المختلفة وبين هذه الجهات¹²، وعرفه الأستاذ عمارة بلغيث على انه { نصيب الجهة القضائية من المنازعات التي تعرض على القضاء في مجموعة نوعا ومكانا، اي المنازعات التي تكون للجهة القضائية الفصل فيها }

ان الاختصاص يكون طبقا للقواعد العامة بالنظر الى موقع العقار طبقا للمادة 1/40 ق ا م وادارية وطبقا للمادتين 518 و 519 من ق ا م وادارية، فالمادة 40/1 ق ا م وادارية التي جاءت كما يلي { في المواد العقارية والاشغال المتعلقة بالعقار، اودعاوى الايجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالاشغال العمومية امام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، او المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الاشغال }.

اما المادة 518 فقد جاء حكمها كما يلي { يؤول الاختصاص الاقليمي الى المحكمة التي يوجد العقار الإقليمي دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك } اما نص المادة 519 فقد جاء كما يلي { ترفع الدعوى امام القسم العقاري وينظر فيها حسب الاجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الاحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ والابطال والتعديل او نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها }¹³.

المطلب الثالث: شهر الدعوى

وندرسها يلي:

الفرع الاول: اجراءات شهر الدعوى وشكل الشهر

بعد تسجيل عريضة افتتاح الدعوى يكون الشهر ما بموجب شهادة من المحافظة العقارية، والشهادة ليس لها شكل خاص يكفي الفهم ان الدعوى مشهورة واما بتقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الاشهر

الفرع الثاني: آثار شهر والاجتهاد القضائي بشأنه

ندرس هذا الفرع كما يلي

أولا: آثار الشهر

فاذا قبلت الدعوى لا يحتج بها على الخلف الخاص لصاحب الحق المشهر انظر المادة 86 من المرسوم المذكور اعلاه وان اثار الحكم بالحالات المذكورة اعلاه قد نصت عليها 86 من المرسوم 63.76 كما يلي { ان فسخ الحقوق العينية العقارية او ابطالها او الغائها او نقضها عندما ينتج اثار رجعية لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر، الا اذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ او لإبطال او الالغاء او النقض قد تم اشهاره مسبقا او كان هذا الفسخ او الابطال او الالغاء او النقض، بحكم القانون تطبيقا للقانون }.

والمادة 87 من المرسوم المذكور اعلاه قضت بما يلي { ان الخلف الخاص لصاحب حق عيني عقاري الذي اشهر الذي اشهر العقد او القرار القضائي الذي يثبت فيه حقه الخاص لا يمكن له الاعتراض على العقود بين الاحياء والتي تم اعدادها بصفة مميزة من اجل اثبات شروط عدم قابلية التصرف المؤقت وجميع التقييدات الاخرى لحقت بالتصرف او على القرارات القضائية المثبتة

اوالمطالبات التي ترمي الى الحصول على القرارات المذكورة ،قد تم اشهارها مسبقا عن الاشهار المعطى لحقه الخاص}.

ثانيا: الاجتهاد القضائي

ان الاجتهاد القضائي لدى المحكمة العليا قضى بان الشهر للدعوى الواردة بالمادة 85 من الامر رقم 63.76 لا يسري على البلديات والولايات التي لم يتم فيها المسح العقاري والقرار محل الموضوع الصادر يوم 29/02/2000 نقلته وانتقدته القاضية زروقي ليلي المنازعات العقارية ص 75 دار هومة 2004¹⁴ وحول الشهر للدعوى اختلف الامر بين المحكمة العليا ومجلس الدولة كما يلي:

ا. الاتجاه الاول مجلس الدولة

فحسب مجلس الدولة فان الامر جوازي وليس وجوبيا وليس من حق المدعى عليه الدفع بعدم الشهر حسب القرار رقم 203024 الصادر يوم 12/06/2000.

ثانيا: اتجاه الثاني المحكمة العليا

التي رأت أن قيد الدعوى طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 76/63 خرق للقواعد العامة المتعلقة بإجراءات رفع الدعوى ورات انه يجوز رفع الدعوى بدون شهر وليس من حق المدعى عليه الدفع برفض الدعوى لعدم الشهر وهذا ما ذهب اليه المحكمة العليا في قرأها رقم 130145 الصادر بتاريخ 12/07/1995 ونحن نرى ان الراي الاول هو الصائب طبقا للقاعدة لا اجتهاد مع النص.

الفرع الثالث: تقادم الدعوى المشهرة.

ان الدعوى المشهرة حسب مانصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 76/63 المذكور والمنقول نصه اعلاه يتقادم بمرور ثلاث سنوات من يوم شهرها حسب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة المؤرخة يوم 21/04/1999.¹⁵

قائمة المراجع

1. قائمة القوانين

القانون المدني الجزائري

قانون الاجراءات المدنية والادارية

القانون المدني الفرنسي

القانون المدني المصري

قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري

القانون المدني السوري

قانون اصول المحاكمات السوري

القانون المدني الاردني

قانون اصول المحاكمات الاردني

التشريعات العقارية. وزارة العدل مديرية الشؤون المدنية 1994

2. قائمة المؤلفات

- احمد سلامة: مذكرات في نظرية الالتزام الكتاب الاول مصادر الالتزام مكتبة عين شمس
بربارة عبدالرحمان: شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية منشورات بغدادى 2013
حمدي باشا عمر: مبادي القضاء العقاري دارالعلوم الحجار سنة 2000
زروقي ليلي وحمدي باشا عمر: المنازعات العقارية دارهومة 2004
سنقوقة صالح: شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزء الثاني دارهومة 2011
الأستاذ طاهري حسين: الوسيط في شرح الاجراءات المدنية الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية دارريحانة 2001
نبيل صقر: الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية. الاجراءات الادارية دار الهدى عين مليلة 2002
محمد حسنين: الوجيز. نظرية الالتزام مصادر الالتزام واحكامها
محمد حسنين: نظرية بطلان العقد في الفقه الاسلامي ص المؤسسة الوطنية للكتاب
الأستاذ عمارة بلغيث: الوجيز في الاجراءات الوجيز في الاجراءات المدنية دارالعلوم للنشر والتوزيع 2002
عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني 1. مصادر الالتزام
عبد الحفيظ بن عبيدة: اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية دارهومة 2013
محمد حسنين: نظرية البطلان في الفقه الاسلامي المؤسسة الوطنية للكتاب عام 1988
محمد حسنين: الوجيز في نظرية الالتزام مصادر لزام واحكامها في القانون المدني الجزائري المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر عام 1983
محمد الصغير بعلي: شروط قبول الدعوى الغاء دارالعلوم للنشر والتوزيع سنة 2013
علي فيلاي: الالتزامات. النظرية العامة للالتزامات المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية الجزائر 2014
القاضيان زروقي ليلي وحمدي باشا عمر: المنازعات العقارية دارهومة 2004
المحامي ياسين الدركزلي: شرح احكام التبليغ والمواعيد والبطلان المكتبة القانونية دمشق سوريا
عبد الحفيظ بن عبيدة: اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية دارهومة عام 2013
الهوامش
1/ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 20 ذي الحجة 1419 الموافق ليوم 20/ 02/ 1999.
2/ انظر الى محمد محمود المصري واحمد عابدين الفسخ والانفساخ والتفاسخ الناشر منشاة المعارف بالإسكندرية والاستاذ بليغور عبد الكريم نظرية الفسخ في القانون المدني الجزائري رسالة ماجستير مقدمة لجامعة الجزائر، عام 1986.
3/ جبار احمد نظرية بطلان العقد في القانون المدني الجزائري والمقارن ديبلوم دراسات العليا مقدم لجامعة الجزائر 1976 ص 19.
4/ بلحاج العربي النظرية العامة للالتزام. مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري. الجزء الاول. التصرف. العقد. الارادة

- المنفردة ص 115 ديوان المطبوعات الجامعية 1995
- 5/ ياسين الدركزلي شرح احكام التبليغ والمواعيد والبطلان في قانون اصول المحاكمات السوري ص 241 المكتبة القانونية الطبعة الثانية دمشق عام 2002 .
- 6/ محمد حسنين الوجيز في نظرية الالتزام ص 84 المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1983.
- 7/ د / محمد حسنين المرجع السابق ص 55
- 8/ المجلة القضائية العدد الثالث عام 1992 قرار رقم 43462 لصادر بتاريخ 16/12/1987.
- 9/ المجلة القضائية العدد الرابع لعام 1985 القرار الصادر يوم 3/4/1985 رقم 33131.
- 10/ قرار المحكمة العليا رقم 33131 الصادر بتاريخ 03/04/1985 المجلة القضائية العدد الرابع لعام 1989 ص 45.
- 11/ دبربارة عبد الرحمان . شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية ص 81 منشورات بغدادي 2013 .
- 12/ الأستاذ عبد الهادي عباس نقله عنها الأستاذ طاهري حسين الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية ص 8 دارريحانة للنشر والتوزيع الطبعة الاولى 2002.
- 13/ عمارة بلغيث الوجيز في الاجراءات المدنية ص 29 دارالعلوم للنشر 2002.
- 14/ حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 236 وبعدها.
- 15/ القاضي حمدي باشا، المرجع السابق ص 238 .