

إلزامية شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية في المادة العقارية

Mandatory publication of the opening petition in real estate Lawsuit

لعشاش محمد *

جامعة ألكلي محند اولحاج البويرة (الجزائر)

m.lachache@univ-bouira.dz

تاريخ نشر المقال: 06/06/2026

تاريخ قبول المقال: 14-05-2026

تاريخ إرسال المقال: 22-01-2026

الملخص:

يعد شهر الدعاوى القضائية العقارية الرامية إلى فسخ، أو إبطال، أو إلغاء، أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا إجراء إلزامي تحت طائلة رفضها، نظرا لأهمية هذه الدعاوى وتأثيرها على الحق المتنازع عليه، بهدف المحافظة على استقرار المعاملات العقارية، وانتظام سلسلة انتقال الملكية.

ينفذ إجراء الشهر وفق إجراءات قانونية محددة، ويرتب الحكم القضائي النهائي أثره القانوني في شطب الدعوى القضائية، أو تغيير المراكز القانونية لأطراف النزاع العقاري.

الكلمات المفتاحية: شهر الدعوى القضائية، النزاع العقاري، الحفظ العقاري، الحق العقاري، الملكية.

Abstract:

Registering real estate Lawsuits aimed at rescinding invalidating, canceling or challenging rights arising from documents registered with the territorially competent land registry is a mandatory procedure, under penalty of rejection.

This is due to the importance of these lawsuits and their impact on the disputed right, with the aim of maintaining the stability of real estate transaction and the regularity of the transfer of ownership

Key words: Registration of the lawsuit, Real estate dispute, Real estate registration, Real estate right, Ownership.

1. مقدمة

فرض المشرع الجزائري لأول مرة بموجب المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم⁽¹⁾، على المدعي إجراء شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية محلها عقار أو حق عيني عقاري مشهر مسبقا بالمحافظة العقارية المختصة مهما كانت الجهة القضائية المختصة، الرامية إلى فسخ أو أبطال أو إلغاء أو نقض حقوق عقارية مشهورة، وهذه الدعاوى مذكورة على سبيل الحصر، وليست كل الدعاوى العقارية معنية بهذا الإجراء، وقد تم التأكيد على هذا الإجراء بموجب القانون رقم 02-07 يتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽²⁾، ثم بموجب القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية معدل ومتمم⁽³⁾، ثم بموجب المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 يتضمن بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾، المدرجة بالمادة 35 من القانون رقم 18-18 يتضمن قانون المالية لسنة 2019⁽⁵⁾، وذلك لأهمية هذا النوع من الدعاوى العقارية وخطورتها، والآثار القانونية المترتبة على الحقوق العقارية المعنية بالنزاع، وعلى المراكز القانونية للأطراف المتخاصمة بعد صدور الحكم القضائي النهائي.

كما يهدف هذا الإجراء إلى إعلام الغير بالنزاع القائم بخصوص العقار المراد التعامل فيه، وتمكينهم من الاطلاع بسهولة على الوضعية القانونية المدونة في البطاقة العقارية على مستوى المحافظات العقارية، بعد التأشير عليها أو على السند أو العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية، لحمايتهم من التصرفات العقارية التي يقبلون عليها بخصوص هذه الأملاك المتنازع عليها، وتحذيرهم من إمكانية فقدها.

¹ - انظر المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 1976/4/13 معدل ومتمم

² - انظر المادة 12 من القانون رقم 02-07، مؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007، والمادة 17 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، صادر في 25/5/2008

³ - انظر المواد 3/17 و 519 و 516 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23/04/2008 معدل ومتمم

⁴ - أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975 معدل ومتمم

⁵ - قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر عدد 79، صادر في 30 ديسمبر 2018

وعليه نطرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى يمكن أن يسهم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية العقارية، في حماية الملكية العقارية واستقرارها، في ظل عدم تقييد سلطة التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري محل الدعوى بمجرد شهر العريضة؟.

للإجابة على هذه الإشكالية، نتناول مفهوم شهر الدعوى القضائية العقارية، ثم شروط وإجراءات شهرها، وأخيرا الآثار القانونية المترتبة عن الحكم القضائي النهائي على الدعوى ذاتها، وعلى أطراف النزاع.

معتمدين في هذه الدراسة، على المنهج الوصفي، والمنهج التحليلي لملاءمتهما في مثل هذه الدراسات النظرية، في شرح وتحليل النصوص القانونية ذات العلاقة بالموضوع.

2. مفهوم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية العقارية

تطبيقا للأهداف التي سطرها نظام الشهر العقاري المستحدث بموجب الأمر رقم 74-75 سالف الذكر، لترسيخ عنصر الثقة والائتمان في مجمل البيانات والتعاملات العقارية المتعلقة بالعقارات محل التعامل، واستقرار المعاملات العقارية وتواصل انتقال الملكية بانتظام، تم تكريس إجراء شهر الدعوى العقارية المنصوص عليها بموجب المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 على سبيل الحصر، وأكدته عدة نصوص قانونية أخرى لاحقة، وهو ما يعني أنه أصبح إجراء جوهري وإلزامي من النظام العام يترتب على تخلفه رفض الدعوى القضائية، ولأكثر تفاصيل نتناول تعريف شهر الدعوى القضائية العقارية، والمقصود بالأموال العقارية التي قد تكون محلا للنزاع العقاري، ثم أنواع الدعوى العقارية المعنية بالشهر العقاري.

2-1. تعريف شهر الدعوى القضائية العقارية

لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريف شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية، وإنما اكتفى ببيان طبيعة هذا الإجراء ونوع الدعوى المعنية به والأثر المترتب عنه، لذلك فإن شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية، هو إجراء قانوني ملزم يخص بعض الدعوى العقارية على سبيل الحصر، لإعلام الغير بالنزاع القائم، يتم أمام المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني، بعد تسجيل الدعوى على مستوى أمانة ضبط المحكمة المختصة.

فشهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية هو إجراء إلزامي وليس اختياري يتم طبقا للقانون⁽⁶⁾.

⁶- مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2003، ص40

ويعرّف أيضا بأنه: إجراء قانوني شكلي ملزم للمدعي، يتم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، بهدف الإعلان عن بدء نزاع عقاري أمام القضاء المختص، موضوعه فسخ أو إبطال أو إلغاء، أو نقض حقوق عقارية مشهورة مسبقا، وإعلام الغير بالنزاع القائم لأخذ الحيطة والحذر⁽⁷⁾. لذلك فإن كل دعوى قضائية عقارية تمس بحق ملكية عقارية، أو حقوق عينية عقارية ناتجة عن حقوق مشهورة مسبقا بالمحافظة العقارية، يجب شهرها تحت طائلة رفضها، سواء كانت عقود توثيقية، أو عقود وقرارات إدارية، أو أحكام قضائية نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه تكون مشهورة، أو سندات ملكية أو شهادات حيازة أو دفاتر عقارية أو غيرها من الوثائق والسندات الأخرى المشهورة محلها عقار أو حق عيني عقاري، نظرا لخطورة هذا النوع من الدعاوى على الملاك والأموال وأصحاب الحقوق المعنية بالنزاع.

2.2. المقصود بالأموال العقارية

وهي تشمل حسب تصنيفات القانون المدني ما يلي:

-الحقوق العينية العقارية الواقعة على العقار

يعتبر عقار طبقا لأحكام القانون المدني كقاعدة عامة، كل شيء مستقر بذاته وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون أن يصيبه تلف⁽⁸⁾، لذلك فإن العقار يتميز بالاستقرار والثبات، وعدم إمكانية نقله من مكان إلى آخر دون أن يتلف أو يتضرر، كالبناى والزروع والأشجار والأراضي وغيرها مما هو قار وثابت في الأرض دون إمكانية نزعه دون أن يتضرر، وما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول يمكن أن يتحول إلى عقار بالتخصيص، متى تم تخصيصه لخدمة عقار بالطبيعة ولازما له ولا يمكن فصله عنه يصيبه، شريطة اتحاد الملكية، بأن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول، وليس مجرد مستأجر أو مالك عرضي يصيبه⁽⁹⁾.

-الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقار

كيفت المادة 684 من القانون المدني، كل الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية الواقعة على عقار بمثابة حق عيني عقاري، وتعد من الأموال العقارية شأنها في ذلك شأن باقي الحقوق العقارية، بما فيها حق الملكية.

⁷- لعشاش محمد، الحماية الإجرائية للملكية العقارية الخاصة، دار الخلدونية للطباعة والنشر، الجزائر 2019، ص134

⁸- انظر المادة 683 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومنتم

⁹- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-حق الملكي-الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1968،

2-3. أنواع الدعاوى القضائية العقارية المعنية بالشهر بالمحافظة العقارية

ويتعلق الأمر بالدعاوى القضائية العقارية الرامية، إلى تغيير مركز قانوني بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري متنازع عليه، وهي دعوى فسخ، أو إبطال، أو نقض، أو إلغاء حقوق عينية عقارية ناتجة عن وثائق مشهورة مسبقا بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

تعني دعوى الفسخ، فسخ عقد صادر عن جهة إدارية مختصة، كفسخ عقد إداري موضوعه عقار أو حق عيني عقاري، وكذلك العقود المدنية المبرمة بين أشخاص القانون الخاص، حيث متى أخل أحد المتعاقدين بالتزاماته القانونية الملقة على عاتقه بموجب العقد، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين، كما في حالة عدم سداد ثمن العقار المبيع المتفق عليه، فيجوز للبائع طلب فسخ العقد بموجب رفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة الواقع في دائرة اختصاصها العقار⁽¹⁰⁾.

وأما دعوى الإبطال، فتعني إبطال التصرف لسبب من أسباب الإبطال، فهو تصرف موجود قانونا ويقع صحيحا إلى أن يقضى ببطلانه⁽¹¹⁾، كانعدام الأهلية وقت التصرف مما يجعله قابلا للإبطال طبقا للقواعد العامة، وعيوب الإرادة كالغبن⁽¹²⁾، والإكراه والغلط والتدليس، لذلك يتحقق الإبطال متى شاب العقد عيب من هذه العيوب⁽¹³⁾، فهو حق مقرر لحماية مصلحة خاصة لأحد المتعاقدين، يمكنه التمسك به لمصلحة ناقصة الأهلية وعديم الإرادة، ومثاله دعوى إبطال شهادة الحياة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم⁽¹⁴⁾، وهي تخضع في إعدادها وتسليمها وشهرها لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-245 معدل ومتمم⁽¹⁵⁾، فهي سند رسمي لا يمكن دحضه إلا عن طريق دعوى الإبطال⁽¹⁶⁾، ودعوى إبطال عقد الشهرة المحرر وفقا للمرسوم رقم 83-352 الملغى على أساس التقادم المكسب⁽¹⁷⁾، باعتباره مجرد عقد تصريح تم تحريره بناء على تصريحات الحائز

¹⁰-انظر المادة 119، المرجع نفسه

¹¹-. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2006، ص 403

¹²-. حمدي باشا عمر، شهر الدعوى القضائية، دار هومة، 2002، ص 231

¹³-.انظر المواد 40 و 80 و 81 و 86 وما بعدها من القانون المدني، معدل ومتمم

¹⁴-. انظر المادة 39 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم

¹⁵-. مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفاءات اعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج ر عدد 36، الصادر في 31 يوليو 1991

¹⁶-. قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 618014 مؤرخ في 2010/9/16، مجلة المحكمة العليا، ع2، 2010، ص 239

¹⁷-. مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983، يسن إجراءات الاثبات بالتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، صادر في 24 مايو 1983 ملغى

وشهادة الشهود أمام الموثق، بحيازته للعقار المعني حيازة قانونية متوفرة على عنصرها المادي والمعنوي، وقد استوفت المدة المقررة قانونا لاكتسابه بالتقادم المكسب طبقا للقانون⁽¹⁸⁾، يخضع للتسجيل والشهر العقاري.

وأما دعوى الإلغاء، فهي تستهدف الإلغاء وينطبق القاضي بالإلغاء متى توافرت أسبابه، وهي تخص القضاء الإداري، كإلغاء قرار إداري مشهر محله عقار تم نزع للمنفعة العامة لتوفر سبب من أسباب الإلغاء، أو إلغاء عقد إداري ناقل للملكية أو حق عيني عقاري، أو دفتر عقاري مؤسس على ترقيم نهائي أو مؤقت، حتى وإن لم يتم الاعتراض عليه في الآجال القانونية⁽¹⁹⁾، أو طلب إلغاء الحقوق المشهورة مؤقتا، وفي هذه الحالة فإن شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية له أثر موقف على تنفيذ الترقيم من طرف المحافظ العقاري لحين الفصل النهائي في القضية⁽²⁰⁾، وكذلك طلب إلغاء القرارات القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه المشهورة، بإحدى طرق الطعن غير العادية كالتماس إعادة النظر لمن لم يكن طرفا في النزاع أو الطعن بالنقض⁽²¹⁾.

وأما دعوى نقض حقوق تم إشهارها مسبقا، وهي الدعوى الواقعة على عقار أو حق عيني عقاري من أجل نقضه، فهي نادرة مقارنة بغيرها من الدعاوى الأخرى، وأهمها دعوى نقض القسمة الودية الحاصلة بين الأطراف بالتراضي⁽²²⁾، وتدخل ضمنها دعاوى الرجوع عن الهبة، أو نقض عقد هبة الأبوين لأبنائهم متى توفرت حالات الرجوع طبقا لأحكام قانون الأسرة⁽²³⁾، وإن كان يمكن للأبوين في هذه الحالة الرجوع عن الهبة باللجوء مباشرة للموثق وتحرير عقد رجوع، بإرادة منفردة ينقض عقد الهبة دون اللجوء إلى القضاء⁽²⁴⁾، وهو ما أكدته المحكمة العليا في اجتهادها بتاريخ 2009/02/23⁽²⁵⁾، بعد عدم استقرارها لفترة طويلة على طريقة واحدة يسلكها الواهب للدول عن الهبة، مؤكدة على قرارها رقم

¹⁸-. انظر المادة 827 من القانون المدني، معدل ومتمم

¹⁹-. انظر قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 129032 بتاريخ 1998/02/09، فهرس رقم 17، غير منشور

²⁰-. انظر المادة 16 من المرسوم رقم 63-76، المرجع السابق

²¹-. محمد كنانة، شهر الدعوى القضائية، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2007، ص52

²²-. انظر المادة 732 من القانون المدني، المرجع السابق

²³-. انظر المادة 211 من القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، صادر في 12

جوان 1984، معدل ومتمم

²⁴-. مذكرة رقم 626 مؤرخة في 1994/12/1، تتعلق بالرجوع عن هبة الوالدين أمام الموثق بإرادة منفردة، صادرة عن المديرية العامة

للأموال الوطنية

²⁵-. اجتهاد المحكمة العليا (الغرف مجتمعة) رقم 444489 مؤرخ في 2009/02/23، مجلة المحكمة العليا/ع1/2009/ص107

169391 مؤرخ في 1997/09/30⁽²⁶⁾، بجواز الرجوع عن الهبة أمام الموثق وليس أمام القضاء فقط، وفي قرار آخر⁽²⁷⁾، جاء فيه: "لا يشترط، في التراجع عن عقد الهبة، أن يكون أمام القضاء فقط". لذلك يتضح أنه كلما تعلقت الدعوى القضائية بأحد الإجراءات الأربعة المذكورة على سبيل الحصر، المرفوعة أمام القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية، أو أمام المحكمة الإدارية متى كانت الإدارة طرفا في النزاع تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁸⁾، بحكم قابل للاستئناف، فهي ملزمة بالشهر تحت طائلة بطلانها شكلا، دون بقية الدعاوى العقارية الأخرى التي هي غير معنية بهذا الإجراء، ومستبعدة من إشهار عرائضها الافتتاحية، ما لم تكن دعوى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق عقارية تم شهرها تطبيقا للقانون⁽²⁹⁾، رغم تعلقها بعقار أو حق من الحقوق العقارية، وهو ما أكدته القضاء في عدة قضايا، كدعوى مراجعة سعر بيع العقار، حيث لا يشترط شهرها⁽³⁰⁾، أو دعوى إتمام عقد وعد بالبيع⁽³¹⁾، أو دعوى التعدي على الملكية العقارية⁽³²⁾، أو دعوى الطرد، ودعوى إزالة بناء، أو جدار، أو غلق ممر، أو منور أو مطل، أو نافذة...إلخ.

لكن الملاحظ هو أن القضاء الجزائري ظل متذبذبا بخصوص تطبيق أحكام المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 لفترة طويلة⁽³³⁾، فمن القضاة من يعتبر شهر الدعاوى القضائية التي يكون موضوعها فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق عقارية مشهورة، تطبيقا لأحكام هذه المادة، مجرد إجراء شكلي غير ملزم، نظرا لأن فرض شهر الدعاوى العقارية جاء بموجب تشريع فرعي، دون النص عليه بموجب تشريع أعلى، ما يعني تطبيق التشريع الأعلى في حالة التضارب بين القوانين، فضلا على أن إجراء شهر الدعوى القضائية لا يتعلق بالنظام العام، وهو مقرر لمصلحة المدعي ولا يرمي إلى حماية المصلحة العامة⁽³⁴⁾، لذلك ظل القضاء يقبل النظر في هذا النوع من الدعاوى العقارية، رغم أن عرائضها غير مشهورة بالمحافظة العقارية، دون رفضها لمخالفتها القانون، ومن القضاة من كان يقضي بتطبيق أحكام المادة 85 هذه، والتقييد بإجراء شهر العرائض الافتتاحية لهذا النوع من الدعاوى بالمحافظة العقارية تحت

26- قرار المحكمة العليا رقم 169391، مؤرخ في 1997/09/30 ع/خ/2001/ص274

27- قرار المحكمة العليا رقم 0943281، مؤرخ في 2015/10/14، م ق للمح ع/ع/2015/ص147

28- انظر المادة 800 و801 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق

29- قتال حمزة، شهر الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة بومرداس 2006، ص16

30- انظر قرار المحكمة العليا رقم 0927307 مؤرخ في 2015/7/16، مجلة المحكمة العليا، ع2، 2015، ص123

31- انظر قرار المحكمة العليا رقم 0809194، مؤرخ في 2013/12/12، ص337

32- انظر قرار المحكمة العليا رقم 440769، مؤرخ في 2008/4/12، مجلة المحكمة العليا، ع1/2008، ص221

33- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق جامعة مولود

معمر، الجزائر 2016، ص310

34- انظر قرار المحكمة العليا رقم 264463، مؤرخ في 2002/10/9، مجلة المحكمة العليا، ع2/2002، ص232

طائلة رفضها، مؤكداً على الطابع الإلزامي للشهر واعتباره من النظام العام، لذلك يمكن الدفع به من طرف المدعى عليه لطلب رفض الدعوى لعدم استجابة المدعي لهذا الإجراء⁽³⁵⁾، لاسيما القضاء الإداري الذي ظل يرفض كل دعوى قضائية محلها دعوى غير مشهورة، وهو المبدأ الذي استقر عليه مجلس الدولة لقبول الدعوى القضائية تأسيساً على المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 تطبيقاً لأحكام القانون⁽³⁶⁾، حيث يجب إثبات شهر الدعوى بموجب شهادة يسلمها المحافظ العقاري، أو تقديم نسخة من العريضة مؤشر عليها بعبارة الشهر، وفي حالة وفاة مالك العقار محل النزاع، فإن حق الملكية ينتقل للورثة، مع مراعاة وجوب الالتزام بهذه مقتضيات القانونية تطبيقاً للقانون⁽³⁷⁾.

لكن بعد تكريس إجراء شهر الدعاوى القضائية العقارية في عدة نصوص قانونية لاحقة على المرسوم رقم 63-76 المشار إليها أعلاه، بنقل نفس الأحكام المنصوص عليها بموجب المادة 85 من هذا المرسوم لها، تم توحيد الاجتهاد القضائي بخصوص هذه المسألة بصفة نهائية.

3. شروط وإجراءات شهر الدعاوى القضائية العقارية

لا يمكن للمحافظ العقاري قبول شهر الدعوى القضائية العقارية، ما لم تتوفر الشروط المطلوبة قانوناً في العريضة الافتتاحية، وأن يتم الشهر وفق إجراءات قانونية محددة.

3-1. شروط شهر الدعوى القضائية العقارية

يشترط لشهر الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ما يلي:

- أن يكون موضع الدعوى القضائية المشهورة، حق ملكية عقارية، أو حق عيني عقاري.
- أن ترمي الدعوى القضائية إلى فسخ، أو إبطال، أو إلغاء، أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقاً على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً (مبدأ الشهر المسبق)، تطبيقاً لأحكام المادة 14 فقرة 4 من الأمر رقم 74-75 يتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وهو ما يعني إعادة النظر في الحقوق العقارية التي سبق شهرها⁽³⁸⁾، رغم أن من أهداف السجل العقاري هو الاحتجاج بالحقوق المشهورة، وهو المبدأ الذي نصت عليه المادة 15 من هذا الأمر، بأن كل عقار أو حق عيني عقاري آخر يتعلق بعقار لا وجود له إلا من تاريخ اشهاره في البطاقات العقارية، وبغير الاشهار لا يمكن الاحتجاج به، وهو ما يعني أيضاً أن من المسلمات القانونية أن الشهر لا يحول دون الطعن في العقد، وأن التذرع بشهر العقد وتحسينه بالشهر قول مخالف للقانون.

³⁵-. انظر مذكرة رقم 507 مؤرخة في 2001/01/28، تتعلق بشهر الدعاوى القضائية، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية

³⁶-. انظر قرار مجلس الدولة رقم 004851، مؤرخ في 2001/9/24، مجلة مجلس الدولة، ع2002/1، ص137

³⁷-. انظر المادة 91 فقرة 1 من المرسوم رقم 63-76، المرجع السابق

³⁸-. قسوري فهمية، شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، عدد7، الجزائر 2010، ص333

-وجوب أن تشمل العريضة المراد شهرها على جميع البيانات الضرورية، لاسيما تحديد هوية الأطراف، وهوية العقار أو الحق العيني محل النزاع، من حيث الموقع والحدود والمساحة، ومراجع شهر التصرفات الواردة عليه.

-أن تكون هناك أدلة وأسانيد، أو وثائق لتبرير شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية من طرف المحافظ العقاري.

-إيداع طلب شهر الدعوى العقارية من المدعي نفسه أو محاميه، أو الممثل القانوني للشخص المعنوي، وتسليم وصل إيداع عريضة للشهر للمعني، يثبت التزامه بهذا الإجراء أمام القضاء مقابل دفع رسم الإشهار.

-أن يتضمن طلب شهر العريضة تأشيرة كتابة الضبط للجهة القضائية المختصة، للنظر في الدعوى يؤكد بدء المنازعة القضائية.

-تبليغ الخصوم للعلم بوجود منازعة مطروحة على مستوى القضاء المختص، يكون بإيداع نسخة من محضر التبليغ لدى المحافظة العقارية المختصة⁽³⁹⁾، لذلك لا يكفي شهر الدعوى، وإنما إعلام كافة بالنزاع، سواء الخصوم أو الغير، ممن قد يتعامل مع المدعى عليه بخصوص العقار محل النزاع.

وهذا بهدف المحافظة على الحقوق الثابتة بالشهر، وعلى استقرار المعاملات العقارية وتقادي الفوضى⁽⁴⁰⁾، والمحافظة على سلسلة انتقال الحقوق العقارية بصفة منتظمة، ولتكون بمثابة إعلام وتحذير للغير بأن الحق العقاري المراد التصرف فيه موضوع خلاف ونزاع قائم ومحل دعوى قضائية مطروحة على القضاء، وتذكيرهم بعدم التعامل في حق عقاري متنازع عليه أمام القضاء، حتى يكون على بينة من أمره، خاصة وأن شهر عريضة الدعوى ليس له أثر موقف على سلطة التصرف في الملكية العقارية، وبإمكان المدعى عليه القيام بشتى أنواع التصرفات العقارية بدون قيد، وقد يفقد الملكية بحكم قضائي نهائي قابل للتنفيذ، لذلك ألزم القانون المحافظ العقاري بتسليم المعلومات التي تبرز الوضعية الحالية للعقار في الدعاوى القضائية المشهورة، من حيث موقع العقار، والمساحة والحدود، والإرتقاقات إيجابية كانت أو سلبية، والأعباء التي تنقل العقار مثل الرهون لكل من له مصلحة، وتسليمه كل البيانات والمعلومات التي من الممكن إفادتها للمتعامل، حتى يستطيع اتخاذ الموقف المناسب بشأن التصرف الذي

³⁹-. انظر المذكرة رقم 02020 مؤرخة في 1988/4/21، تحدد كميّات إشهار الدعاوى القضائية، صادرة عن المديرية العامة

للأماك الوطنية

⁴⁰-. مجيد مخلوفي، المرجع السابق، ص43

يريد إبرامه، وذلك تفاديا لأي نزاع أو دعوى قضائية محتملة، ويبقى ملتزما بتسليم هذه المعلومات حتى صدور قرار قضائي بشأنها، أو حكم بسقوط الدعوى⁽⁴¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الشروط تتعلق بقبول شهر الدعوى القضائية بالحفظ العقاري، وتكون مقبولة شكلا أمام القضاء تحت طائلة رفضها، وأما موضوعها فهو مسألة قضائية بحتة، لذلك يجب أن تكون الدعوى مؤسسة على أسباب جدية وموضوعية، ومدعمة بأسانيد ووثائق، وإلا كان مصيرها الرفض لعدم التأسيس.

3-2. إجراءات شهر عريضة الدعوى القضائية العقارية

يتم التكفل بالعرائض الافتتاحية للدعوى القضائية على مستوى الحفظ العقاري، طبقا لأحكام المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المدرجة بموجب قانون المالية لسنة 2019 سالف الذكر، وكذا المواد الأخرى المعالجة لهذه المسألة، لشهرها وقيدتها في البطاقة العقارية، وحفظها على مستوى المحافظة العقارية، وتسليم معلومات عنها، وزوال أثرها، وشطبها:

-موضوع العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية المودعة للشهر العقاري

يقصد بالعريضة الافتتاحية محل الشهر اللزامي بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، هي تلك التي يرمي موضوعها لإجراء من هذه الإجراءات المنصوص عليها قانونا، وهي التي تستهدف فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة مسبقا، والتي تم تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة المختصة بالفصل في النزاع، إدارية كانت أو عادية، حيث يستلزم على المحافظ العقاري إعطاء مراجع اشهر الدعوى القضائية المعنية، وليس مراجع إيداع الدعوى القضائية فقط، لأن الأمر يتعلق بإجراء إشهار دعوى عقارية، ويجب أن يكون دقيقا وواضحا، يعكس بدقة المواصفات والبيانات الجوهرية للعقار محل النزاع.

تحرر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية الموجهة للحفظ بالمحافظة العقارية في نموذج إ ع رقم 6(6) (PR6)⁽⁴²⁾، ويجب أن تحتوي العريضة إضافة إلى العناصر المنصوص عليها بموجب المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلى التعيين الدقيق للعقار موضوع النزاع (مراجع المسح مثلا إذا كان العقار في منطقة ممسوحة).

⁴¹-. انظر مذكرة رقم 1248 مؤرخة في 2006/03/04، تتعلق بتسليم معلومات الدعوى القضائية المشهورة، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية

⁴²-. انظر التعليمات رقم 385 مؤرخة في 1993/3/22، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية

وبعد تقييد العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة، ترقم وتؤرخ الدعوى حيث يعطى لها رقم وتاريخ الجلسة، وبهذا تكون الدعوى قد نشأت، ومن ثم يمكن إيداعها للإشهار لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، حيث لإثبات احترام هذا الاجراء تقدم العريضة في أول جلسة ممهورة بتأشيرة الشهر، أو وصل إيداع يسلمه المحافظ العقاري يثبت الإيداع⁽⁴³⁾.

تودع العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، من طرف الأشخاص المؤهلين قانوناً لذلك، وهم المعني أو محاميه، أو الممثل القانوني للشخص المعنوي⁽⁴⁴⁾، كما قد تودع من طرف المحضر القضائي، أو موثق أو مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً قصد الشهر متى كانت الإدارة طرفاً في النزاع⁽⁴⁵⁾، ومن طرف المدعي، أو وكيله، ومدير الحفظ العقاري⁽⁴⁶⁾.

-دراسة العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية محل الشهر العقاري

نظراً لأن الدعوى القضائية هي حق عيني عقاري طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني⁽⁴⁷⁾، لذا يتم إيداعها قصد الشهر في نسختين نسخة للمعني، وتحتفظ المحافظة العقارية بالنسخة الثانية، حيث يقوم المحافظ العقاري بقيدها في سجل الإيداع، مع ذكر كل البيانات الجوهرية للعريضة، تشمل أطراف الدعوى ومواصفات العقار محل النزاع، والجهة القضائية المختصة، وتسليم وصل بذلك للمعني، يذكر فيه تاريخ الإيداع، ورقم التسجيل بسجل الإيداع، ومراجع العريضة، وهو المودع المعني بالاسم واللقب والمهنة⁽⁴⁸⁾، مقابل دفع رسم الشهر العقاري عند قيد العريضة بسجل الإيداع وفقاً لقانون التسجيل⁽⁴⁹⁾.

يتعين على المحافظ العقاري قبل قيد العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية، التأكد من أن الحق العيني العقاري محل النزاع مشهر مسبقاً بالمحافظة العقارية من خلال البطاقة العقارية، وأنه تم تعيينه تعييناً دقيقاً وكافياً منافياً للجهالة، وأن الحق العيني العقاري محل الدعوى القضائية لا يزال بيد المالك المدعى عليه كله أو بعضه، ولم يتم التصرف فيه للغير بعد ولا يزال بيده، وهذا مهم جداً لأنه إذا تم التصرف في الملك العقاري موضوع النزاع للغير، فإن صفة المدعى عليه كمالك زالت بهذا التصرف، ولم

⁴³-. انظر المادة 17 من القانون رقم 08-09، يتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق

⁴⁴-. انظر المادة 14، المرجع نفسه

⁴⁵-. انظر مذكرة المديرية العامة لأملاك الدولة رقم 5389 مؤرخة في 2019/5/22، تتعلق بشهر الدعاوى القضائية (استفسار)

⁴⁶-. انظر مذكرة المديرية العامة لأملاك الدولة رقم 05129 مؤرخة في 2019/5/14 تتعلق بشهر الدعاوى العقارية (استدراك)

⁴⁷-. انظر المادة 684 من القانون المدني، المرجع السابق

⁴⁸-. انظر المادة 41 من المرسوم رقم 63-76، المرجع السابق

⁴⁹-. انظر المادة 353-1 فقرة 4 من الأمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81،

صادر في 1976/12/18 معدل ومتمم

يعد مالكا لهذا الحق وبذلك تنتفي معه مصلحة المدعي، كما يجب التأكد من أن هذه الدعوى المراد شهرها بالحفظ العقاري، ترمي إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق مشهورة تحت طائلة رفض إشهار العريضة لعدم مطابقتها للقانون، فهذه الدعاوى المعنية بالشهر مذكورة على سبيل الحصر، وليست كل الدعاوى العقارية الأخرى.

-شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية العقارية

يقوم المحافظ العقاري بعد دراسة ملف الدعوى القضائية دراسة معمقة، والتأكد من توافر شروطها وعناصرها كافة، بتنفيذ إجراء شهر العريضة، بالطريقة العادية المعمول بها في مجال الشهر بوجه عام، حيث تخضع الدعوى القضائية في هذه الحالة للتأشير عليها، وتقييد شهرها ضمن البطاقة العقارية، بذكر تاريخ تسلمها، ورقم القضية، وهوية المدعي، وملخص محتوى الطلب الذي ترمي إليه العريضة الافتتاحية، وتاريخ الشهر ورقمها في السجل المعد لهذا الغرض، حيث تسلم النسخة الأصلية للعريضة للمعني مؤشر عليها لضمها لملف الدعوى، أو وصل يثبت شهرها، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة رفضها، ويتم الاحتفاظ بنسخة لدى المحافظ العقاري ترتب وترقم في السجل⁽⁵⁰⁾، وأما في حالة عدم توافر الشروط القانونية المطلوبة، يرفض المحافظ العقاري إيداع إجراء الشهر مع ذكر أسباب الرفض.

-شهر التصرفات العقارية الواردة على الحق العقاري محل الدعوى القضائية

يهدف تكريس المشرع لإجراء شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة، فيما يتعلق بالدعاوى العقارية المنصوص عليها على سبيل الحصر تحت طائلة رفضها، لحماية الغير من التعامل في هذه العقارات المتنازع عليها، ومن أجل حماية واستقرار الملكية العقارية، لذلك فإن شهر الدعوى ليس من آثاره تجميد أو تعليق أو منع التصرفات التي يمكن أن ترد على العقار أو الحق العيني العقاري المتنازع عليه بقوة القانون⁽⁵¹⁾، فشهر العريضة ليس له أي أثر موقوف على سلطات المالك/المدعى عليه، فهو يبقى محتفظا بسلطة التصرف في ملكه العقاري محل الدعوى بشتى أنواع التصرفات العقارية كالبيع والتنازل والهبة وغيرها، دون قيد أو شرط يمارسه في حدود ما تسمح به القوانين والأنظمة، أو رهنه أو ترتيب أية قيود أخرى تثقل كاهل العقار المعني، غير أنه في حالة التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري محل النزاع للغير، ينتقل هذا الحق مثقلا بالنزاع المطروح،

⁵⁰-. نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، مصر

2018، ص213

⁵¹-. انظر المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019، تعدل المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75، المرجع السابق

وكذا كل القيود الأخرى المترتبة عليه، وفي هذه الحالة قد يبقى المدعى عليه محتفظا بالملكية، كما قد تزول عنه الملكية، وهذا هو الأخطر على المتصرف له الذي عليه أن يتحمل تبعات تصرفه. ولحمايته، فقد اشترط المشرع على المتصرف في حق عيني عقاري يتعلق بعقار أشهرت بشأنه عريضة رفع الدعوى قبل التصرف، إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي، على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر العقاري، وفي هذه الحالة يشترط على المحافظ العقاري المختص إقليميا، 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 ليأخذ علما كافيا بذلك⁽⁵²⁾.

-شهر الحكم القضائي النهائي الصادر في القضية محل العريضة المشهورة

يتعين على المحافظ العقاري طبقا لأحكام المادة 35 فقرة 4 من قانون المالية لسنة 2019 سالف الذكر المعدلة للمادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 يتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم، شهر الحكم القضائي النهائي الصادر في القضية المشهورة محل النزاع، مهما تعددت التصرفات اللاحقة لإشهار الدعوى القضائية وتعاقب الملاك، بمعنى آخر يشهر الحكم القضائي النهائي في أي يد كان العقار محل الدعوى القضائية.

4. الآثار القانونية المترتبة عن صدور الحكم القضائي النهائي في الدعوى العقارية

يرتب الحكم القضائي النهائي الصادر في القضية آثاره القانونية، على الدعوى ذاتها بشطبها، وعلى أطراف النزاع.

4-1. شطب الدعوى القضائية

يعني شطب الدعوى القضائية وضع حد نهائي للنزاع العقاري بالفصل فيه نهائيا من طرف الجهة القضائية المختصة، بموجب حكم قضائي نهائي مشهر بالمحافظة العقارية المختصة، وذلك في حالتين:

-بصدور حكم قضائي نهائي عن آخر درجة

وذلك حسب الحالة، عن مجلس الدولة أو المحكمة العليا باعتبارهما يمثلان آخر درجة، حيث يخضع الحكم القضائي النهائي الصادر في آخر درجة، الفاصل في القضية بتغيير في المراكز القانونية بالنسبة للعقار أو الحق العيني العقاري محل الدعوى القضائية لصالح المدعي للشهر تلقائيا.

كما تشطب الدعوى القضائية بإشهار القرار الصادر عن مجلس الدولة أو المحكمة العليا الفاصلين في النزاع، دون تغيير في المراكز القانونية بالنسبة للعقار أو الحق العيني العقاري محل النزاع لصالح

⁵²-. انظر مذكرة المديرية العامة لأملاك الدولة رقم 02316 مؤرخة في 2019/02/25، تتعلق بشهر الدعاوى القضائية

المدعى عليه، الذي يبقى محتفظا بحقه العقاري وصفته كمالك، كما لو تم رفض الدعوى في الموضوع، أو عدم قبولها، أو الفصل بعدم الاختصاص...إلخ.

يقوم المحافظ العقاري في كلتا الحالتين، بتدوين مراجع الحكم القضائي ضمن البطاقة العقارية، وهي تاريخ الحكم ورقم القضية، ورقم الفهرس، ومراجع الشهر.

-بصدور حكم قضائي قبل آخر درجة

وهذا في حالة عدم استئناف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية أمام المحكمة الإدارية للاستئناف⁽⁵³⁾، أو المجلس القضائي حسب الحالة، ولم يطعن فيه بالنقض، حيث تشطب الدعوى القضائية بشهر الحكم القضائي صادر قبل آخر درجة لعدم استئنافه في الأجل القانونية.

وعليه يتضح وجوب شهر الأحكام والقرارات القضائية الفاصلة في الموضوع، سواء قضت بتغيير المراكز القانونية للحق العقاري أو الحق العيني العقاري لصالح المدعي، كما لو قضى بإلغاء حق الملكية لشخص وإقراره لآخر، أو أنه أبقى على المراكز القانونية كما هي دون تغيير، كما في حال القضاء برفض الدعوى لسبب من الأسباب الوجيهة، فيشهر الحكم أو القرار القضائي على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل شطب الدعوى يترتب عليه إزالة القيد المثقل للعقار أو الحق العيني العقاري محل النزاع.

حيث يمكن اشهارها بالمحافظة العقارية سواء قضى كل منهما بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري، كما لو قضى بإلغاء حق الملكية لشخص وأقرها لشخص آخر، أم لا، كما لو قضى برفض الدعوى، فيشهر الحكم أو القرار من أجل تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى المحافظة العقارية المختصة.

وأما في حالة قضى برفض الدعوى فيقوم المحافظ العقاري بالإشهار من أجل شطب الدعوى يترتب عليه إزالة القيد المثقل للعقار.

لذلك نميز بين حالتين في مسألة شطب الدعوى العقارية:

-حالة صدور حكم أو قرار قضائي مهوور بالصيغة التنفيذية

سواء صدر الحكم القضائي النهائي عن آخر درجة، وسواء قضى بتغيير المركز القانوني للحق العقاري محل النزاع، أو بقي على حاله دون تغيير، أو صدر الحكم القضائي عن محكمة إدارية ملحق بشهادة عدم استئناف، أو حكم صادر عن محكمة عادية ملحق بشهادة عدم استئناف، أو قرار صادر عن مجلس قضاء ملحق بشهادة عدم الطعن بالنقض، أو حكم صادر عن محكمة استئناف إدارية ملحق

⁵³-. تم استحداث المحاكم الإدارية للاستئناف بموجب القانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08-

09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد48، صادرة في 17 يوليو 2022

بشهادة عدم الطعن بالنقض، يودع الحكم من قبل ضابط عمومي محضر قضائي، أو موثق أو مدير أملاك الدولة، وتخضع لأحكام المادة 41 سالف الذكر وبإشهاره تشطب الدعوى الأصلية وكذلك في حالة حكم محكمة إدارية غير ملحق بشهادة عدم الاستئناف، أو قرار عن المجلس القضائي غير ملحق بشهادة عدم الطعن بالنقض، وغير صادر بشأنه أمر بوقف التنفيذ في هذه الحالة، يودع الحكم من قبل ضابط عمومي محضر قضائي أو موثق أو مدير أملاك الدولة، ويخضع لأحكام المادة 41 سالف الذكر، وبإشهاره تشطب الدعوى القضائية الأصلية، وتنقل عند التأشير في البطاقة العقارية الجديدة⁽⁵⁴⁾.

غير أنه يتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالات تنفيذ الإجراء، مع وجود أمر قضائي مبلغ أو مشهر يقضي بتنفيذ الحكم المراد إشهاره.

- حالة صدور حكم أو قرار قضائي برفض الدعوى القضائية سواء في الشكل أو الموضوع أو سقوط الخصومة في هذه الحالة وبما أن الأمر يتعلق بعدم تغيير مركز قانوني بالنسبة للعقار أو الحق العيني العقاري المتنازع عليه محل الدعوى المشهورة، فإن إخضاع الحكم النهائي للشهر يكون الغرض منه شطب الدعوى لا غير دون تغيير طالما بقيت المراكز القانونية دون تغيير، شريطة أن يكون الحكم ملحقا بشهادة عدم استئناف بالنسبة للحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، وشهادة عدم الطعن أمام المحكمة العليا بالنقض بالنسبة للقرار الصادر عن المجلس القضائي.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحكم القضائي المودع من قبل محضر قضائي أو موثق أو مدير أملاك الدولة، وبإشهاره تشطب الدعوى القضائية الأصلية.

وفي حالة صدور حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء يقضي بإلغاء الترقيم على عقار، وهذا إذا كانت الدعوى القضائية المشهورة دعوى إلغاء الترقيم، يجب على المحافظ التأشير على البطاقة العقارية بالإلغاء، حتى ولو لم يتم تحديد لمن تعود الملكية في الحكم، وهذه هي مهمة المحافظ العقاري التقيد بمضمون الحكم القضائي كما هو دون أن تكون له سلطة التوسع أو رفض الترقيم⁽⁵⁵⁾.

وبصدور الحكم القضائي النهائي وشهره، ينتهي شهر الدعوى القضائية بانتهاء النزاع والفصل فيه نهائيا، أو برفض الدعوى شكلا أو موضوعا، أو باتفاق الأطراف وسحب الدعوى بوقف النزاع وإبلاغ المحافظ العقاري بذلك لشطب الاجراء موضوع الشهر.

⁵⁴-. انظر مذكرة رقم 02316، المرجع نفسه

⁵⁵-. مذكرة رقم 5389، المرجع السابق

4-2. آثار الحكم النهائي على أطراف النزاع

نميز هنا بين حالتين:

-في حالة صدور حكم قضائي نهائي لصالح المدعي في الدعوى القضائية

في هذه الحالة يتم استرجاع الحق العقاري أو الحق العيني العقاري المتنازع عليه لصالح المدعي، وتغيير الوضعية القانونية للعقار محل النزاع لصالحه وتسجيل الحكم وشهره باسمه، ويكون الحكم القضائي النهائي بمثابة سند ملكية بعد خضوعه للإجراءات الإدارية المطلوبة، حيث يمكنه العودة على التصرف له في العقار محل النزاع وهو يعلم بأنه موضوع نزاع قضائي، وتتبعه في أي يد كان لأنه يفترض فيه سوء النية، لاسترجاعه حتى في حالة انتقاله للغير بأي تصرف كان، وحتى إذا انتقل للورثة، وليس للخلف الخاص الاعتراض على هذه الإجراءات⁽⁵⁶⁾، ولا يمكنه في هذه الحالة سوى الرجوع على صاحب الحق المهدر بدعوى التعويض⁽⁵⁷⁾.

-في حالة صدور الحكم النهائي لصالح المدعى عليه في الدعوى القضائية

في هذه الحالة تبقى المراكز القانونية على حالها كما كانت قبل شهر الدعوى دون تغيير، لعدم تغير المركز القانوني للمدعى عليه كمالك للحق العقاري محل الدعوى، ولا تتأثر التصرفات اللاحقة على شهر الدعوى القضائية وتبقى صحيحة منتجة لآثارها، والتي يكون قد أجراها المدعى عليه خلال فترة النزاع لغاية صدور الحكم القضائي النهائي الفاصل في النزاع، وفي هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري تقييد مراجع الحكم في البطاقة العقارية، تشمل رقم القضية وتاريخ صدور الحكم القضائي النهائي وشهره.

5. خاتمة

لعل من الأهداف الأساسية التي سطرها نظام الشهر العيني، المستحدث بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم، هو ترسيخ عنصر الثقة في المعاملات العقارية، وفي البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقار محل التصرف، وتحديد وتعيينه بدقة. لهذه الأسباب فرض المشرع الجزائري إلزامية شهر عرائض الدعاوى القضائية العقارية التي ترمي فقط إلى فسخ، أو إبطال، أو إلغاء، أو نقض حقوق تم شهرها مسبقا تحت طائلة رفضها، لأهمية وخطورة هذه الدعاوى على المراكز القانونية لأطراف النزاع وعلى العقار المعني والغير، وهذا حفاظا على مبدأ استقرار المعاملات العقارية، والمحافظة على سلسلة انتقال الحقوق العقارية، وبغرض دعم الشهر العيني

⁵⁶-. انظر المادة 87 من المرسوم رقم 76-63

⁵⁷-. محمد كنانة، المرجع السابق، ص55

وتأسيس السجل العقاري الذي يعتمد أساسا على المسح العام للأراضي، دون أن يمتد لباقي التصرفات الأخرى المتعلقة بحقوق عقارية محل دعاوى قضائية لا يراد منها إجراء من هذه الإجراءات. كما يتضح أن الشهر يسري على حقوق عينية أصلية مشهورة، وليس على حقوق عينية تبعية وهو ما أكدته القضاء في عدة مناسبات.

وبمجرد شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية يصبح الحق متنازع عليه أمام القضاء، غير قابل للتعامل فيه بأمان، فغاياته حماية الحق العيني العقاري في ذاته، وحماية الغير ممن قد يقبلون على التعامل مع المدعى عليه في عقار محل نزاع قائم حول عقار مشهر، من خلال إعلامهم بوجود منازعة قضائية قائمة لتفادي المشاكل والنزاعات التي قد تنجم عن سوء تقدير للعواقب، قد تؤدي إلى فقدانهم لحقوقهم العقارية.

وما دامت المسألة متعلقة بحماية وإعلام الغير من التصرفات المحتملة على عقار متنازع عليه وغير مستقر، فهو من النظام العام يجب التقيد به وعدم مخالفته.

كما يهدف هذا الإجراء القانوني إلى حماية وحفظ حق المدعي المفترض في الدعوى العقارية والمتعاملين معه. وتحصين العقار المتنازع عليه وحمايته والمحافظة على استقرار وضعه القانوني من أي تصرفات قد ترد عليه أثناء سريان الدعوى، لغاية الفصل النهائي في النزاع.

كما أن التأكيد على الطابع الإلزامي لإجراء شهر الدعوى العقارية المنصوص عليه بموجب المادة 85 من المرسوم رقم 63-76، بالقوانين اللاحقة تحت طائلة رفض الدعوى، أزال كل الجدل والنقاش الذي ساد لفترة طويلة، فيما بين مجلس الدولة الذي دأب منذ البداية على التطبيق الصارم لأحكام المادة 85 من هذا المرسوم، خلافا للمحكمة العليا التي ظل تفسيرها لأحكام هذه المادة متناقضا ومتذبذبا قبل أن يستقر نهائيا.

لذلك فإن هذه الخطوة المتمثلة في إجراء شهر العريضة من النظام العام، يترتب على تخلفها رفض الدعوى شكلا بقوة القانون بهدف حماية الجميع، حتى صدور الحكم القضائي النهائي الفاصل في النزاع، ويتم إثبات الشهر بموجب شهادة يسلمها المحافظ العقاري للمعني، أو بالتأشير على العريضة.

غير أن الملاحظ هو أن كل النصوص القانونية المكرسة لإجراء شهر الدعوى جاءت أحكامها مبعثة ومقتضبة، لاسيما من حيث عدم توضيح بدقة الإجراءات المتبعة لشهر الدعوى، وآجال الشهر وانقضائه، والآثار المترتبة على الحكم القضائي على الأملاك وأطراف النزاع، ويجب تنظيمها في قانون واحد مستقل، ولا يترك الأمر لتنظيم وتأطير هذه الإجراءات المتعلقة بشهر الدعوى العقارية للتعليمات والمذكرات الصادرة عن الإدارة.

لذلك نقترح:

- 1- ضرورة النص على شهر الدعوى بموجب نص قانوني مستقل، يحدد طبيعة الدعاوى، وآجال شهرها وشطبها، والآثار المترتبة عن الحكم القضائي النهائي على الحق العقاري وأطراف النزاع.
- 2- ضرورة تقييد سلطة التصرف في الملك العقاري محل النزاع بمجرد شهر العريضة، لحين الفصل في الدعوى القضائية بحكم قضائي نهائي، خاصة إذا علمنا أن الحكم ينفذ بأثر رجعي.
- 3- ضرورة الفصل في مثل هذا النوع من الدعاوى في أجل معقول، لاستقرار المراكز القانونية للأطراف المتخاصمة، واستقرار وضع العقار القانوني بصفة نهائية
- 4- العمل على إيجاد آليات وطرق لتسهيل عملية الحصول على المعلومات تخص العقارات المتنازع عليها بسهولة، لسد ذريعة الاحتجاج بالتعامل فيها بحسن نية
- 5- ضرورة إعلام الموثقين بكل العقارات محل نزاع قائم، بمجرد شهر الدعوى العقارية، وعدم تحرير عقود بشأنها من خلال "منصة خاصة" مخصصة لهذا الغرض.

6. قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- حمدي باشا عمر، شهر الدعوى القضائية، دار هومة، 2002، ص 231
- 2- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2006
- 3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- حق الملكي- الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1968
- 4- لعشاش محمد، الحماية الإجرائية للملكية العقارية الخاصة، دار الخلدونية للطباعة والنشر، الجزائر 2019
- 5- مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2003
- 6- نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر، ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر 2018

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية

- 1- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، الجزائر 2016
- 2- قتال حمزة، شهر الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة بومرداس، الجزائر 2006

ثالثاً: المقالات العلمية

- 1- محمد كنانة، شهر الدعوى القضائية، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2007
- 2- قسوري فehmeة، شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد 7، الجزائر 2010

رابعاً: النصوص القانونية

1-النصوص التشريعية

- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم
- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975 معدل ومتمم
- أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81، صادر في 18/12/1976 معدل ومتمم
- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم
- قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007،
- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، صادر في 23/04/2008 معدل ومتمم
- قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27. ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر عدد 79، صادر في 30 ديسمبر 2018.
- قانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 48، صادرة في 17 يوليو 2022

2-النصوص التنظيمية

- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 13/4/1976 معدل ومتمم
- مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983، يسن إجراءات الإثبات بالتقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، صادر في 24 مايو 1983 ملغى
- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفايات اعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج ر عدد 36، الصادر في 31 يوليو 1991
- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، صادر في 25/5/2008

خامساً: مذكرات وتعليمات المديرية العامة لأملاك الدولة

- مذكرة رقم 02020 مؤرخة في 21/4/1988، تحدد كفايات إشهار الدعاوى القضائية، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية
- تعليمة رقم 385 مؤرخة في 22/3/1993، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية
- مذكرة رقم 626/ مؤرخة في 1/12/1994، تتعلق بالرجوع عن هبة الوالدين أمام الموثق بإرادة منفردة، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

المجلد: 12	العدد: 02	السنة: جوان 2026 م	ص: 36 - 55
------------	-----------	--------------------	------------

- مذكرة رقم 507 مؤرخة في 2001/01/28، تتعلق بشهر الدعاوى القضائية، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية - مذكرة رقم 1248 مؤرخة في 2006/03/04، تتعلق بتسليم معلومات الدعاوى القضائية المشهورة، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية
- مذكرة رقم 05129 مؤرخة في 2019/5/14 تتعلق بشهر الدعاوى العقارية (استدراك)
- مذكرة رقم 5389 مؤرخة في 2019/5/22، تتعلق بإشهار الدعاوى القضائية (استفسار)
- سادسا: قضاء المحكمة العليا ومجلس الدولة
- قرار رقم 0927307 مؤرخ في 2015/7/16، م م ع ع/2/2015، ص 123
- قرار رقم 440769، مؤرخ في 2008/4/12 م م ع ع/1/2008، ص 221
- قرار رقم 264463، مؤرخ في 2002/10/9 م م ع ع/2/2002، ص 232
- قرار مجلس الدولة رقم 004851، مؤرخ في 2001/9/24، م م د ع/1/2002، ص 137
- قرار رقم 129032 مؤرخ في 1998/02/09، فهرس رقم 17، غير منشور
- قرار رقم 618014 مؤرخ في 2010/9/16 م م ع ع/2/2010، ص 239
- قرار رقم 169391، مؤرخ في 1997/09/30 ع خ/2001/ص 274
- قرار رقم 0943281، مؤرخ في 2015/10/14، م م ع ع/2/2015، ص 147
- اجتهاد المحكمة العليا (الغرف مجتمعة) رقم 444489 مؤرخ في 2009/02/23، م م ع ع/1/2009، ص 107