

الآثار المترتبة على عدم شهر الدعاوى العقارية

Consequences of not declaring real estate lawsuits

ناصر موسى

moussa.naceur@univ-sba.dz

تاريخ الاستلام: 2022/05/29 تاريخ القبول: 2022/06/04 تاريخ النشر: 2020/06/16

ملخص

قسم القانون والفقه الدعاوى القضائية إلى عدة تقسيمات من بينها دعوى منقولة ودعوى عقارية، ونكون أمام دعوى منقولة إذا كان موضوع الحق المحمي منقولاً أو إذا تعلق بحق شخصي على عقار، وتكون الدعوى عقارية إذا كان موضوع الحق المحمي عقار سواء كانت دعوى شخصية عقارية أو دعوى عينية عقارية.

وبسبب الاختلاف الكبير بين شراح القانون والقضاة حول تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بهذه الدعاوى العقارية لا سيما وجوب شهر العريضة الافتتاحية من عدمه بالنسبة للنزاعات العقارية، سيتطرق الباحث بالدراسة إلى الدعاوى العقارية واجبة الشهر (أولاً) ثم الآثار المترتبة عن ذلك (ثانياً).
كلمات مفتاحية: دعوى عقارية، حق عيني، حق شخصي، شهر العريضة الافتتاحية.

Abstract:

The law and case law divide the action into several divisions, including a movable action and a real estate action, and one is before a movable action if the object of the protected right is movable or if it relates to a personal real estate right. , and the action is real estate if the object of the protected right is real estate, whether it is a personal real estate action or a real estate action in kind.

Due to the great difference between legal commentators and judges regarding the application of legal texts related to these real estate disputes, in particular whether the opening motion must be declared or not in relation to

real estate disputes, the researcher will study in studying the real estate field the lawsuits that are due (first) and then the implications of that (second).

Keywords: Real estate lawsuit, right in kind, personal right, declared the request for opening.

مقدمة

الدعوى القضائية كما يعرفها الفقه، هي سلطة اللجوء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو لحمايته،¹ فلكل حق موضوعي دعوى قضائية تحميه، هذه الدعوى تستجيب لعنصر الحماية القانونية الموجود في القاعدة القانونية التي تنشئ الحق الموضوعي.²

والدعوى - كما سبق القول - هي حق لكل من المدعي والمدعى عليه حين تتوافر شروط قبولها في كليهما، وتعني بالنسبة للمدعي حق عرض ادعاء قانوني على القضاء، وتعني بالنسبة للمدعى عليه حق مناقشة مدى تأسيس ادعاءات المدعي، وترتب التزاما على المحكمة بإصدار حكم في موضوع الادعاء بقبوله أو رفضه.³

وقد قسم القانون والفقه الدعاوى عدة تقسيمات، من أهمها تقسيم الدعاوى إلى دعاوى عقارية ودعاوى منقولة، وتكون الدعاوى منقولة إذا كان موضوع الحق تحميه منقولا أو إذا تعلقت بحق شخصي على عقار، وتكون الدعاوى عقارية إذا تعلقت بحق عيني على عقار.

والدعاوى العقارية هي وحدها دون الدعاوى المنقولة سواء كانت دعاوى شخصية عقارية وهي التي يستعمل فيها المدعي حقا شخصيا للحصول على حق عيني على عقار، كدعاوى الفسخ والإبطال،

¹ - أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، بدون طبعة، القاهرة - مصر، سنة: 1433هـ / 2012م، ص: 104.

² - نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون طبعة، الاسكندرية - مصر، سنة: 2006، ص: 164.

³ - بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، بن عكنون - الجزائر، سنة: 2008، ص: 27.

أو كانت دعاوى عينية عقارية وهي الدعوى التي يرفعها صاحب الحق العيني الوارد على عقار لحمايته: كدعوى استحقاق عقار، وكدعوى تقرير أو إنكار حق عيني آخر غير حق الملكية، هي ما نص المشرع فيها على واجب شهر العريضة الافتتاحية، بموجب المرسوم رقم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وكذا بموجب المادتين: 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

وقد أثارت هذه النصوص، اختلافا كبيرا بين شراح القانون وبين القضاة عند تطبيقهم هذه المواد، لا سيما فيما يتعلق بمدى اعتبار التعداد الذي جاء في القانون كان على سبيل الحصر أم على سبيل المثال، وفيما يتعلق بالوقت الذي يجب على المدعي إيداع العريضة الافتتاحية فيه مشهورة وإلا قضي بعدم قبول دعواه، ومدى اعتبار الدفع المتعلق بعدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى متعلقا بالنظام العام أم لا؟ هذا ما سنحاول الإجابة عنه من خلال هذا البحث، بحيث نتطرق في المبحث الأول إلى الدعوى واجبة الشهر، ونتطرق في المبحث الثاني إلى الآثار المترتبة على الشهر وجزء تخلفه.

المبحث الأول: الدعوى العقارية واجبة الشهر

نص المشرع الجزائري في المادة: 3/17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب شهر الدعوى المتعلقة بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، كما نصت المادة: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب شهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها، وقد احتدم الخلاف بين شراح القانون، كما تباينت التطبيقات القضائية فيما يتعلق بالدعوى الواجب شهرها، وسنتطرق في المطلب الأول: إلى الدعوى الواجب الشهر، ونتطرق في المطلب الثاني إلى الخلاف الدائر حول اعتبار الدعوى المنصوص عليها في المادة 519 من ق إ م و إ م واردة على سبيل الحصر أم المثال.

المطلب الأول: الدعوى الخاضعة للشهر

¹ - نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص: 168.

إن الشهر العقاري لا يقتصر على العقود والأحكام القضائية وبعض الوقائع المادية المتعلقة بالعقارات، إنما توجب أغلب التشريعات إخضاع بعض الدعاوى القضائية إلى الشهر إذا كانت متعلقة بحق عيني عقاري أو تتضمن المطالبة بتغيير الوضعية القانونية لعقار ما.¹ وسنذكر أهم الدعاوى التي من الواجب شهرها تباعاً:

الفرع الأول: دعوى الفسخ

ينحل العقد قبل انقضائه، بل وقبل البدء في تنفيذه في كثير من الأحيان، باتفاق الطرفين أو لأسباب يقررها القانون، فالانحلال باتفاق الطرفين هو بالتقاييل. أما الأسباب التي يقررها القانون لانحلال العقد، فأهمها الإلغاء بإرادة منفردة والفسخ.²

والفسخ هو حل للرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أحل الطرف الآخر بالتزامه، فالفسخ جزاء إخلال المتعاقد بالتزامه ليتحرر المتعاقد الآخر نهائياً من الالتزامات التي يفرضها عليه العقد.³ وهذا هو الفسخ القضائي الذي نصت عليه المادة: 119 من القانون المدني بقولها: "1. في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك. 2. ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات".

¹ - زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، جامعة وهران (كلية الحقوق والعلوم السياسية)، السنة الجامعية: 2015-2016، ص: 167.

² - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (مصار الالتزام)، الجزء الأول، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت- لبنان، سنة: 2000، ص: 777.

³ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني- النظرية العامة للالتزامات (العقد والإرادة المنفردة)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، عين مليلة- الجزائر، سنة: 2007-2008، ص: 348.

كما يمكن للطرفين أن يتفقا على الفسخ إذا أخل أحد المتعاقدين بالتزاماته، وهذا ما يسمى بالفسخ الاتفاقي،¹ وهو ما نصت عليه المادة: 120 من القانون المدني على أن: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي. وهذا الشرط لا يعفي من الإعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين".

كما أن العقد يمكن أن يفسخ، إذا أصبح تنفيذ التزام أحد المتعاقدين مستحيلا، وهو ما يطلق عليه الانفساخ.² وهو ما نصت عليه المادة: 121 من القانون المدني على أن: "في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة، وينفسخ العقد بقوة القانون".

فإذا ما تقرر فسخ العقد بحكم من القضاء أو بالإرادة المنفردة، ترتب عليه اعتبار العقد كأن لم يكن على الرغم من أنه نشأ صحيحا ومتممعا بالقوة الملزمة، فالفسخ يقع بأثر رجعي، ولا يقتصر على المستقبل، وإنما يعود إلى تاريخ إبرام العقد، ويستتبع ذلك إزالة كل أثر عليه، وإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، ويقتضي ذلك أن يرد كل متعاقد إلى الآخر ما حصل عليه من أداء. ويجوز استرداد ما دفع بغير حق لأن الوفاء قد تم تنفيذا لالتزام زال سببه بعد أن تحقق.

ففي عقد البيع يترتب على الفسخ عودة العين المبيعة إلى البائع، واسترداد المشتري ما دفعه من الثمن، ويجوز لكل من المتعاقدين حبس ما استوفاه حتى يسترد ماله في ذمة الطرف الآخر، ويجوز إجراء المقاصة.

¹ - علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري"، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة: التاسعة، بن عكنون-الجزائر، 2015، ص: 106.

² - خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري- مصادر الالتزام، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، بن عكنون-الجزائر، 2005، ص 172.

وتجدر الإشارة في الأخير على أنه يترتب على تسجيل دعوى الفسخ أن حق المدعي إذا ما تقرر بحكم مؤثر به طبقاً للقانون، فإنه يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل هذه الدعاوى أو التأشير بالحكم الصادر بها، مؤدى ذلك أن الغير حسن النية إذا ما اكتسب حقاً عينياً عقارياً قبل تسجيل دعوى الفسخ أو التأشير بالحكم الصادر بها، فإن هذا الحق يظل قائماً لا يؤثر فيه الفسخ.¹

فإذا كان المشتري باع العقار الذي اشتراه لمشتري جديد حسن النية قام بتسجيل عقده قبل تسجيل دعوى الفسخ التي رفعها البائع الأول، أو التأشير بها على هامش تسجيل البيع، فإن صدور الحكم بالفسخ بعد ذلك لا يؤثر على حقوق المشتري الثاني، فيظل العقار ملكاً له، ولا يسري عليه حكم الفسخ، ونفس الحكم إذا قام المشتري برهن العقار لدائن حسن النية ثم تقرر فسخ العقد الذي اشترى به، فإن الرهن يبقى قائماً لمصلحة الدائن المذكور رغم الفسخ وما يترتب عليه من عودة الشيء المرهون إلى البائع.

ويمكن أن يفسخ إذا كان مقترناً بشرط فاسخ وتحقق هذا الشرط، وينبغي الإشارة إلى أنه إذا اقترن الالتزام بشرط فاسخ، فإن الالتزام يكون موجوداً نافذاً غير أنه مهدد بالزوال إذا تحقق الشرط الفاسخ، وفي هذه الحالة يزول الالتزام بأثر رجعي وكأنه لم يكن، ولا حاجة إلى تدخل القضاء لتقرير الفسخ، وعلى العكس فإن فسخ العقد بسبب عدم تنفيذ العاقد لالتزامه، يستدعي كقاعدة عامة، تدخل القضاء ليحكم به.

الفرع الثاني: دعاوى البطلان

البطلان هو الجزء الذي قرره القانون عند تخلف ركن من أركان العقد (التراضي، المحل، السبب، الشكل في العقود الشكلية)، أو شرط من شروط صحته (الأهلية، سلامة الإرادة)، وقد فرق القانون بين بطلان العقد لتخلف ركن من أركانه، وأطلق عليه البطلان المطلق، وبين تخلف شرط من شروط صحته

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (مصار الالتزام)، الجزء الأول، المجلد الثاني، المرجع السابق، ص: 807.

وأطلق عليه البطلان النسبي، ومعلوم أنه يترتب على القضاء بالبطلان اعتبار التصرف القانوني غير موجود، وأنه لم يقم منذ البداية ولا يترتب أي أثر سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة إلى الغير،¹ وستتطرق -في عجلة- إلى دعوى البطلان المطلق أولاً، ونتطرق بعدها إلى دعوى البطلان النسبي

أولاً: دعوى البطلان المطلق

يقع العقد باطلاً إذا تخلف ركن من أركانه، فهو لا يقوم لأنه لم ينعقد أصلاً، ولا وجود له شرعاً، ولهذا لا يترتب آثاراً في الحال أو المستقبل، ويجوز لأي من الطرفين ولكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه والامتناع عن تنفيذه، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها في أي وقت، وهو لا يقبل الإجازة.² ويتقرر البطلان المطلق عند تخلف أحد أركان العقد، وذلك في الحالات الآتية:

1. إذا انعدم الرضاء، كما لم تم إبرام العقد عن طريق شخص عديم الأهلية كإبرامه من قبل: معتوه أو مجنون، أو تم إبرام العقد تحت تأثير الغلط المانع أو الإكراه المادي، وفي حالة عدم تطابق القبول مع الإيجاب.

2. إذا كان المحل غير موجود أو مستحيل أو غير مشروع أو غير معين أو غير قابل للتعين.

3. إذا تخلف السبب أو اتسم بعدم المشروعية.

4. إذا تخلف الشكل الذي يتطلبه القانون كركن في العقد، كما هو الشأن في اشتراط الرسمية في التصرفات المتعلقة بالعقار.

5. إذا ورد في القانون نص خاص يقضي ببطلان العقد بطلاناً مطلقاً، مثال ذلك اشتراط تحديد مدة معينة لانعقاد الوعد بالتعاقّد.

¹ - محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون طبعة، الإسكندرية، 2006، ص 239.

² - خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص 83.

ثانيا: دعوى البطلان النسبي

العقد القابل للإبطال أو الباطل بطلانا نسبيا هو عقد توافرت له كل أركانه، ولكن تخلف فيه شرط من شروط الصحة، كما لو صدر من ناقص الأهلية أو شاب الرضاء غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال. إن مثل هذا العقد ينشأ ويلزم أطرافه ويرتب آثاره، ولكن يجوز لمن تقرر البطلان لمصلحته، أو يطلب إبطاله، كما أن له أن يجيزه. وإذا سكت مدة معينة سقط حقه في طلب الإبطال بالتقادم. فالعقد ينشأ صحيحا ويظل كذلك حتى يقضى ببطلانه، فهو صحيح في الحال وواجب النفاذ، إلا أنه يكون مهددا بالإبطال.¹ ويكون العقد قابلا للإبطال أو باطلا بطلانا نسبيا في عدة حالات هي:

1. إذا كان أحد المتعاقدين ناقص الأهلية، كالصبي المميز والسفيه وذو الغفلة.
2. إذا شاب رضاء أحد المتعاقدين عيب من عيوب الإرادة، وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال.
3. إذا ورد في القانون نص خاص يقضي بالبطلان النسبي للعقد، كما في حالة بيع ملك الغير، حيث يكون للمشتري طلب إبطال العقد.

الفرع الثالث: دعاوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوو الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة. وتنحصر سلطة القاضي فيها في البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية. بمعنى آخر، فإنّ دعوى الإلغاء هي مجموع الدعاوى المنصبة حول إعدام الأثر الذي ترتبه القرارات الإدارية المكسبة للملكية العقارية كالقرارات الصادرة في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة في ظل

¹ - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 239.

القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، باعتبار أنّ العقد الإداري يعتبر عقدا ناقلًا للملكية العقارية كما سبق توضيح ذلك.¹

الفرع الرابع: دعاوى التعديل

تطرّقت المادة 72 من المرسوم 63/76 إلى أنّ التعديل في الوضعية القانونية للعقار بموجب العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل يجب أن يتمّ إشهاره مسبقًا في مجموعة البطاقات العقارية. وهذا الأمر ذاته أكّدت عليه أيضا المادة 519 المذكورة أعلاه.

وعليه فإنه من الواجب شهر عريضة الدعوى القضائية ال ارمية إلى تعديل الوضعية القانونية للعقار كون أنّ التعديل فيه مساس بالوحدة العقارية سواء من حيث المساحة أو الحدود أو الموقع، ويسمح ذلك بمعرفة التعيين الدقيق للعقار محلّ العقد بالنسبة للأطراف المتعاقدة وبالنسبة للغير.²

الفرع الخامس: دعوى نقض القسمة الرضائية للغبن

إذا تحقق الغبن في القسمة الاتفاقية، جاز رفع دعوى نقض القسمة، حتى لو كان المال المقسوم منقولًا، بخلاف البيع فيشترط لجواز الطعن فيه للغبن أن يكون المبيع عقارا.

والمدعي في هذه الدعوى هو الشريك الذي لحقه الغبن، فإذا كان بعض الشركاء قد لحق بهم غبن دون بعض آخر، فلا يستطيع الشريك الذي لم يلحقه غبن رفع الدعوى. وتنتقل دعوى الغبن من الشريك الذي لحقه الغبن إلى وارثه، فيجوز للوارث بعد موت مورثه أن يرفع الدعوى أو أن يواصل السير

¹ - بن سيعقوب حنان، شهر الدعاوى العقارية في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء - العدد الخامس، مارس 2018، ص: 178.

² - ط د سراتي العياشي- دسعودي باديس، شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري (قراءة في نص المادة 35 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019) مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية - المجلد - 04 العدد 02، سنة 2019، ص: 2089.

فيها.¹ ويجوز كذلك لدائن الشريك الذي لحقه الغبن أن يرفع الدعوى باسم مدينه، طبقا للقواعد المقررة في الدعوى غير المباشرة.

والمدعى عليه في دعوى الغبن هم سائر الشركاء، لأن دعوى الغبن ترمي إلى إبطال القسمة الاتفاقية، وهذه قد تمت بتراضي جميع الشركاء.

وتنص الفقرة الثانية من المادة: 732 من القانون المدني على أن: "يجب أن ترفع الدعوى في خلال السنة التالية للقسمة". ونظير ذلك ما نعرفه عن دعوى الغبن للاستغلال من أنها هي أيضا يجب أن ترفع في خلال سنة من تاريخ العقد وإلا كانت غير مقبولة م 90 من القانون المدني. فالسنة في الحالتين هي ميعاد سقوط لا مدة تقادم، وذلك بخلاف المدة التي يجب أن ترفع في خلالها دعوى الغبن في بيع العقار، فالنص صريح في أن المدة هي مدة تقادم إذ تنص المادة: 1/359 من القانون المدني على أن: "تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن إذا انقضت ثلاث سنوات من يوم انعقاد البيع". ومن ثم تكون السنة التي يجب أن ترفع في خلالها دعوى نقض القسمة للغبن هي ميعاد لرفع الدعوى، لا مدة للتقادم. وتبدأ السنة من وقت تمام عقد القسمة الاتفاقية، وتحسب بالتقويم الميلادي.

فإذا انقضت السنة، سواء علم الشريك المغبون بالغبن أو لم يعلم، دون أن يرفع هذا الشريك دعوى نقض القسمة، ورفعها بعد ذلك، كانت الدعوى غير مقبولة. والفرق بين ميعاد السقوط الذي نحن بصدد موعده التقادم أن ميعاد السقوط لا ينقطع ولا يقف، بخلاف مدة التقادم فيرد عليها الانقطاع والوقف.

وعبء إثبات الغبن الذي يزيد على الخمس يقع على عاتق المدعي أي الشريك المغبون، وله أن يثبت ذلك بجميع وسائل الإثبات بما فيها البيئة والقرائن لأنه إنما يثبت واقعة مادية. والغالب في العمل أن تعين المحكمة خبيرا لتقدير قيمة المال الشائع وقت القسمة، ولتقدير قيمة المال المفرز الذي وقع في

¹ - بوقرة العمرية، شهر الدعاوى القضائية العقارية، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية العدد السابع، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سبتمبر سنة 2019، ص 86.

نصيب الشريك المغبون وقت القسمة أيضا، وبمقارنة هاتين القيمتين تمكن معرفة ما إذا كان الشريك قد لحقه غبن يزيد على الخمس بالنظر إلى مقدار حصته في المال الشائع قبل القسمة.

ومتى ثبت للقاضي وقوع غبن للمدعي يزيد على الخمس، على النحو الذي بسطناه، فإنه يتعين عليه أن يقضي بنقض القسمة، أي إبطالها. ففي دعاوى الإبطال، على خلاف دعاوى الفسخ، لا يملك القاضي سلطة تقديرية ويتحتم عليه أن يقضي بإبطال العقد متى تحقق سبب الإبطال.

المطلب الثاني: مدى اعتبار دعاوى المادة 519 من ق إ م إ الواردة على سبيل الحصر

تخضع بعض الدعاوى العقارية إلى إلزامية شهر عرائضها الافتتاحية، وذلك بهدف إعلام الغير بوجود نزاع حول عقار أو حق عيني عقاري. وقد اشترطت التشريعات شهر تلك الدعاوى انطلاقا من فكرة أساسية مفادها وجوب إعلام الجمهور بكل نزاع من شأنه التغيير في المركز القانوني لعقار أو حق عيني عقاري مشهر، وقد رأى البعض أن الدعاوى التي جاءت بها المادة 519 من ق إ م إ كانت على سبيل الحصر، فيما يرى آخرون بأنها وردت على سبيل المثال، بحيث كلما تحققت الغاية التي من أجلها أوجب المشرع الشهر كان لزاما على المدعي شهر العريضة الافتتاحية.¹

فيذهب أنصار الرأي الأول إلى القول بأن المشرع إنما أراد أن يحصر الدعاوى الخاضعة للشهر، وذلك بنصه عليها صراحة في المادة: 85 من المرسوم رقم: 76-63 بحيث جاء فيها بأنه: "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 رقم: 75-74 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 تأشير الإشهار".

¹ - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة: 2015، ص: 618.

وبحسبهم فإنه في ظل هذا التعداد فإن المشرع يكون قد قصد التضييق من نطاق الدعاوى التي تخضع للإلزامية الشهر، وأن المشرع بحسبهم قد استلهم أحكام المادة 28 فقرة 04 من المرسوم المؤرخ في 04 جانفي 1955 المنظم لأحكام الشهر في فرنسا، مع الأخذ بعين الاعتبار النقد الموجه إلى هذا النص من طرف الفقه الفرنسي وتفسير القضاء.

وفي هذا الاتجاه جاء قرار المحكمة العليا في غرفتها العقارية عندما قررت "حيث فعلا أن قضاة المجلس أسسوا قضاءهم برفض دعوى الطاعنة شكلا كون أن هذه الأخيرة لم تقم بإشهار عريضتها طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 93-123 المؤرخ في: 19-05-1993 إلا أنه بالرجوع إلى أحكام هذه المادة يتضح أنها تخص الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها. والحال أن دعوى الطاعنة تتعلق بدعوى الأخذ بالشفعة في بيع العقار المشاع بينها وبين أختها، والذي باعته هذه الأخيرة للمطعون ضدهما، وهي الدعوى التي خصها المشرع بأحكام خاصة وحدد شروط ممارستها، ولا تدخل بالتالي ضمن الدعاوى المذكورة على سبيل الحصر في المادة: 85 المذكورة أعلاه، وحيث فضلا عن ذلك فإن المشرع وفي مجال المحافظة العقارية والسجل العقاري، إنما اختار النظام العيني لا الشخصي، ومن هنا فإن حلول الشفيع محل المشتري في حق تثبيت الشفعة ليس من طبيعته التأثير على فحوى العقد المشهر ذاته من حيث البيانات الخاصة بالعقار، أو الحقوق العينية المترتبة عنه كما هو الشأن بالنسبة للدعاوى التي خصتها بالذكر المادة 85 المشار إليها أعلاه".¹

ويذهب أنصار الفريق الثاني إلى أن التعداد الذي جاء به المشرع في المادة: 85 من المرسوم رقم: 76-63 وفي المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يكن على سبيل الحصر، ولا أدل على ذلك ما جاءت به المادة: 3/17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أنه: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/أو حقي عيني عقاري

¹ - قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم: 194.437 المؤرخ في 26-04-2000، المجلة القضائية سنة 2000، العدد 01 ص: 159.

مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها الإشهار".

ويرى هذا الفريق بأن المادة: 85 من المرسوم رقم: 76-63 وفي المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإن كانتا تحملان بالنظر إلى حرفية النص معنى الحصر، إلا أنه من الصعب التسليم بذلك، لأن هناك دعاوى أخرى يمكن أن تكون خاضعة للشهر، وذلك لكونها تتوافر على نفس العلة التي دعت إلى إخضاع الدعاوى المذكورة للشهر، كونها تتضمن تهديدا للحق المشهر أو للوضعية المادية المشهورة والتي يمكن أن يستند عليها الغير في تعاملاتهم، مما يستوجب إعلامهم باحتمال تغييرها حتى لا يركنوا إلى ما استقر في أذهانهم بشأنها، ولكن من جهة أخرى فإنه من الصعب فتح الباب على مصراعيه والقول بإخضاع كل الدعاوى العقارية للشهر إذا ما تعلقت بعقار مشهر، لأن الحكم من الشهر ليست متوفرة في كل الدعاوى.¹

ومما سبق يمكن القول بأن الدعاوى الخاضعة للشهر حسب مجمل النصوص التي تحكم مسألة شهر الدعاوى العقارية، هي كل الدعاوى العقارية بدون تحديد إذا كان من شأنها الطعن في وجود التصرف أو في صحته أو في نفاذه. متى كان التصرف ناقلا أو معدلا أو منهيا لحقوق عينية عقارية أصلية، أو كان التصرف منشئا لهذه الحقوق وعلى رأسها العقد المنشئ لحق انتفاع أو لحق ارتفاق، أو كان التصرف كاشفا عن هذه الحقوق وعلى رأسها عقد القسمة. كما يدخل فيها دعاوى الاستحقاق كما سيأتي بيانه.²

وفي الأخير نقول أن كل دعوى عقارية يكون من شأنها التغيير في بيانات السجل بما يمكن أن يخل بحقوق الغير الذي اكتسب حقا عينيا على هذا العقار، يجب شهرها حتى تكون حجة على هذا الغير، في حال صدور الحكم لصالح المدعي. ومن بين هذه الدعاوى على الخصوص: 1- دعوى الطعن

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص: 620.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)، الجزء الأول، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت- لبنان، سنة: 2000، ص: 397.

ببطلان التصرف. 2- دعوى الطعن بصورية التصرف. 3- دعوى المطالبة بفسخ التصرف. 4- دعوى تقرير انفساخ التصرف. 5- دعوى الرجوع في الهبة. 6- دعوى حل الشركة أو انحلالها. 7- دعوى الطعن بإبطال التصرف. 8- دعوى نقض القسمة الرضائية للغبن. 9- الدعوى البولصية. 10- دعوى عدم نفاذ الوصية أو عدم نفاذ تصرف المريض مرض الموت في حق الورثة فيما يجاوز ثلث التركة.

المبحث الثاني: آثار شهر الدعاوى العقارية وجزاء تخلف الشهر

نصت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بصريح العبارة على ضرورة شهر عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها إذا تعلق الأمر بعقار أو حق عيني مشهر وبناء عليه تتجلى بعض الآثار فيما يتعلق بهذا الإجراء أين يمكن التساؤل عما يحققه الشهر من فوائد بالنسبة لأطراف الخصومة ولا سيما المدعي، كما يمكن التساؤل عن مدى اعتبار هذا الأخير من النظام العام؟ وكذا هل بإمكان هذا الشهر أن يوقف التعامل في العقارات الوارد عليها هذا الإجراء؟

المطلب الأول: آثار شهر الدعاوى العقارية

تنص المادة: 86 من المرسوم رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن: "إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء، أو النقض قد تم إشهاره مسبقا، أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون، تطبيقا للقانون". ويتبين من هذا النص أنه يترتب على شهر العريضة الافتتاحية أمران: أولهما أن يحفظ حق المدعي وثانيهما أن إجراءات الشهر المتعلقة بالحق العيني العقاري المتنازع عليه تبقى قائمة، وستنطبق إلى هذين الأثرين تباعا:

الفرع الأول: حفظ حقوق المدعي

الهدف الأساسي من شهر الدعوى بالمحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي، في حال صدور حكم لصالحه، وفي هذا الإطار سنميز بين حالتين:

الحالة الأولى: وهي الحالة التي يتم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى قبل شهر التصرف المطعون فيه: وفي هذه الحالة يكون الحكم النهائي حجة على الغير، ممن ترتبت لهم حقوق عينية على العقار، وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل العيني، بأثر رجعي ينسحب إلى وقت شهر العريضة الافتتاحية للدعوى. فإذا كانت الدعوى يطالب فيها البائع بفسخ بيع عقار صادر منه ومقيد في السجل العيني، وكان المشتري قد رتب رهنا على هذا العقار، ولكن البائع شهر العريضة الافتتاحية للدعوى الفسخ قبل أن يقيد الدائن المرتهن حق رهنه في السجل العيني، فإن الحكم النهائي الصادر بفسخ البيع إذا أشر به في السجل يستند أثره إلى الماضي، أي إلى وقت شهر العريضة الافتتاحية للدعوى الفسخ، ويكون حجة على الدائن ولو كان حسن النية، فيزول الرهن، ويسترد البائع من المشتري العقار خاليا من هذا الحق.¹

وأما الحالة الثانية فهي الحالة التي يتم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى بعد شهر التصرف المطعون فيه: ففي المثال السابق، إذا قيد الدائن المرتهن حق رهنه في السجل العيني قبل شهر العريضة الافتتاحية للدعوى الفسخ، فإن الحكم بالفسخ، حتى ولو أشر به في السجل العيني، لا يكون حجة على الدائن المرتهن، ويبقى حق رهنه قائما بالرغم من فسخ البيع، ويسترد البائع من المشتري العقار محملا بهذا الحق. وهنا، لا يشترط أن يكون الدائن المرتهن حسن النية حتى يظل حق رهنه قائما. فما دام هذا الدائن قد قيد حق رهنه في السجل العيني قبل شهر العريضة الافتتاحية للدعوى الفسخ، فإن لقيد حقه حجية مطلقة لا يزيلها سوء النية بل ولا التواطؤ، فيبقى حقه قائما يحتج به على البائع حتى بعد صدور حكم نهائي بفسخ البيع وبعد استرداد البائع العقار المرهون من تحت يد المشتري، فيسترده مثقلا بالرهن.

2

¹ - ليلي زروقي- حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة جديدة 2013، الجزائر، ص: 263-262.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)، الجزء الأول، المجلد الأول، المرجع السابق، ص: 416-417.

الفرع الثاني: عدم إيقاف إجراءات الشهر مكنة التصرف في العقار

إن شهر الدعوى بالمحافظة العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعى عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية، وقد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة مؤرخة في 22 مارس 1993 تحت رقم: 3875 توضح لمديريات الحفظ العقاري بأن الدعاوى العقارية شرعت من أجل المحافظة على حقوق المدعي في حال صدور الحكم لصالحه، ولكنها لا توقف إجراء إشهار أي تصرف لاحق.¹

المطلب الثاني: جزاء تخلف شهر الدعاوى العقارية

اعتبر المشرع الجزائري شهر العريضة الافتتاحية شرطا لقبول الدعاوى فيما يخص الدعاوى المتعلقة ب: بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، وهو ما نصت عليه المادة 3/17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بصريح العبارة، وعلى ذلك فإننا سنتطرق إلى عدم قبول الدعوى كجزء على تخلف شهر الدعاوى العقارية في الفرع الأول، ونتطرق في الفرع الثاني إلى مدى تعلق الدفع بعدم شهر العريضة الافتتاحية بالنظام العام.

الفرع الأول: عدم قبول الدعوى كجزء على تخلف شهر الدعاوى العقارية

نصت المادة: 85 من المرسوم رقم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري 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 رقم: 75-74 المؤرخ في 08

¹ - ليلي زروقي- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 263-264.

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 تأشير الإشهار".

ونصت الفقرة 03 من المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بـ عقار و/أو حقي عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها الإشهار". ونصت المادة: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "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".

فالمشرع الجزائري إذن، جعل من شهر العريضة الافتتاحية للدعوى المتعلقة ببطالان أو فسخ أو تعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها شرطا لقبول هذه الدعوى.¹

وقد كان هناك خلاف حاد في القضاء الجزائري² قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حول مدى اعتبار شهر هذه الدعاوى شرطا لقبولها شكلا، واستند أصحاب الرأي القائل بعدم وجوب شهر العريضة الافتتاحية إلى أن شروط قبول الدعوى نص عليها قانون وهو قانون الإجراءات المدنية، وجاء شرط العريضة الافتتاحية في مرسوم، ولا يمكن في حالة التعارض بين نصين تشريعيين إلا الأخذ بالنص الأعلى مرتبة وهو القانون.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة: 2003، ص: 41.

² . استقر القضاء على أن شهر عريضة افتتاح الدعوى الرامية، إلى فسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا يعتبر من النظام العام ويثيره القاضي من تلقاء نفسه وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم: 184931، الصادر بتاريخ: 27 مارس 2000 عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة.

وبصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية سنة 2008، وأخذ صراحة في المادة 17 منه، بوجوب إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى، فإنه يكون قد حصل توافق بين القانون والمرسوم، ولذلك فإن هذا الرأي يكون قد زال بزوال الحجة التي كان يستند عليها. ولم يبق استنادا إلى الوضع القائم إلا الرأي القائل بوجوب شهر الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا.

الفرع الثاني: مدى تعلق الدفع بعدم شهر العريضة الافتتاحية بالنظام العام

نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة: 3/17 على وجوب شهر العريضة الافتتاحية لبعض الدعاوى لدى المحافظة العقارية، وتقديمها في أول جلسة ينأى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما يثبت إيداعها الإشهار.

فعلى المدعي أن يسعى إلى شهر العريضة الافتتاحية للدعوى مباشرة بعد تسجيلها لدى المحكمة المختصة. واشترط تقديم العريضة الافتتاحية مشهرة في أول جلسة ينأى فيها على الأطراف يثير بعض الصعوبات العملية، ولذلك درجت المحاكم على جواز تقديم العريضة الافتتاحية مشهرة من لحظة قيد الدعوى إلى غاية قبل باب المرافعة، وقبل أن يصدر القاضي حكمه.

وقد اختلفت التطبيقات القضائية حول اعتبار شهر العريضة الافتتاحية للدعوى من النظام العام أم لا؟ فجاء في قرار للمحكمة العليا: "وعلى إثر استئناف فإن مجلي الشلف وبموجب قراره المؤرخ في 27-11-1996 ألغى الحكم المستأنف وفصلا من جديد صدر بعدم قبول الدعوى طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم: 76-63. حيث أن قضاة الاستئناف قد أثاروا تلقائيا هذا الدفع وصرحوا بعدم قبول الدعوى، ولكن حيث أن للأطراف وحدهم الصفة لإثارة عدم القبول الناجم عدم الشهر المسبق المنصوص عليه بهدف حماية مصالح الخواص".¹ ويبدو من خلال هذا القرار أن المحكمة العليا قررت عدم تعلق

¹ - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم: 184451 المؤرخ في 25-11-1998، وقد أشار إليه الأستاذ حمدي باشا عمر في المرجع السابق، ص 261.

شرط شهر العريضة الافتتاحية بالنظام العام، وبأنه ما وضع إلا لمصلحة المدعى عليه، وأن له وحده حق إثارة الدفع بعدم شهر العريضة وأنه لا يجوز للقاضي أن يثير المسألة من تلقاء نفسه.

وبهذا تكون المحكمة العليا قد سارت على خطى القضاء الفرنسي بخصوص نفس المسألة، إذ خلافا لجانب من الفقه الفرنسي الذي قرر بأن في شهر الدعاوى العقارية تحقيقا لمصلحة عامة، فإن محكمة النقض الفرنسية قررت بأنه لا يجوز لغير المدعى عليه إثارة الدفع بعدم شهر العريضة في إشارة ضمنية لعدم تعلق هذا الشرط بالنظام العام، وما فتئت هذه المحكمة تكرر قضاءها هذا في عدة مناسبات حتى استقر الوضع على اعتبار شهر العريضة شرطا لمصلحة المدعى عليه، وأنه لا يتعلق بالنظام العام.¹

ونحن نعتقد أن شهر العريضة الافتتاحية من النظام العام، ذلك أن الهدف من شهر العريضة الافتتاحية، يهدف إلى أمرين اثنين، أولهما حماية أحد الخصمين من الخصم الآخر، وحسب حرفية النص في القانون الجزائري، فحماية المدعي من المدعى عليه، وذلك عن طريق قطع الطريق على المدعى عليه أثناء النزاع من إبرام تصرفات ولو بحسن نية يمكن أن تكون حجة على المدعي بعد نجاحه في دعواه. كما أن شهر العريضة شرعت في الأصل لصالح الغير، وذلك بهدف إعلامه بوجود خصومة قضائية، من الممكن بعد صدور الحكم فيها أن تؤثر في حقوقه التي اكتسبها بموجب التصرف الذي أجراه والمتعلق بالعقار محل النزاع.

فشرط شهر العريضة -بحسبنا- لم يشرع لمصلحة المدعى عليه، لأن الفائدة في غالب الأحيان إنما تعود من جراء الشهر على المدعي وليس المدعى عليه، ولم يقل أحد بأن للمدعي حق إثارة عدم قيامه بإجراءات عدم شهر العريضة الافتتاحية، ولنضرب لذلك أمثلة: فإذا أخل أحد المتعاقدين بالتزاماته العقدية في عقد البيع، كأن أخل المشتري بدفع الثمن رغم أن البائع نقل للمشتري ملكية العقار المبيع. فإنه يكون من حق البائع رفع دعوى الفسخ لتعود إليه ملكية العقار المبيع، ويكون المستفيد من شهر العريضة البائع لا المشتري، لأن عدم شهر العريضة الافتتاحية يجعل من الحكم غير ذا حجية على

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 630.

التصرفات التي يكون المشتري قد أجراها على المبيع وشهرها في المحافظة العقارية، وما يصلح على هذا المثل يصلح أيضا على المثل المتعلق بالبطلان أو الإلغاء أو التعديل.

وإذا كان المستفيد من شهر العريضة الافتتاحية للدعوى هو المدعي، فإنه من غير المنطقي أن نعطي الحق في إثارة هذا الدفع إلى المدعى عليه الذي لا يستفيد بأي حال من الأحوال من عدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى. ولذلك فإن المنطق القانوني يقتضي أن يكون هذا الدفع متعلقا بالنظام العام، لأنه يضمن استقرار المعاملات، بأن يضمن للغير الذي يتعامل في الحق العيني العقاري محل النزاع معرفة تامة بأنه محل نزاع، وأنه إذا نجح المدعي في دعواه فإنه تصرفه الذي أجراه والمتعلق بالحق العيني العقاري محل النزاع لا يكون نافذا في حق المدعي.

خاتمة

حقق شهر الدعاوى العقارية حماية الملكية العقارية من خلال إعلام الغير بالنزاع الذي قد ينصب حولها، وبناء عليه يرتب عدة آثار غير انه لا يغل يد المدعى عليه من التصرف في العقار لمجرد شهر الدعوى دفعا لإمكانية وجود دعاوى كيدية، وعلى الرغم من إقرار المشرع الجزائري إلزامية شهر الدعاوى العقارية، فإن هذا الإجراء لا يزال يطرح عدة إشكاليات على المستوى التطبيقي وهو ما يحتاج إلى نصوص قانونية صريحة تضبطه أو إلى اجتهاد قضائي مستقر، ولا سيما في المسائل التالية:

أولا: تحديد الدعاوى العقارية الواجبة الشهر بدقة، والأفضل هو ذكر معيار عام حول الدعاوى الواجبة الشهر، وذلك بذكر أن الدعاوى الواجبة الشهر هي جميع الدعاوى التي يكون من شأن الحكم فيها لصالح أحد الخصمين تغيير في بيانات السجل.

ثانيا: الفصل في مسألة وجوب شهر الطلبات العارضة، مع الفصل في الجزاء المترتب على رفض المدعى عليه القيام بشهرها. مع الإشارة إلى أن القضاء الفرنسي أكد على عدم اقتصار عملية الشهر العقاري على عريضة رفع الدعوى، وإنما فرض امتدادها إلى الطلبات العارضة بشكل عام.

ثالثا: نص المشرع على وجوب شهر العريضة الافتتاحية وتقديمها في أول جلسة، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ونعتقد أن النص بصريح العبارة على إبقاء الباب مفتوحا أمام المدعي لإيداع العريضة المشهورة من يوم رفع الدعوى إلى غاية قفل باب المرافعة وقبل إصدار القاضي حكمه، سيحتفظ للإجراء بأهدافه، ويسمح لأطراف الخصومة بتصحيح الوضع قبل قفل باب المرافعة.

رابعا: الفصل في مدى تعلق إجراء شهر الدعوى العقارية بالنظام العام أم لا، مع الإشارة إلى أننا نعتقد بأنه من النظام العام على خلاف ما ذهب إليه القضاء الفرنسي.

المراجع

المؤلفات

1. أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، بدون طبعة، القاهرة- مصر، سنة: 1433هـ / 2012م.
2. بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، بن عكنون- الجزائر، سنة: 2008.
3. خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري- مصادر الالتزام، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، بن عكنون-الجزائر
4. زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، جامعة وهران (كلية الحقوق والعلوم السياسية)، السنة الجامعية: 2015-2016، ص: 167
5. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)، الجزء الأول، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت - لبنان، سنة: 2000.

6. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (مصار الالتزام)، الجزء الأول، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت - لبنان، سنة: 2000.
7. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (مصار الالتزام)، الجزء الأول، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت - لبنان، سنة: 2000.
8. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري"، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة: التاسعة، بن عكنون-الجزائر، 2015.
9. ليلي زروقي - حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة جديدة 2013، الجزائر.
10. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة: 2003.
11. محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون طبعة، الإسكندرية، 2006.
12. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني - النظرية العامة للالتزامات (العقد والإرادة المنفردة)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، عين مليلة - الجزائر، سنة: 2007-2008.
13. نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون طبعة، الاسكندرية - مصر، سنة: 2006.
14. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة: 2015.

المجلات العلمية

15. بن سيعقوب حنان، شهر الدعاوى العقارية في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء- العدد الخامس، مارس 2018.
16. بوقرة العمرية، شهر الدعاوى القضائية العقارية، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية العدد السابع، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سبتمبر سنة 2019.
17. ط د سراتي العياشي- د سعودي باديس، شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري (قراءة في نص المادة 35 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019) مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية - المجلد - 04 العدد 02، سنة 2019.