



بونسنة عمر *

إجراءات إشهار الأحكام والقرارات القضائية

المادة 88 من المرسوم 76/63 المشار إليه أعلاه خاصة إذا تعلق الأمر بالفصل في دعوى تخص الملكية.

5- ذكر ثمن العقار من أجل استفتاء حقوق الخزينة رسوم التسجيل وحقوق الشهر العقاري عملاً بأحكام المادة 34 من المرسوم 76/63 مع الإشارة إلى ضرورة الدفع المسبق لهاته الرسوم تحت طائلة رفض الإيداع لدى المحافظة العقارية المختصة (المادة 353-10 من قانون التسجيل)،

6- يجب أن يحرر السند المقدم للإشهار العقاري في صورتين رسميتين إحداها بالضرورة على مطبوع نموذجي PR6 يخص النسخة التي ستحفظ على مستوى المحافظة العقارية حسب المادتين 92 و 93 من المرسوم 76/63 المذكور آنفاً. ويحمل هذا السند زيادة على محتوى الحكم أو القرار القضائي بأمانة كما أصدره القاضي دون زيادة أو نقصان مايلي:

- تأشير المصادقة على هوية الأطراف وفقاً للمادة 64 من المرسوم 76/63 السابق الإشارة إليه أعلاه طبقاً للنموذج الملحق بقرار السيد وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976 المتعلق بتأشير شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق الخاضعة لإجراءات الإشهار العقاري.

- المصادقة على الشرط الشخصي لصاحب الحق طبقاً للمادة 65 من المرسوم 76/63.

- ثم الإشهاد في آخر الوثيقة لمطابقة النسخة الخاصة بالمحافظة العقارية مع النسخة الأصلية للحكم أو القرار القضائي موضوع الإيداع.

- وأخيراً المصادقة على الإحالات والتشطيبات والبياض أن وجدت وترقيم الصفحات والإمضاء وختم السلطة المحررة لعقد الإيداع.

وتجدر الإشارة إلى أنه أثناء انعقاد يوم دراسي جمع مسؤولي الحفظ العقاري لناحية الجزائر العاصمة وممثلي الموثقين لجهة الوسط طرحت إشكالية حالة إيداع الأحكام والقرارات القضائية التي تتوفر على المعلومات والمعطيات المطلوبة والضرورية لإتمام إجراءات الشهر العقاري لدى المحافظات العقارية من قبل الموثقين، وقد تقرر في ذلك اللقاء ضرورة الرجوع إلى العناصر الثابتة في حيثيات الحكم القضائي وإلى الوثائق المرفقة به لاستكمال المعلومات وعند استحالة ذلك فإنه لا بد العودة للجهة الصادر عنها الحكم أو القرار القضائي لاستدراك النقص أو تكميلها أو تفسيرها إذا تطلب الوضع ذلك تحت طائلة رفض الإيداع من المحافظ العقاري

التي تقدم للإشهار العقاري يجب أن يكون الحكم أو القرار القضائي مستوفياً من حيث المحتوى والشكل لجميع الشروط القانونية والإجرائية المطلوبة والتي يمكن حصرها فيما يلي:

1- يجب أن يكون الحكم أو القرار القضائي نهائي، أي استوفى جميع شروط تنفيذه (المادة 99 الفقرة 03 من المرسوم 76/63 المذكور سابقاً)،

2- يجب أن يعين العقار تعييناً دقيقاً في منطوق الحكم بصفة نافية للجهالة. فإذا كان العقار مسموح أي خضع للإجراءات المنصوص عليها بموجب الأمر 75/74 المنوه به أعلاه، فإن تعيين العقار يستلزم ذكر بلدية الموقع والمكان المسمى أو ذكر الشارع والرقم ثم رقم القسم، رقم مجموعة الملكية على مخطط المسح، والمساحة المحددة والمحتويات، وعندما يتعلق الأمر بجزء من نظام ملكية مشتركة فيجب أن يعد ضمن الشروط المقررة جدول وصفي للتقسيم (EDD) أو عند الاقتضاء ذكر الجزء طبقاً لجدول وصفي معد ومشهر سلفاً (أنظر المادة 66 من المرسوم 76/63 المذكور أعلاه). وإذا كان العقار لم تشمل بعد إجراءات المسح العام للأراضي فإن تعيين العقار يجب أن يشمل بلدية الموقع، المكان المسمى، ذكر الشارع والرقم، المساحة الحدود، طبيعة العقار (أرض بيضاء جرداء، مبنية ذات طابع سكني، تجاري، حرفي، فلاحي.... الخ) حسب مفهوم المادة 114 من المرسوم 76/63 المشار إليه أعلاه، وإذا كان العقار ضمن ملكية مشتركة يجب ذكر مراجع الجدول الوصفي للتقسيم (EDD).

3- يجب أن يعين الأطراف بدقة بذكر ألقاب وأسماء أصحاب الحق، تاريخ ومكان الولادة، الجنسية، المهنة، الإقامة وزيادة على الحالة المدنية كاملة رقم شهادة ميلاد الأطراف المسجلين في السجل الخاص لبلدية الازدياد، وإذا كان الأطراف أشخاص اعتبارية فيجب الإشارة إلى تسميتها وشكلها القانوني ومقرها، رقم سجلها التجاري إذا كانت تجارية وقوانينها الأساسية ورقم تعريفها الإحصائي من الفهرس الوطني للأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين، والترقيم الجبائي وذلك بمراجعة المواد 62، 63، 64 من المرسوم 76/63 السالف الذكر والمادة 15 مكرر من قانون التسجيل وكذلك المادة 276 الفقرة السادسة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4- ذكر مراجع سند المالك الأخير الذي استفاد من إجراء الشهر العقاري (أصل الملكية) حسب مفهوم

مقدمة: من المقرر قانوناً أن الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري عملاً بأحكام المادة 793 من القانون المدني الجزائري، وقد أشارت المادة 15 من الأمر 75/74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى أن كل حق للملكية لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية. وأكد على هذا الاتجاه القانون رقم 90/25 الصادر في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري في مادته 29 التي جاء نصها بما يلي: "يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري". ولذلك فإن المادة 90 من المرسوم 76/63 المؤرخ في: 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم قد أوجبت على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرومة من قبيلهم أو بمساعدتهم ضمن الأجل المحددة ودون مراعاة إرادة الأطراف.

أولاً: ماهي الأحكام والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار العقاري: استناداً لأحكام المادة 14 من الأمر 75/74 المذكور أعلاه هي جميع الأحكام أو القرارات القضائية النهائية التي تهدف إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حق عيني عقاري أصلي أو تباعي أو التصريح به. والحق العيني العقاري يعرف على أنه ارتباط قانوني بين شخص وعقار معين يعطي هذا الارتباط لصاحبه سلطة قانونية مباشرة وفورية على العقار نفسه، مثل حق الملكية وتجزئته كحق الرقبة، حق الانتفاع...، ويعتبر الحق العيني العقاري تباعي ويقع على القيمة المالية للعقار ويكون بمثابة ضمان لتنفيذ التزامات معينة مثل الرهن، الامتياز... وعليه فإن الأحكام والقرارات القضائية التي ترتب نقل ملكية عقارية أو إنشائها أو تعديلها أو إنهائها أو التصريح بها وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار يجب أن تشهر في السجل العقاري لتكون حجة على الغير (المادة 15 من الأمر 75/74 السالف الذكر).

ثانياً: محتوى وشكل الأحكام والقرارات القضائية للشهر العقاري: على غرار جميع السندات والوثائق

2004 في مادته العاشرة. وتمدد الأجل المذكورة إلى خمسة عشرة يوما أخرى بالنسبة لكل محافظة عقارية إذا كان الإشهار يجب أن يكون في أكثر من محافظة عقارية واحدة، ويتحمل مسؤولية عدم مراعاة الأجل المذكورة مودعوا القرارات القضائية للإشهار، يتحمل غرامة منية قدرها 1000 دج تكون على عاتقهم وقد صدر مبلغ 1000 دج قانون التسجيل في مادته 353-4 المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2004 وذلك دون الإخلال بآثار الحقوق التي يمكن أن تنتج عن عدم إشهار القرارات القضائية في الأجل المحددة لذلك.

* موثق

أن يقدموا إلى المحافظة العقارية عندما يعرضون تلك الوثائق للإشهار مستخرجا للعقد والمسح (PR4bis) وذلك وفقا لأحكام المواد 74 إلى 79 من المرسوم 76/63 السالف الذكر، عندما يتعلق الأمر بنقل حق الملكية دون تغيير في حدود العقار، أما إذا تعلق الأمر بتغيير في حدود العقار فيجب تقديم وثائق القياس. وبخصوص الجهة المؤهلة لإتمام إجراء إشهار الأحكام والقرارات القضائية فقد أوكلت المادة 90 من المرسوم 76/63 هذه المهمة بإداهة إلى كتاب الضبط قم إلى الموثقين.

رابعاً: أجل إتمام إجراء الشهر العقاري للأحكام والقرارات القضائية: أشارت المادة 99 من المرسوم 76/63 إلى الأجل التي يجب أن تشهر فيها جميع العقود والشهادات والأحكام القضائية التي تخضع للشهر العقاري وقد حددت أجل ثلاثة أشهر بالنسبة للعقارات القضائية وتحسب هذه الأجل من اليوم الذي صارت فيه نهائية وذلك وفقاً لأحكام المادة 99 المذكورة سابقاً وإلى المادة 353-4 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة

المؤهل. وقد وردت هذه التوجيهات في مذكرة وزارة المالية- المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 الموجهة للمحافظين العقاريين للعمل بمحتواها. ومن المقرر قانوناً أن تفسير الأحكام القضائية بغرض توضيح مدلولها أو تحديد مضمونها من اختصاص الجهة القضائية التي أصدرتها حسب مفهوم المادة 285 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وأن تصحيح الأخطاء المادية الواردة في الأحكام والقرارات القضائية يجوز أن يتم أمام نفس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم الذي يشوبه الخطأ المادي أو الإغفال كما يجوز للجهة القضائية التي يطعن في الحكم أمامها القيام بتصحيحه وهو ما أكدته المادة 286 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر.

ثالثاً: إجراءات إضافية إذا تعلق الأمر بعقار ممسوح صدر بشأنه دفتر عقاري: إذا كان العقار الصادر بشأنه حكم أو قرار قضائي واقع داخل منطقة ممسوحة، فإنه ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط إضافة إلى ما سبق تحت طائلة رفض الإيداع

