

الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة:

بلاش ليندة

من إعداد الطالبتين:

- ساحل صبيحة
- زواقي مونية

أعضاء لجنة المناقشة:

- د/ عيد عبد الحفيظ ، استاذ محاضر قسم "ب" . بجاية ، نيسا .
- د/ بلاش ليندة، أستاذة محاضرة قسم "أ" . بجاية..... مشرفا ومقررا .
- د/ فرح عائشة ، أستاذة محاضرة قسم "أ" . بجاية ، ممتحنا .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



أحمد الله تعالى الذي أعطانا الصحة والقوة والصبر
لإعداد هذه المذكرة وأتقدم بجزيل الشكر والإمتنان
إلى الأستاذة الفضية "بلاش ليندة" على قبولها
الإشراف على هذه المذكرة، وكذا لما أمدته لنا من
عون طيلة بحثنا هذا والتي لم تبخل علينا بأفكارها
النيرة، ونصائحها القيمة، وتوجيهاتها الهادفة.
كما أتقدم بجزيل الشكر إلى الأساتذة أعضاء اللجنة
على قبولهم مناقشة هذا العمل.

إهداء

- ✓ -إلى روح جدتي الغالية رحمها الله.
- ✓ -أهدي ثمرة جهدي بكل حب واشتياق إلى من كَلَّه الله بالهيبة والوقار، وعلمني العطاء دون انتظار، ومن أحمل إسمه بكل إفتخار
- إلى روح والدي العزيز رحمه الله.
- ✓ -إلى ملكي في الحياة، منبع الحب والحنان، وإلى بسملة الحياة وسر الوجود، إلى أمي الغالية أطال الله في عمرها.
- ✓ -إلى رمز المحبة والإخاء إخوتي وأخواتي، كهينة، طيب، ليندة، كريمة، كاتية، بيلال.
- ✓ -إلى أزواج أخواتي، محند أورمطان، صالح، أحمد، وأولادهم حفظهم الله.
- ✓ -إلى عمتي الوحيدة أطال الله في عمرها وأولادها.
- ✓ -إلى أخوالي وخالاتي وأولادهم حفظهم الله.
- ✓ -إلى سندي ومن أستمر معه مشوار حياتي "مناد" وإلى عائلته كبيرا وصغيرا حفظهم الله.
- ✓ -إلى كل من ساندني وزرع في نفسي الأمل والثقة أصدقائي وزملائي جميعا.

إلى هؤلاء جميعا أهدي ثمرة جهدي.

الطالبة: ساحل صبيحة

إهداء

-إلى جدي و جدتي حفظكما الله.

-إلى أبي و أمي اللذان أعلى الله منزلتهما وربط طاعتهما بعبادته، إلى من لهما الفضل بعد الله عز وجل لما وصلت إليه.

-إلى عمي وخالتي اللذان هم بمكانة والدي حفظكما الله ورزقكما الجنة.

-إلى اخوتي قررة عيني ، وإلى عائلة أمي الغالة صغيرا وكبيراً.

-إلى عمتي الوحيدة الغالية.

-إلى رفيق دربي وسندي خطيبي الغالي وعائلته الكريمة صغيراً وكبيراً.

-إلى كل صديقاتي وزملائي في العلم.

أهدي لكم ثمرة جهدي.

الطالبة: زواقي مونية

"قائمة المختصرات"

I. باللغة العربية:

- ج ر ج ج:جريدة رسمية جمهورية جزائرية
- ج:جزء
- ط:طبعة
- ص:صفحة
- ص ص:من صفحة إلى صفحة
- د.س.ن:دونة سنة نشر
- ق.إ.م.إ:قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- ق.م:قانون مدني
- ق.أ:قانون الأسرة
- ق.إ.ج:قانون الإجراءات الجزائية

II. باللغة الفرنسية:

P :page.

Ed :édition.

مقدمة

مقدمة

يعتبر العقار مصدر من مصادر الثروة التي يملكها الإنسان، كما يعد حافزا مشجعا لجلب الإستثمارات الوطنية والأجنبية وإقامة المشاريع التنموية، وللملكية العقارية بمختلف أنواعها دور أساسي في التنمية الشاملة للدول مما دفع جل التشريعات إلى سن مختلف القواعد القانونية التي تسعى إلى تنظيم الملكية العقارية وكل التصرفات التي ترد عليها.

وجدت غريزة حب تملك العقار منذ القدم، الأمر الذي أدى إلى بروز العديد من النزاعات والخلافات حول طريقة إكتسابه وإثبات ملكيته، وأدت المنافسة في ذلك لسن مختلف التشريعات والتنظيمات من أجل تنظيم عملية تملكه وإستغلاله.

لقد مرت الملكية العقارية في الجزائر بعدة مراحل قبل وبعد الإستعمار، حيث كانت في فترة العهد العثماني تخضع لتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، وتم تصنيفها في تلك الفترة الى أربعة أصناف منها أملاك الدولة أو أراضي البابليك، ضف إلى ذلك أراضي العرش أين تكون الملكية فيها جماعية، إضافة إلى أراضي الحبوس أو الأوقاف وهي تلك العقارات التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية¹.

أما في فترة الإحتلال الفرنسي تعرضت الملكية العقارية لسياسة عقارية استعمارية التي تهدف إلى سلب أراضي الجزائريين بشتى الوسائل المادية والقانونية ومنحها للمعمرين، وبعد إسترجاع الجزائر لسيادتها الوطنية عرفت عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية جديدة تتماشى مع التوجهات السياسية والإقتصادية والإجتماعية للجزائر²، لكن مع تغير وتطور النظام السياسي في الجزائر إبتداء من الثمانينات تبنت الجزائر سياسة عقارية مخالفة التي تهدف إلى السماح للخواص بتملك العقارات وفقا للقانون كما سمح لهم بالإستثمار في أملاكهم الخاصة وهذا ما أعلن عنه دستور 1989 أين كرس نظام التعددية الحزبية وانفتاح الدولة في الميدان الإقتصادي، وجعل الملكية العقارية الخاصة حق دستوري مضمون قانونا ونفس الضمانة تم التأكيد عليها في دستور 1996³.

¹ ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 14.

² مرجع نفسه، ص 15.

³ دستور 1996، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996، ج، ر، ج، ج، عدد 76، صادر بتاريخ 8 ديسمبر 1996، معدل و متمم بموجب قانون رقم 02-03، المؤرخ في 10 أفريل 2002، يتضمن تعديل دستور، ج، ر، عدد 25، الصادر بتاريخ 14 افريل 2002، معدل و متمم بموجب قانون 08-19، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور، ج، ر،

مقدمة

لقد دفعت الصعوبات التي واجهت السلطات العمومية غداة الإستقلال في ميدان العقار، إلى وضع الملكية العقارية في قلب السياسة الاقتصادية والإجتماعية للجزائر وإثبات ملكية الأراضي وتسييرها موضوع كافة الإهتمامات، كما أن الوقوف على المقصود الحقيقي بالملكية العقارية يقتضي التطرق إلى تعريف العقار والملكية الخاصة، فالعقار حسب نص المادة 683 ق م "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹. أما الملكية الخاصة فقد جعلها المشرع الدستوري مضمونة، وهو ما تم تكريسه في المادة 1|64 من دستور 1996 التي تنص على "الملكية الخاصة مضمونة"².

بمعنى أن الدولة تضمن للمواطنين حقوقهم العقارية وغيرها، كما تطرقت المادة 674 ق م إلى مفهوم الملكية على أن "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط الا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والانظمة"³.

يتضح من خلال النصوص السابقة أنه لم يرد ما يعرف بالملكية العقارية الخاصة بشكل دقيق فلا بد من الرجوع إلى قانون التوجيه العقاري 90-25 حيث جاء ليحدد النظام القانوني للأموال العقارية ووسائل حمايتها حسب نص المادة 27 منه التي تنص: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها او غرضها"⁴.

نظرا للمشاكل التي يتعرض لها الأفراد بشأن إثبات الملكية العقارية الخاصة، فقد تدخل المشرع بشأن هذه المسألة بترسانة من النصوص القانونية، حيث جعل طرق إثباتها متنوعة بحسب الحالة

عدد63، الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2008، معدل ومتمم بقانون رقم 16-01، مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن تعديل دستور، ج، ر، ج، ج، عدد 14، صادر بتاريخ 7 مارس 2016.

¹ أمر 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، ج، ر، ج، ج، عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

² المادة 1|64 من قانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016 يتضمن تعديل دستور، مرجع سابق.

³المادة 674 من امر 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

⁴ قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج، ر، ج، ج، عدد 49، صادر بتاريخ 20 نوفمبر 1990.

مقدمة

من خلال مجموعة من السندات التي قد تكون عرفية، توثيقية، إدارية كما قد تكون قضائية وهذا النوع الأخير هو ما ستمحور حوله دراستنا.

تعتبر مسألة إثبات الملكية العقارية من أهم المواضيع بالنظر إلى الصعوبات التي تكتنف هذا الميدان، وتعد الإجراءات التي تعالج موضوع الإثبات خاصة في الأراضي التي لم تخضع بعد لعملية المسح، وتظهر كذلك أهمية هذا الموضوع من خلال تبني المشرع الجزائري نظامين عقاريين، نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، ونظرا لتعطل عملية مسح الأراضي وانعدام سندات الملكية في المناطق غير المسوحة، فالأمر يستدعي البحث عن آليات تثبت هذه الملكية خاصة في حالات معينة يستدعي فيها الأمر التوجه للقضاء واستصدار أحكام قضائية خاصة بالملكية العقارية، وعلى هذا الأساس نتساءل عن دور الحكم القضائي الذي يعد سند لإثبات الملكية العقارية الخاصة؟

لبلوغ أهداف البحث وصولا إلى الإجابة على الإشكالية اعتمدنا مجموعة من المناهج اقتضتها طبيعة الموضوع، فقد اعتمدنا المنهج التحليلي الذي مكنا من الوقوف على مختلف النصوص القانوني التي لها علاقة بالموضوع، والمنهج الوصفي من ادراج الآراء الفقهية فيما يخص إثبات الملكية العقارية عن طريق القضاء.

على ضوء أهمية الموضوع وما تقتضيه الإشكالية المطروحة، اعتمدنا على خطة ثنائية تطرقنا إلى الإطار المفاهيمي للحكم القضائي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية (الفصل الأول)، ثم إلى تنفيذ الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

لا يصلح لإثبات¹ الملكية العقارية الخاصة إلا المحررات التي إستوفت كافة الشروط المقررة قانونا منها مراعاة صفة محررها، والتي على أساسها يتم تحديد طبيعة ونوعية السند الرسمي المثبت لحق الملكية، الذي قد يكون إما توثيقيا أو إداريا إذا صدر من موظف عام تابع لإحدى الإدارات العامة، كما قد يرد في شكل سند قضائي الذي هو موضوع دراستنا، فهذا الحكم يصدر عن هيئة قضائية إثر نزاع يعرض عليها للفصل فيه.

الحكم القضائي حكما نهائيا يفصل في منازعة عقارية، شأنه في ذلك شأن العقد الرسمي بحيث يكون للحكم حجية العقد الرسمي، لهذا يجب إخضاع الأحكام القضائية لإجراء التسجيل والشهر، فإن إختل فيه هذا الشرط يعد فاقدًا للحجية إتجاه الغير ومن هذا المنطلق يجب علينا الوقوف على ماهية الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة (مبحث أول) ومن الأحكام القضائية الخاضعة للشهر تلك الأحكام المصرحة أو الكاشفة للحقوق العينية العقارية الأصلية وهو ما يدخل في إطار دراستنا لصور الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة (مبحث ثان).

¹ يقصد بالإثبات عملية التدليل على واقعة يدعي أحد الأفراد وجودها، وقد عرف مارسال بلانيول وجورج ريبار الإثبات بأنه إقامة الدليل أمام القضاء على وجود واقعة قانونية بالكيفية والطرق التي يحددها القانون راجع MARCEL Planiol، GEORGES Ripert, Traité pratique de droit civil Français, Deuxième partie, Libraire générale de droit et de jurisprudence, paris, 1931, p 734.

المبحث الأول

ماهية الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

يعتبر الحكم القضائي سند من سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة، إذ قد يكون صادر عن جهة قضائية مختصة نوعياً وإقليمياً، وذلك إثر نزاع مطروح أمام المحكمة التي بعد أن تقوم بفحص أوراق الملف يتبين لها أحقية المدعى في إمتلاكه العقار موضوع النزاع، فهذا يعني أن نقل الملكية العقارية أو إثباتها لا يتم دائماً عن طريق تصرف قانوني وواقعة مادية، ففي بعض الحالات يستوجب المشرع إصدار حكم قضائي لكي يتم نقل ملكية عقار، ولإحاطة أكثر بهذا الموضوع المتمثل في الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة ارتأينا لتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين تناولنا بالدراسة مفهوم الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول) وباعتبار عملية الشهر العقاري هي الطريقة القانونية والوحيدة لتنظيم الملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عينية والحفاظ على استقرارها خاصة في إبرام التصرفات المتضمنة في كشف أو تصريح لحق عيني عقاري لهذا تطرقنا إلى دراسة إجراءات شهر الأحكام القضائية (المطلب الثاني).

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

المطلب الأول

مفهوم الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

يعد الحكم القضائي أحد الوسائل القانونية التي تتحقق بها وظيفة القضاء، في تطبيق النصوص القانونية وحماية حقوق أصحاب الملكية العقارية، بإعتبار إصداره أهم مرحلة من مراحل الخصومة والنهاية الطبيعية لها ونظرا لذلك أولاها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية عناية خاصة ونظمه تنظيمًا محكمًا من مختلف الجوانب الشكلية والموضوعية، ولذلك فإن تحديد مفهوم الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة يفرض توضيح المقصود به أو تعريفه (الفرع الأول) وخصائص الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

لم يعرف المشرع الجزائري الحكم القضائي بصفة واضحة تاركا الأمر لفقهاء القانون، بحيث أنه تختلف التعاريف الفقهية بين إتجاه يعرف الحكم القضائي بالمفهوم الضيق ويقتصر على ما يصدر عن الدرجة الأولى فقط وبين إتجاه آخر يستند في تعريفه إلى مفهوم واسع يشمل كل ما يصدر عن الجهات القضائية باختلاف درجاتها، وهذا ما سنبينه في تحديد معنى الحكم القضائي (أولا)، ومهما اختلفت هذه التعريفات إشتراط المشرع ضرورة توفر شكليات معينة فيه (ثانيا) ، ولأن الحكم المثبت للملكية يجب أن يكون نهائيا لذلك سنحاول تبيان دلالة مصطلح الشيء المقضي فيه (ثالثا).

أولا: معنى الحكم القضائي

باستقراء مختلف النصوص القانونية المتصلة بالحكم القضائي نجد أن المشرع الجزائري لم يعرفه تعريفا دقيقا، إنما ذكر فقط أن مفهومه يشمل ويتوسع إلى الأمر والحكم والقرار القضائي وفقا لما

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

جاء في نص المادة 8 في فقرتها الخامسة من ق.إ.م.إ التي تنص على ما يلي: "يقصد بالأحكام القضائية في هذا القانون، الأوامر والأحكام والقرارات القضائية"¹.

نستنتج من نص المادة 8 المذكورة أعلاه أن الحكم القضائي يشمل كل الأعمال الصادرة عن القضاء من أوامر Les ordonnances، والأحكام الصادرة عن محاكم الدرجة الأولى Les jugements، وكذلك القرارات الصادرة عن المجالس القضائية والمحاكم الإدارية، وقرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع ويعبر عنها بمصطلح Les arrêts².

لقد عرف الفقه الحكم القضائي بمختلف التعاريف المتمثلة في إتجاه يعرف الحكم القضائي بالمفهوم الضيق، واتجاه آخر يعرفه بالمفهوم الواسع وهذا ما سنبينه في النقاط التالية:

1- المعنى الضيق للحكم القضائي

يقصد به القرار الصادر عن المحكمة هيئة قضائية في إطار الإجراءات القانونية من شأنه أن ينهي الخصومة القائمة بين الأطراف ويضع حدا للنزاع، وبالتالي ما يضيق من معنى الحكم على أنه فاصلا في الخصومة دون ما يصدر أثناء سير الدعوى ومتابلا مسألة متفرعة عن الخصومة³. عرف فقه القانون الحكم القضائي بالمعنى الضيق على أنه قرار تصدره المحاكم الابتدائية، دون قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، ويعتبر الحل الذي يعلنه القاضي كونه شخص له ولاية القضاء في نزاع رفع إليه، وفقا لشكلية معينة يقتضيها القانون للوصول إلى حل يحقق به حسم النزاع المرفوع أمام محاكم الدرجة الأولى تكون مختصة فيه بحكم قابل للإستئناف كقاعدة عامة، وبحكم انتهائي في الحالات المستثناة بنص صريح⁴.

¹ قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر. ج، ج، عدد 21، صادر بتاريخ 23 افريل 2008.

² عويطي فريد، النظام القانوني للحكم القضائي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013، ص 5.

³ كاملي مراد، حجية الحكم القضائي-دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم في الشريعة والقانون، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص ص 38،39.

⁴ بويشير محند امقران، النظام القضائي الجزائري، ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 278.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

2- المعنى الواسع للحكم القضائي

يعتبر الحكم القضائي بالمعنى العام أنه قرار صادر عن جهات قضائية بنوعيتها العادي والإداري وبمختلف درجاتها سواء كانت المحاكم أو المجالس القضائية أو المحكمة العليا أو مجلس الدولة التي تفصل في نزاع قضائي وفقا لما أقره المشرع من نصوص قانونية تحكم النزاع، كما أن للقاضي مصدر الحكم السلطة التقديرية في حدود ما يسمح به القانون¹، وما يوسع من معنى الحكم القضائي على أنه القرار الصادر من المحاكم أي من الجهات القضائية إعمالا بنص المادة 8 ق.إ.م.إ السلفة الذكر.

كما يمكن تعريف الحكم القضائي بمعنى آخر يتمثل في أنه كل ما يصدره القاضي بمناسبة طرح نزاع قضائي مهما كان وصفه إتجاه المدعى عليه، سواء كان ابتدائيا أو نهائيا، غيابيا أو حضوريا أو اعتباريا حضوريا قبل الفصل في الموضوع أو فاصلا في الموضوع².

يعد الحكم القضائي بهذه التعاريف وسيلة من وسائل التي اعتمدها المشرع لتحقيق وظيفة القضاء في حماية القانون والمراكز القانونية للأفراد، فيما يخص إثبات الملكية العقارية الخاصة حتى تستقر حقوق أطراف النزاع ومراكزهم القانونية، إلا أنه حصر هدف الحكم القضائي في تبيان حكم القانون هذا لا يغطي جميع الحالات، إذ أنه هناك حالات يطبق الحكم القضائي أحكام الشريعة الإسلامية أو أنه يطبق قواعد العدالة والقانون الطبيعي عند إنعدام نص قانوني.

ثانيا: الشكليات التي يجب أن يتضمنها الحكم القضائي

يخضع الحكم القضائي إلى مجموعة من الشكليات المنصوص عليها قانونا، وذلك تطبيقا للمواد 08، 275، 276، 277 من ق.إ.م.إ، بحيث يجب على القاضي أن يصدر أحكامه باللغة العربية

¹ كرميش حسان، دور العقود والأحكام القضائية في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، بويرة، 2019، ص 130.

² رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 89.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

تحت طائلة البطلان في حالة إستعمال أي لغة أو لهجة غير اللغة العربية¹ وأن يشمل الحكم على عبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية باسم الشعب الجزائري"

يجب أن يتضمن الحكم القضائي أيضا على البيانات المنصوص عليها في المادة 276 من ق.إ.م.إ. المتمثلة في:

- 1-الجهة القضائية التي أصدرته،
- 2-أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية،
- 3-تاريخ النطق به،
- 4-إسم ولقب ممثل النيابة العامة عند الإقتضاء،
- 5-إسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم،
- 6-أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي،
- 7-أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم،
- 8-الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية².

وردت نص المادة المذكورة أعلاه في صيغة الوجوب فإن تخلف أي بيان من هذه البيانات يجعل من الحكم مخالفا للشكل الذي أوجبه المشرع، وزيادة عن البيانات المذكورة في المادة 276 السالفة الذكر، يجب ذكر كل البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقار محل الدعوى، إسم العقار مكانه، مساحته، طبيعته، حدوده ورقمه، أي كل بيان يفيد تحديد العقار تحديدا دقيقا نافيا للجهالة³.

¹ أنظر المادة 8 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، المرجع السابق.

² المادة 276 من قانون رقم 08-09، مرجع نفسه.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، ط 07، 2011، ص70.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

إضافة إلى أنه لا يجوز للقاضي النطق بالحكم إلا في جلسة علنية، وبعد تسببه تسبباً كافياً وفقاً لما جاء في نص المادة 1|277 من ق.إ.م.إ على أنه "لا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تسببه، ويجب أن يسبب الحكم من حيث الوقائع والقانون، وأن يشار إلى النصوص المطبقة"¹.

ثالثاً: دلالة مصطلح الشيء المقضي على الحكم القضائي

يُعبّر عن الحكم القضائي في الكثير من الأحيان عند الحديث عن الحجية بعبارة "الأمر المقضي" و"الشيء المقضي" كما جاء في العبارة الفرنسية² (chose jugée).

المقصود بحجية الأمر المقضي أو الشيء المقضي أن الحكم القضائي يكون له حجة على ما فصل فيه من الحقوق موضوع النزاع فتمنحه قوة معينة، والحجية يقصد بها بأنها صفة غير قابلة للمنازعة وثابتة بواسطة القانون لمضمون الحكم، بحيث أن الشيء المتنازع فيه والصادر بشأنه حكم لا يكون قابلاً للمنازعة فيما بعد، كما أنها تعتبر نوع من الحرمة يتمتع بها الحكم، وبمقتضاها يتضمن الحكم قرينة قانونية لا تقبل الدليل العكسي كونه صحيحاً من حيث إجراءاته وأن ما قضى به هو الحق بعينه من حيث الموضوع³.

لقد جاء في نص المادة 338 من ق.م. على أن "الأحكام التي حازت قوة الشيء المقضي به تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم، دون أن تتغير صفاتهم وتتعلق بحقوق لها نفس المحل والسبب.

ولا يجوز للمحكمة أن تأخذ بهذه القرينة تلقائياً"⁴.

يفهم من نص المادة أن الأحكام التي حازت حجية الأمر المقضي تكون لها حجية فيما فصلت فيه من الخصومة ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه القرينة، مع مراعاة الشروط الواجب توافرها في

¹ المادة 277 من قانون 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، مرجع سابق.

² NATALIE Fricero, Autorité du jugement, en Droit et pratique de la procédure civile, ouvrage collectif sous la direction de serge guinchard, Dalloz action, LIBAN 1998, p 909.

³ كاملي مراد، حجية الحكم القضائي "دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي"، مرجع سابق، ص 64.

⁴ المادة 338 من أمر 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

الحكم القضائي حتى يحوز حجية، بحيث يجب أن يكون في نزاع قائم بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم وأن تتعلق بذات الحق محلاً وسبباً، وما فصلت فيه المحكمة بصفة صريحة أو ضمنية حتمية، وما لم تنظره المحكمة بالفعل لا يحوز قوة الأمر المقضي فيه.

الفرع الثاني

خصائص الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

يتميز الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة بطبيعة خاصة ينفرد بها عن باقي الأحكام القضائية، كونه يضع حداً للنزاع القائم بين الأطراف (أولاً) كما أن له حجية العقد الرسمي في إثبات الحق لصاحبه (ثانياً) ويتميز بأسلوب خاص يزيل عنه كل إبهام وغموض (ثالثاً) ويتم صدور الحكم القضائي في المنازعات العقارية أمام القسم العقاري بموجب سلطته القضائية (رابعاً).

أولاً: الحكم القضائي يضع حداً للنزاع

الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأصل مخصص لأن يضع حداً للنزاع القائم بين الخصوم حول إثبات حق من الحقوق العينية العقارية الخاصة الذي يتمثل في حق الملكية بحيث أنه يقضي على الخلافات والتوتر الناشئ بين الأطراف حول الملكية العقارية وفقاً لقواعد قانونية¹.

ثانياً: الحكم القضائي يعتبر سنداً رسمياً للملكية العقارية الخاصة

لقد جاء في نص المادة 284 من ق.إ.م.إ على أنه: " يكون للحكم حجية العقد الرسمي مع مراعاة المادة 283 أعلاه"².

بمعنى أن الحكم القضائي يعد في الكثير من الحالات سنداً رسمياً يحل محل العقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، فبمقتضاه يثبت من صدرت لصالحه ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية موضوع النزاع الذي فصل فيه الحكم، ومتى حاز الحكم القضائي الصادر في دعوى إثبات

¹ عيلوة فتح الباب، صياغة الأحكام القضائية، دراسة مقارنة تطبيقية على صياغة الأحكام القضائية الإدارية في مصر والامارات والسعودية، دائرة القضاء، ط 2، ابوظبي، 2017، ص 10.

² المادة 284 من قانون 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

الملكية العقارية حجية الشيء المقضي فيه، وإستكمل الإجراءات الشكلية والموضوعية التي تطلبها عملية التسجيل والشهر العقاري، فإن هذا الحكم يعتبر سنداً للملكية العقارية وفقاً للقانون.

ثالثاً: الحكم القضائي يرد بأسلوب خاص

من مميزات الحكم القضائي أنه يقوم على أسلوب سهل وبسيط دون وجود صعوبة في قراراته بحيث أن له شروط تتمثل في:

1- الوضوح:

كون أن كلمة القضاء هو عنوان الحقيقة فهذا يدل على خلوه من الغموض، كما يعتبر وضوح أسلوب الحكم القضائي دليل على وضوح القضية مما يسهل على القاضي الفصل في النزاع المعروف أمامه.

2- الإيجاز والتركيز:

يقصد به الإعتماد على الكلمات الأساسية الهامة التي لا يمكن الإستغناء عنها، بحيث إذا تم حذف إحدى هذه الكلمات يخلت المعنى فبإثر ذلك على الحكم، كما أنه يجب عدم إستخدام المرادفات بكثرة كإرفاق كلمة "الظلم" بـ "الإستبداد" حتى لا يحدث تكرار، كون أن الحكم يتميز بالإيجاز.

3- قواعد اللغة:

تعتبر قواعد اللغة الأساس الذي يقوم به الحكم حتى ولو كان القانون لم يلزم القاضي إتقان اللغة إتقاناً دقيقاً، وإنما يجب عليه فقط أن يتمتع بالثقافة اللغوية التي تساعد من القيام بمهامه، كما يجب على القاضي الإستعانة بمعاجم وكتب أثناء الحاجة لمساعدته للفصل في النزاع¹.

4- وحدة الأسلوب:

الطريقة الصحيحة لكتابة الحكم هي كتابته بأسلوب واحد لكي يكون له وضوح وتسلسل ليتمكن القاضي من إستيعاب وقائع الدعوى².

¹ عيسى خليل خير الله، روح القوانين، دار الكتب العلمية، لبنان، 1971، ص 35، 36.

² مرجع نفسه، ص 37.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

رابعاً: الحكم القضائي صادر عن القسم العقاري بموجب سلطته القضائية

يقصد به أن يكون الحكم الفاصل في دعوى الملكية العقارية صادراً عن القسم العقاري بموجب سلطته القضائية لا بموجب سلطته الإدارية أو الولائية، بإعتبار أن الأوامر الولائية والإدارية لا تحوز صفة الحكم القضائي ولا تقرر أي حق من الحقوق، كما أنها غير قابلة للإستئناف أو الطعن بالنقض إضافة إلى الأوامر التي تخرج من نطاق القضاء نجد القرارات الصادرة عن مجلس الأعلى للقضاء نظام التحكيم، الأوامر التي تصدرها الجهة القضائية بمختلف درجاتها، والقرارات التي تصدرها هيئة النيابة العامة لدى المحكمة¹.

باستقراء نص المادة 512 من ق.إ.م.إ التي تنص على أنه: "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

- 1- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية،
- 2- في الحياة والتقدم المكسب وحق الإنتفاع وحق الإستعمال وحق الإستغلال وحق السكن،
- 3- في نشاط الترقية العقارية،
- 4- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوخ،
- 5- في إثبات الملكية العقارية،
- 6- في الشفعة،
- 7- في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات،
- 8- في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع،
- 9- في القسمة وتحديد المعالم،
- 10- في إيجار السكنات والمحلات المهنية،

¹ لزرق بن عودة، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في العلوم، تخصص القانون المدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، جامعة محمد بن أحمد، وهران2، 2018، ص 249.

11- في الإجراءات الفلاحية¹،

وفقا لنص المادة فإن القسم العقاري ينظر في عدة قضايا من بينها إثبات الملكية العقارية.

المطلب الثاني

إجراء شهر الأحكام القضائية

يعرف الشهر العقاري على أنه "عمل فني يهدف إلى تسجيل التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين إستقرار المعاملات العقارية"².

أوجب المشرع شهر الحكم القضائي العقاري على مستوى الجهات المختصة حتى يترتب أثره القانوني كونه سند مثبت للملكية العقارية طبقا لنص المواد 14 و16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³، فإن كل ما يتعلق بالعقار والحقوق العينية من بينها الحكم القضائي النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي فيه لا بد أن يخضع لإجراء الشهر، أيا كان نوعه منشأ أو مصرحا حتى ينتج أثره بين الأطراف وبالنسبة للغير وهذا ما نصت عنه أيضا المواد 66 و99 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم⁴،

لكي تتم عملية شهر الحكم القضائي هناك إجراءات لا بد إتباعها فأول إجراء يتمثل في إيداع المحررات والأحكام القضائية على مستوى المحافظة العقارية (الفرع الأول) وبعد إستلام المحافظ العقاري للحكم القضائي طبقا لنص المادة 41 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل⁵ على المحافظ العقاري أن يكون له سجل الإيداع ليسجل فيه الوثائق المودعة قصد

¹ المادة 512 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، مرجع سابق.

² خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 13.

³ أمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج، ر، ج، ج، عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

⁴ مرسوم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج، ر، ج، ج، عدد 30، صادر بتاريخ 13 افريل 1976.

⁵ أنظر المادة 41 من المرسوم 76-63، مرجع نفسه.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

إتمام إجراء تنفيذ الخاص بالشهر (الفرع الثاني)، أما إذا تبين له نقص أو خلل في الوثائق الخاضعة للشهر يقوم برفض الإيداع غير قانوني (الفرع الثالث).

الفرع الأول

إيداع المحررات والأحكام القضائية لدى المحافظة العقارية

تعتبر عملية إيداع الوثائق قصد شهرها إجراء قانوني أولي يتم على مستوى المحافظة العقارية بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة، حيث جاء في نص المادة 08 من المرسوم رقم 63/76 على أنه: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية"¹.

يتم الإيداع للأحكام القضائية بالمحافظة العقارية بمقتضى المادة 92 من مرسوم 63-76² يستدعي لزوما إيداع في آن واحد صورتين رسميتين من المحرر أو الحكم مفرغتين في مستخرج خاص تسلمه الإدارة مجانا لمحري الأحكام وذلك تحت طائلة رفض الإيداع حسب المادة 22 من مرسوم 63-76 "رغم جميع الأحكام الخاصة المخالفة فإن الإشهار المطلوب بمقتضى المادة 88 يستوجب لزوما الإيداع في آن واحد بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين أو للقرار القضائي الذي ينبغي إشهاره"³.

حيث يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هاتين النسختين مثبتا بذلك إنتهاء الإجراء مع قيامه في نفس الوقت برد نسخة منهما إلى المودع واحتفاظه بالثانية على مستوى المحافظة العقارية والتي يشترط فيها أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف، ويحتفظ بها ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها وحجمه ورقمه في الإطار المخصص لذلك⁴.

¹ المادة 08 من مرسوم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

² أنظر المادة 92 من المرسوم 63-76، مرجع نفسه.

³ المادة 22، من مرسوم 63-76، مرجع نفسه.

⁴ بوشناقة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص182.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

لقد حدد المشرع الأشخاص المكلفون بالإيداع (أولا) كما حدد محل الإيداع (ثانيا) وأجاله (ثالثا) بالإضافة إلى ضرورة مسك سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري.

أولا: الأشخاص الملزمون بالإيداع

طبقا للمادة 90 من مرسوم 63-76 التي تنص على ما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"¹.

خص المشرع أشخاصا وجعلهم مؤهلين لإيداع الأحكام والوثائق بالمحافظة العقارية لإشهارها ضمن الآجال المحددة قانونا ، وهم كتاب الضبط، الموثقون والسلطات الإدارية، وذلك إما مباشرة أو عن طريق البريد، إلا أنه في الحياة العملية غالبا ما يكون الإيداع مباشرة، كما يمكن للمساعدين التابعين للأشخاص المكلفين بالإيداع القيام بهذا الإجراء، يعينهم هؤلاء بموجب وثيقة رسمية يستظهرها الأعوان والمساعدين عند كل عملية إيداع تجنباً لظاهرة إنتحال شخصية الغير أو إستعمالها لأغراض غير قانونية²، وفي حالة رفض الإيداع أو الإجراء يتم إعادة الوثائق إلى محررها صاحب التوقيع عليها، أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع فإنه يتم في كل أيام الأسبوع طوال النهار مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل في المحافظات العقارية، وذلك من أجل أن يكون للمحافظ العقاري وقت لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع³.

ثانيا: محل الإيداع

لابد أن تخضع كل الأحكام النهائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة غير القابلة للطعن إلى شهرها لدى المحافظة العقارية التي تتمثل في:

¹ المادة 90 من مرسوم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، معدل ومنتم، مرجع سابق.

² بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 181.

³ فان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في الحقوق، إختصاص قانون الاعمال المقارن، كلية الحقوق القطب الجامعي بلقايد، جامعة وهران، 2012، ص 127.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

الحكم النهائي بثبوت الشفعة الذي يخضع للشهر لتنتقل الملكية، وحكم رسو المزاد الذي يعتبر سند للملكية وهو ناقلها فإن المشرع أوجب إخضاعه للشهر ليترتب أثره حتى يحتج به على الغير والحكم بشغور التركة بحيث على الوالي أن يقوم برفع دعوى أمام القاضي العادي ليتحرى عن الملاك المحتملين أو الورثة، وبانقضاء الأجال المقررة في الحكم القضائي ورفع دعوى من الوالي لإعلان شغور التركة العقارية ، تسلم لإدارة أملاك الدولة ثم تندمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة ويشهر الحكم القضائي بشغور التركة وحكم القسمة للخروج من الشياخ وذلك بعد صدور الحكم النهائي بثبوت القسمة يعتبر سندا للملكية العقارية يستوجب شهره، وحكم تثبيت الصلح القضائي الذي يتمثل في عقد يتفق عليه الخصوم بأنفسهم ويطرحونه على المحكمة للتصديق عليه وإحاقه بمحضر الجلسة ويمنحه القانون قوة التنفيذ ويشهر إذا تعلق بحق عيني عقاري، والحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب فبعد صدور الحكم القضائي بتكريس الملكية يصبح سندا مثبتا للملكية يستوجب شهره، إضافة إلى الحكم بتثبيت الوعد بالبيع إذا تعلق بحق عيني عقاري بحيث الكم هنا يقوم مقام عقد البيع وبعد أن يحوز قوة الشيء المقضي فيه يتم إشهاره¹.

ثالثا: آجال الإيداع

ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على شهر الأحكام القضائية الخاضعة للشهر، من خلال ايداعها لدى المحافظة العقارية المختصة ضمن الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 99 من مرسوم 63-76² عدلت هذه المادة بالمادة 10 من قانون المالية ل 2004³، وعليه تحدد آجال إتمام الإجراء كما يلي:

- بالنسبة لشهادات النقل بعد الوفاة، ثلاث أشهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد، ويمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج
- بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية

¹ هدى قبابي، "إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، عدد 17، 2018، ص ص 464، 465.

² مرسوم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، مرجع سابق.

³ قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية 2004، ج، ر، عدد 83، صادر بتاريخ 25 ديسمبر 2003.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

➤ بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق ثلاث أشهر

➤ بالنسبة لأوامر نزع الملكية 8 أيام من تاريخها.

في حالة وجوب القيام بالإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر، تمتد الآجال المذكورة أعلاه إلى خمسة عشر (15) يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية¹.

الفرع الثاني

إجراء تنفيذ الخاص بالشهر

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري يتولى عملية الاشهار خلال مدة خمسة عشر (15) يوما التالية لتاريخ إيداعها، ويكون للشهر العقاري أثر فوري ولا يرد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، وبه ينشئ الحق العيني، بحيث لا وجود لحق الملكية العقارية أو للحق العيني التبعية حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية²، وهذا ما جاء في نص المادتين 15 و16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تنص المادة 15 بأن "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"³.

كما نصت المادة 16 من نفس الأمر المذكور أعلاه "إن العقود الإدارية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"⁴.

¹ بوعلاق سنوسي، التصرفات العقارية الواجبة الشهر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام معمق، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2016، ص ص 73 74.

² خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 3، مرجع سابق، ص 126.

³ المادة 15 من أمر 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁴ المادة 16 من أمر 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح أراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

لهذا ينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقة العقارية (أولا) وضبط الدفتر العقاري (ثانيا).

أولا: إنشاء البطاقة العقارية

تعد البطاقة العقارية أداة مستحدثة تهدف إلى تسيير عملية إشهار التصرفات العقارية والحقوق العينية العقارية وتسهيل عمل الإطلاع على الوثائق العقارية المشهورة بالمحافظة العقارية وتسيير عملية الحفظ والإشهار العقاري¹، كما يشكل مجموعة البطاقات المنشأة للسجل العقاري، إضافة إلى ما تشيره المادة 12 من الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، بأن السجل العقاري يضم نوعين من البطاقات العقارية، وتختلف هذه البطاقة على النحو الآتي:

أ- البطاقات العقارية الأبجدية

تكون هذه البطاقات في البلديات التي لم يتم فيها اعداد مسح عام للأراضي، وتمسك بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح، وذلك وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها كما نصت على ذلك المادة 27 من الأمر 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري حيث جاء فيها "أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي".³

يتم ترتيب البطاقات العقارية بشكل منظم، طبقا لنص المادة 44 من الرسوم 63-76 التي جاء فيها "فضلا عن سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41 أعلاه، فإن المحافظ يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي التي تم إشهارها، وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب

¹ خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012 ص 25.

² أنظر المادة 12 من الأمر 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

³ المادة 27 من أمر 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، مرجع نفسه.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

الحقوق المذكورين، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارية"¹.

بمعنى أنه سجل شخصي ينظم بترتيب الحروف الأبجدية، ويفرد فيه لكل مالك بطاقة خاصة يبين فيها الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود المحافظة عقارية واحدة، وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العقاري، ولهذا السجل فائدة تتمثل في إمكانية معرفة الحالة العقارية للمالك في منطقة واحدة، وهذا بالإطلاع على البطاقات العقارية المختلفة التي يملكها هذا الشخص في منطقة واحدة، كما يجب أن تشمل كل بطاقة تخص عقار غير مسموح نوع العقار وموقعه ومحتوياته حسب ما جاء في نص المادة 114 من مرسوم 63-76²، وتنقسم كل بطاقة إلى قسمين، الأول مخصص لذكر كافة البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق، والثانية مخصصة لذكر كافة البيانات والعناصر المتعلقة بالعقار وتعيينه³.

ب-البطاقة العقارية العينية "غير الأبجدية"

تنشأ هذه البطاقات بالنسبة للعقارات الممسوحة، يدون فيها الوضعية القانونية الوصفية للعقار وتكون لأول مرة بمناسبة إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، عملاً بأحكام نص المادة 08 من مرسوم 63-76⁴، وكل تصرف يرد على العقار يؤشر المحافظ العقاري به على البطاقة المنشئة وعلى الدفتر العقاري، وغيرها من البطاقات المتمثلة في بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية وفقاً لما نصت عليه المادة 20 من مرسوم 63-76⁵.

¹ المادة 44 من مرسوم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، مرجع سابق.

² المادة 114 من مرسوم 63-76، مرجع نفسه.

³ بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق،

تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016، ص184.

⁴ أنظر المادة 08 من المرسوم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁵ أنظر المادة 20 من المرسوم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

ثانيا: ضبط الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سندا قويا للملكية، فلا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار وهذا في المناطق المسوَّحة، فعندما يتصرف المالك صاحب الدفتر العقاري تصرفا ناقلا للملكية العقارية، يضبط دفتره ويؤشر عليه بهذا التصرف وفقا للمادة 45 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، ويتم تسليمه للمالك الجديد، وإذا اعد المحافظ العقاري دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق ويشير لهذا الإتلاف على البطاقة العقارية للمطابقة¹.

نظرا لأهمية هذا الدفتر وما يتضمنه من معلومات وإجراءات قانونية ألزم المشرع تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة البطلان لرفض الإجراء، وهو ما سوف نتعرض له في الفرع الموالي.

الفرع الثالث

الإيداع غير القانوني

خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى إستيفاء الشروط المنصوص عليها قانونا، ليقوم بإجراء الشهر بالتأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري، أما إذا تبين له وجود أي نقص أو خلل في الوثائق الخاضعة للشهر، يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع (أولا) أو رفض الإجراء (ثانيا)، كما يمكن للمتضرر ممارسة حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري (ثالثا) أمام الجهات القضائية المختصة.

أولا: رفض الإيداع

رفض الإيداع إجراء فوري ودقيق للوثيقة المراد شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا لما ظهر من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف خلال مدة خمسة عشر (15) يوم من تاريخ الإيداع، ومن الأسباب التي تؤدي إلى رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري تم تحديدها في المادة 100 من مرسوم 63-76 تتمثل فيما يلي:

¹ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري الجزائري، ط 3، مرجع سابق، ص 128.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

- عدم تقديم الدفتر العقاري، وهو ما نصت عليه المادة من نفس المرسوم،
- عدم تقديم إما مستخرج مسح الأراضي، وعند تغير حدود الملكية، عدم تقديم وثائق القياس، أو إغفال ذكر أحد العقارات في المستخرج أو عند تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر،
- عدم إحترام المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و105 عند التصديق على هوية الأطراف، وعند الإقتضاء الشرط الشخصي،
- إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب إلى المادة 66،
- إذا لم تقدم الوثائق الواجب تسليمها إلى المحافظ العقاري، أو لم تقدم الإثبات المطلوب،
- إذا لم تحرر الجداول لا يجب تقديمها على محرر أو استمارة مقدمة من طرف الإدارة على كل حال إذا كانت الجداول غير مستوفية للبيانات المطلوبة،
- في حالة عدم إستيفاء البيان الوصفي للتقسيم، شرطه طبقاً لأحكام المواد من 67 إلى 71،
- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بان العقد الذي قدم إلى الأشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ على شروطها الشكلية¹.

كما أنه هناك بعض الحالات أين يكون فيها رفض الإيداع جزئياً، وهذه الحالات أوردتها المادة 106 من مرسوم 63-76².

ما هو الجدير بالتذكير أن المشرع حصر هذه الصور دون التطرق للحالات التي يمكن أن تكون كذلك سبباً في رفض الإيداع، المتعلقة بصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع³.

¹ المادة 100 من مرسوم 63-76، مؤرخ في 1976، يتضمن بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، مرجع سابق.

² أنظر المادة 106 من المرسوم 63-76، مرجع نفسه.

³ كرميش حسان، دور العقود والأحكام القضائية في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص193.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

ثانيا: رفض الاجراء

يرفض المحافظ العقاري الإجراء بعد الفحص الدقيق والشامل للوثائق المودعة لديه، مع ضبطه لخلل مرتبط بغياب أو تخلف شرط من الشروط المطلوبة في النصوص القانونية، ومن الأسباب التي يمكن ادراجها في هذا السياق تتمثل في:

- عدم تطابق بين العقد والوثائق المرفقة به، أو عدم الإنسجام بين العقد والبطاقة العقارية الموجودة بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 101 من مرسوم 63-76¹.
- إذا كان التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من مرسوم 63-76² المؤرخ يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف
- إذا كان المحرر مخالف للنظام العام والآداب العامة طبقا 105 من مرسوم 63-76³ مما يجعل التصرف غير مشروع أو يكشف على نقص في سن الاهلية المدنية.

ثالثا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

تكون قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع أو رفض الإجراء قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، حسب ما نصت عليه المادة 24 من أمر 74-75 على أنه " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة"⁴.

بما أن المحافظ العقاري موظف إداري فإن جهة الطعن في هذه القرارات هي جهات القضاء الإداري إضافة على المعني بالأمر أن يرفع دعوى ضد قرار المحافظ العقاري خلال مدة شهرين من

¹ أنظر المادة 101 من المرسوم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² أنظر المادة 104 من المرسوم 63-76، مرجع نفسه.

³ أنظر المادة 105 من المرسوم 63-76، مرجع نفسه.

⁴ المادة 24 من أمر 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

تاريخ استلام رسالة الموسوي عليها أو من تاريخ رفضه لها طبقا لما جاء في نص المادة 110 من مرسوم 63-76¹.

المبحث الثاني

صور الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

الملكية العقارية الخاصة لا تثبت فقط بموجب السندات التوثيقية أو الإدارية فحسب، لأن هذه السندات لا تقرر حجية كاملة لرغبة الإنسان في التملك، إذ يستوجب المشرع في بعض الحالات استصدار حكم قضائي يثبت الملكية العقارية الخاصة، بحيث يعد الحكم القضائي الصادر عن مختلف الجهات القضائية المختصة، سببا في إثبات الملكية العقارية الخاصة كونه سند رسمي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، وذلك بعد استكمال الإجراءات القانونية للشهر العقاري حتى تكون حجة على الغير، إذ تتنوع هذه الأحكام إلى ناقلة للملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول) وأحكام مصرحة بالملكية العقارية الخاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الأحكام القضائية الناقلة للملكية العقارية الخاصة

تعتبر الأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن الجهات القضائية سندات رسمية تثبت ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية، بعد أن تستنفذ جميع طرق الطعن العادية ومهرها بالصيغة التنفيذية، منها الأحكام القضائية الناقلة للحقوق العينية الأصلية التي تتمثل في حكم رسو المزاد في بيع العقار (الفرع الأول) والحكم النهائي القاضي بتثبيت الشفعة (الفرع الثاني) وكذلك الحكم القاضي بتثبيت الوعد بالبيع العقار (الفرع الثالث) ثم سنسلط الضوء على الحكم المصادق على صحة العقد العرفي (الفرع الرابع).

¹ أنظر المادة 110 من المرسوم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

الفرع الأول

حكم رسو المزاد في بيع العقار

يعتبر حكم رسو المزاد حكم قضائي عادي يتخذ نفس الإجراءات القضائية قبل صدوره، ونفس الشكل المنصوص عليه في نص المواد 275-276-277 من ق.إ.م.إ بعد صدوره، وتحدد خصوصية حكم رسو المزاد كونه لا يفصل في منازعة قضائية بالرجوع لنص المواد 721 إلى 762 من ق.إ.م.إ، ويتضمن مجموعة من الإجراءات التي تؤدي في نهايتها إلى بيع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني، كما أنه حكم غير قابل للطعن فيه وهذا ما يميزه عن الأحكام القضائية الأخرى.

يتم توقيع الحجز على العقار المملوك للمدين ووضعه تحت يد القضاء، وبيعه بالمزاد العلني قصد إستيفاء الدائن لحقه من المدين، وذلك في جلسة تنتهي بإعتماد أعلى عرض لا يزداد عليه والذي يثبت بحكم رسو المزاد¹، بحيث أن الحكم القاضي برسو المزاد في بيع العقار يعتبر سنداً لإثبات الملكية العقارية.

يصدر حكم رسو المزاد بحيث يتم نقل الحقوق العينية العقارية إلى الراسي عليه المزاد ويصبح مالكا للعقار محل المزاد العلني شأنه في ذلك شأن المالك بسند قانوني²، إضافة إل مراعاة ديباجة الأحكام المؤلفة³ طبقاً لنص المادة 763 ق.إ.م.إ و"يتضمن البيانات التالية:

1-السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع،

¹ بن عاشور صفاء، "حكم رسو المزاد في بيع العقار المحجوز وإشكالاته في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حوليات جامعة الجزائر 1، عدد 31، ج 4، 2017، ص 235.

² لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016، ص 315.

³ ديباجة الأحكام المألوفة تتمثل في الأساس في المحكمة التي أصدرته، وتاريخ إصداره ومكانه، وصدوره في تنفيذ عقاري، وأسماء لأطراف وألقابهم، واسم القاضي الذي أجرى المزادة وتوقيعه، مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2009، ص 2010.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

2- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والارتفاقات العالقة به أن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع،

3- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع،

4- إجراءات البيع بالمزاد العلني،

5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا،

6- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع،

7- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد¹.

أوجب المشرع الجزائري بقيد حكم رسو المزاد الذي يعد سندا للملكية وإخضاعه للشهر لدى المحافظة العقارية² في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ النطق به حتى يترتب أثره العيني بنقل الملكية إلى المالك الجديد بنفس الحالة التي كان عليها ويتعين على هذا الأخير تحمل كل ما يترتب على العقار المحجوز عليه من تكاليف وفقا لنص المادة 2/762 ق.إ.م.إ التي جاء فيها ما يلي: " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهارة خلال أجل لا يتعدى شهرين (2) من تاريخ صدوره"³.

يترتب من هذا القيد تطهير العقار أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية التي كان مثقل بها⁴، ولكي نكون أمام سند ملكية صحيح من الناحية الشكلية يجب أن يتضمن حكم رسو المزاد على البيانات المنصوص عليها في نص المادة 763 ق.إ.م.إ السالفة الذكر.

¹ المادة 763 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، مرجع سابق.

² يعود الإختصاص بإيداع حكم رسو المزاد وشهره بالمحافظة العقارية إلى رئيس أمانة ضبط المحكمة طبقا لنص المادة "90" من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.... مرجع سابق.

³ المادة 762 من قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

⁴ بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 258.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

يعد هذا الحكم سببا في إكتساب الملكية العقارية الخاصة وسند لإثباتها، كما أنه غير قابل للطعن¹ إلا في حالة ما إذا تخلفت إحدى الإجراءات المنصوصة عليها قانونا².

الفرع الثاني

الحكم النهائي القاضي بتثبيت حق الشفعة

نص المشرع الجزائري على أحكام الشفعة في المواد 724-807 ق.م، لتملك الشفيع للعقار المشفوع فيه وضع المشرع الجزائري جملة من القواعد والإجراءات يتعين على الشفيع مراعاتها حينما يريد الحصول على الحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة.

تتقرر الشفعة في حالة بيع العقار للشفيع بصفة إختيارية إذا ما أظهر رغبته في الحلول محل المشتري، وهذا الحلول هو حلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع أو المترتبة عليه³ وذلك بمقتضى عقد رسمي⁴، لممارسة حقه في الشفعة على العقار محل البيع كما يجب عليه ايداع ثمن المبيع والمصاريف المتعلقة به، لدى الموثق الذي يكون قد سجل ارادته ورغبته في الشفعة، فإذا تعذر عليه ذلك يسقط حقه في الشفعة وفقا لما جاء في نص المادة 801 ق م.

إضافة إلى أن الشفعة تتم بطريقتين إما بالتراضي، أو بالتقاضي بحيث يتم أخذها بالتراضي بأن يقوم المشتري بالتنازل عن العقار المشفوع فيه لمصلحة الشافع الذي تنتقل له جميع الحقوق والإلتزامات دون اللجوء إلى القضاء⁵، لكن قد يحدث أن يرفض المشتري أن يحل محله الشفيع في

¹ أنظر المادة 765 من قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، المرجع السابق.

² بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، قسم الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012، ص 153.

³ لزرق بن عودة، اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 324

⁴ أنظر المادة 801 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

⁵ بوكعيبية عزيزة، طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري "دراسة مقارنة"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2018، ص 33.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

شراء العقار وفي هذه الحالة يتخذ الشفيع إجراءات قضائية ضد البائع والمشتري¹ أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار، وحتى لا يسقط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة وجب على الشفيع احترام الميعاد الذي يجب أن ترفع فيه الدعوى، والمحددة بثلاثين (30) يوما تسري من تاريخ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة وإلا سقط الحق فيها²، هذا ما عبرت عنه أيضا المادة 802 ق م³.

تنص المادة 794 من ق.م على أن "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"⁴.

بمعنى أن القانون يمنح رخصة لشخص معين يسمى بـ "الشفيع" تمكنه من حلول محل المشتري "المشفوع منه" في بيع العقار بدفع الثمن الذي حدد في العقد، كما أنها لا ترد إلا على عقار، وسميت شفعة لأن الشفيع يضم العقار محل الشفعة إلى عقار يملكه في شفعه به⁵، وبذلك تنتهي الشفعة إلى اكتساب ملكية العقار المبيع أو اكتساب الحق العيني عليه.

نصت المواد من 799 إلى 802 من ق.م على إجراءات الأخذ بالشفعة، أوجب على الشفيع اتباعها وإلا سقط حقه في الأخذ بها، فإذا تبين للقاضي أن إجراءات الشفعة كاملة، صدر حكما في الدعوى يقضي بثبوت حق الشفعة لفائدة الشفيع ليحل بذلك محل المشتري⁶، حيث نصت المادة 803 ق.م على أنه "يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري"⁷.

¹ قسوري فهيمة، "شهر دعاوى والأحكام القضائية العقارية"، مجلة المنتدى القانوني، عدد 07، 2018، ص338.

قرار رقم 190693 مؤرخ في 27 أكتوبر 1999، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج 1، 2004، ص227.²

³ أنظر المادة 802 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴ المادة 794 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، مرجع سابق.

⁵ ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 57.

⁶ خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 180.

⁷ المادة 803 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

لا يكون للشفيع إلا حق التملك، أي حق إستعمال رخصة التملك وهو حق الشفعة وذلك قبل حصول الرضا أو صدور الحكم القضائي أما بعد الحصول على التراضي أو صدور الحكم القضائي يقضي بصحة الشفعة يتم ثبوت حق الملكية للشفيع¹.

يعتبر الحكم بتثبيت حق الشفعة حكماً منشأ للحق العيني العقاري لفائدة الشخص الشفيع في هذا التملك، ومن يوم صدور الحكم القضائي في تثبيت حق الشفعة تسري عليه آثار الشهر وقيدته لدى المحافظة العقارية، فإذا لم يرق الشخص الذي استصدر هذا الحكم بإجراء الشهر لا ينتج أثره² بذلك يكون للحكم الصادر في دعوى تثبيت حق الشفعة أثر قانوني بين أطراف الدعوى، البائع والمشتري والغير.

الفرع الثالث

الحكم القاضي بتثبيت الوعد بالبيع

يعتبر عقد البيع أكثر العقود إستعمالاً في المجتمع بين الأشخاص خاصة التي تكون محلها عقاراً، بما له من أهمية في مختلف المجالات، وقد يسبق عقد البيع العقاري أشهر العقود التمهيديّة المتمثلة في الوعد بالبيع العقاري وذلك لإعتبارات كثيرة تتعلق بأطراف العقد أو بالعقد ذاته³.

الوعد بالبيع هو العقد الذي يتعهد بمقتضاه الواعد بأن يبرم عقد بيع مع الموعود له يكون موضوعه العقار، إذا ابدى الموعود له رغبته في الشراء خلال مدة معينة⁴، إذ يشترط القانون افراغه في شكل رسمي أمام الموثق، إلا أن تخلفه يؤدي إلى بطلان العقد باعتبار الرسمية ركناً في الوعد بالبيع⁵ طبقاً لنص المادة 71 ق.م التي جاء فيها ما يلي: "الإتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما

¹ حمودي خولة، الشفعة في القانون الجزائري، تقرير تربص لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2019، ص 69.

² كرميش حسان، دور العقود والأحكام القضائية في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 117.

³ سعدو جمال الدين، الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015، ص 6.

⁴ كرميش حسان، دور العقود والأحكام القضائية في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 130.

⁵ عبان أمال، بن اعمر بلقاسم فازية، الرسمية في البيوع العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015، ص 26.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها"¹.

كما جاء في نص المادة 72 ق.م على أنه "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد"².

نستنتج من خلال نص المادة إذا التزم الواعد ببيع عقار خلال مدة معينة وأبدى الموعود له رغبته في الشراء خلال المدة المقررة، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد متوفرة وخاصة الشكلية، فإن إتمام إجراءات البيع النهائي لا تحتاج إلى رضی جديد من طرف الواعد، فإذا ما نكل وتراجع عن وعده جاز للموعود له اللجوء إلى القضاء، وهذا بهدف إصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد ويصبح بذلك سند لملكية بعد أن يكون هذا الحكم نهائي"³.

كما أنه يجب على من تقرر له المصلحة أن يتقدم أمام المحافظة العقارية⁴ التي يقع بدائرة إختصاصها العقار محل التصرف لشهر الحكم النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي فيه، حتى يولد حقا عينيا عقاريا لفائدة الموعود له الصادر لفائدته الحكم القاضي، ويكون حجة على الطرفين

¹ المادة 71 من أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

² المادة 72 من أمر رقم 58-75، مرجع نفسه.

³ منصور سمير، السندات الرسمية في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2017، ص28.

⁴ لقد ثار نزاع حول مسألة شهر الوعد بالبيع، بحيث أن هناك من يقول عدم ضرورة شهره، من بينهم نجد الأستاذ "عمر حمدي باشا" الذي يقول أنه: "ما دام أن حق الموعود له في هذه المرحلة هو حق شخصي لا حق عيني، وأن المحافظة العقارية لا تقوم إلا بشهر الحقوق العينية الاصلية والتبعية دون الشخصية". نقلا عن: عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص70-71. إلا أن المادة 2/71 من قانون مدني جاءت صريحة وواضحة بخصوص شهر الوعد بالبيع العقاري بحيث تنص: "...اشتراط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد". عقد البيع من العقود الرضائية إلا إذا كان محله عقار أو منقول من نوع خاص.... وفي مسألة شهر الوعد إطلع على المادة 10 من قانون المالية 2004 التي عدلت قانون التسجيل في المواد 1/353 إلى 13/353 أين استلزم المشرع شهر الوعد بالبيع بالإضافة إلى المادة 2/71 قانون مدني.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

المتعاقدين وعلى الغير، وذلك بإصدار ملكية هذا العقار من الواعد ونقلها للموعد له بالشهر فالحكم القضائي في هذه الحالة مثبتا ومولدا للحق العيني العقاري¹.

الفرع الرابع

الحكم المصادق على صحة العقد العرفي

تعد السندات الرسمية القاعدة الأساسية في نقل الملكية العقارية، إلا أن الفراغ التشريعي غداة الإستقلال وإنتقار الملاك للعقود الرسمية، أدى بالأفراد لإبرام تصرفاتهم وفقا لإرادتهم الحرة دون التقيد بشكلية معينة، ومن خلال إستقرائنا لأحكام القانون المدني تبين أن المشرع لم يورد أي تعريف للعقد العرفي فيمكن إستخلاصه ضمنا من خلال نص المادة 326 مكرر 2 ق.م التي تنص على أنه: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف"².

يتضح من خلال هذه المادة أن العقود العرفية هي تلك المحررات التي يتولى الأطراف إعدادها بأنفسهم وبحضور شهود دون تدخل ضابط عمومي مختص، أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني يتم توقيعه من طرف المتعاقدين وحدهم³، إلا أنه لا يتمتع بقوة ثبوتية مثل التي يتمتع بها المحرر الرسمي مما يجعله لا تتوافر فيه الضمانات المتوفرة في المحرر الرسمي، لذا اشترط فيه المشرع بأن يكون من أطرافه لصحته وأن يكون له تاريخ ثابت للإحتجاج به بالنسبة للغير⁴، هذا ما جاء في نص المادة 328 ق.م⁵.

¹ خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص192.

² المادة 2|326، من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

³ بن عامر إسماعيل، بن عطواش طيب، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام معمق، معهد العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة بلحاج بوشعيب عين تيموشنت، 2018، ص14.

⁴ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مرجع سابق، ص251.

⁵ أنظر المادة 328 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

بعد تبني نظام الشهر العيني بصدور الأمر 74-75 أصبح لازماً على أصحاب العقود العرفية الواردة على العقارات التي كانت تشكل سندات ملكية صحيحة قبل دخول قانون التوثيق حيز التطبيق وخاصة غير ثابتة التاريخ اللجوء إلى المحاكم قصد تثبيت صحتها حتى يتم إشهارها لدى المحافظة العقارية¹، كما يجب أن يحتوي ملف الطلب كل الشروط الواجبة طبقاً لنص المادة 65 من المرسوم 63-76، بحيث يقوم القاضي بالتأكد من هوية محرري العقد العرفي، بأن يكون العقار واقعا في بلدية لم تمسها بعد عملية المسح العقاري، والتأكد من تاريخ إبرام العقد قبل 01 جانفي 1971، ومن توافر أركانه وسماع الشهود، والتأكد من أصل ملكية العقار والتحقق من وجود الشهادة السلبية للتعبير عن حالة العقار المعني ومعرفة جميع الحقوق المتعلقة به². فيتم إصدار الحكم بتثبيت صحة العقد العرفي، من قبل القاضي الفاصل في الدعوى بعد التأكد من توفر جميع الشروط المخولة قانوناً ويصبح الحكم نهائياً حائز لقوة الشيء المقضي فيه، بحيث على صاحب المصلحة شهره في المحافظة العقارية المختصة حتى يكون حجة في مواجهة الغير، وفي حال عدم شهره لا يجوز الإحتجاج به في مواجهة الغير³.

المطلب الثاني

الأحكام القضائية المصرحة للملكية العقارية الخاصة

تعتبر الأحكام والقرارات القضائية المصرحة بالملكية العقارية الخاصة معلنه لحق الملكية وليست منشئة أو ناقلة له، فهي تقوم بكشف ما هو مقرر من قبل وتؤكد، كحالة قسمة عقار مملوك ملكية شائعة (الفرع الأول) وحالة حكم القاضي بإثبات الملكية العقارية على أساس التقادم المكسب (الفرع الثاني)، والحكم التصريحي المثبت لشغور التركة (الفرع الثالث)، والحكم القاضي النهائي الصادر بالصلح (الفرع الرابع).

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 57، 58.

² كرميش حسان، دور العقود والأحكام القضائية في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع السابق، ص 127، 128.

³ قرار رقم 99699 مؤرخ في 02 جويلية 1993، صادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 02، 1994، ص

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

الفرع الأول

الحكم القاضي بقسمة العقار

تعتبر قسمة العقار الشائع من التصرفات المصرحة والكاشفة لحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، ترد على حقوق موجودة من قبل مملوكة على الشيوع لأشخاص آلت إليهم هذه الملكية الشائعة.

بحيث تعد دعوى القسمة العقارية التي يتحول فيها المالك من مالك على الشيوع إلى مالك للعقار ملكية مفرزة، بشرط أن يكون طبيعة المال أو العقار يقبل القسمة عينا¹، وللتخلص من حالة الشيوع يستوجب قسمة العقار إما أن تكون هذه القسمة ودية أو إتفاقية كما يمكن أن تكون القسمة قسمة قضائية.

الأصل تتم القسمة بإتفاق جميع الشركاء في الشيوع، بحيث تسمى بالقسمة الإتفاقية هذا ما نصت عليه المادة 723 ق.م بأنه: "يستطيع الشركاء إذا إنعقد إجماعهم، أن يقتصموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها، فإذا كان من بينهم من هو ناقص الأهلية وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون"².

بمعنى أن القسمة الودية أو الإتفاقية هي التي تتم بإتفاق الشركاء على إقتسام المال الشائع بينهم إلى حصص، فتجري بين المتقاسمين في الملك الشائع بالتراضي، ويعد إجماع الشركاء الشرط الضروري في قيام القسمة الإتفاقية، كما أجازت في حالة وجود قاصر أو فاقد الأهلية من الشركاء بشرط إتباع الإجراءات التي يفرضها القانون للقسمة الإتفاقية³، بإعداد مخطط لقطع الأمكنة وخمس (05) نسخ من مشروع قسمة يعدها خبير عقاري مختص ترفق بطلب من الشركاء أو

¹ جبار جميلة، "الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مرجع سابق، ص 13.

² المادة 723 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ مريم تومي، "قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري"، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 45، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغزور خنشلة، 2016، ص 131.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

الموثق تودع بمصلحة التهيئة والتعمير للبلدية، وعند الحصول على رخصة التجزئة يقوم الموثق بتحرير عقد القسمة، ثم يشهر بالمحافظة العقارية وإلا يجعل القسمة الودية مستبعدة¹.

كما قد يتعذر الوصول إلى إجماع الشركاء مما يلزم اللجوء إلى القضاء، ويقوم المدعى برفع الدعوى أمام القاضي المختص نوعيا وإقليميا ليتولى عملية القسمة فتكون القسمة القضائية²، في هذا الصدد نص المشرع الجزائري من خلال المادة 724 ق.م على أنه "إذا اختلف الشركاء في إقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوخ أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة.

وتعيين المحكمة إن رات وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته"³.

نستنتج من المادة أن القسمة القضائية تتولى إجرائها المحكمة إذا اختلف الأطراف المالكين للعقار على الشيوخ بناء على الدعوى المرفوعة ويصدر فيها حكم رغم معارضة الشركاء في إجرائها، ويتوجب على القاضي في عملية القسمة القضائية عند توليه قسمة العقار الشائع تعيين خبير أو أكثر لتقويم العقار الشائع وتعيين الحصص المفترزة إذا كان العقار يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته.

كما نصت المادة 88 من قانون الأسرة⁴ على أحكام قسمة العقار إن كان أحد الشركاء قاصرا ونظمت المواد 109-115 من نفس القانون أحكام الغائب.

تهدف ممارسة القسمة القضائية إلى إخراج الملك من ملك مشاع إلى ملك مفرز، حتى يتمكن المالك من الحصول على نصيبه دون باقي الشركاء، ويتم ذلك بعد رفع دعوى قضائية وفقا للإجراءات

¹ يوسف محمد، لعبيدي خيرة، "إشكاليات شهر الحكم القضائي المتضمن قسمة العقار الشائع"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، عدد 14، مستغانم، 2020، ص 183.

² قتال حمزة، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2006، ص 54.

³ المادة 724 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

⁴ قانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون أسرة منشور في ج، ر، ج، ج، عدد 24، صادر بتاريخ 12 جوان 1984.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

المقررة في رفع الدعاوى وتكون مستوفاة للشروط القانونية أمام الجهات القضائية المختصة من طرف أحد الشركاء على البعض الآخر¹ ، لعملية القسمة إجراءات يتوجب على المحكمة مراعاتها فيستلزم أولاً تعيين خبير لتقويم العقار وإفراز الحصص، وحتى يكتمل هذا الإجراء-تعيين خبير-يجب إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة قصد المصادقة عليها وبالنتيجة يتم قسمة العقار².

تعد ملكية الحصص المفترزة في دعوى القسمة سواء كانت قضائية أو ودية معلنة ومصرحة وليست منشأة للحق العيني، بحيث يعتبر الشريك مالكا لهذه الحصة في البداية وليس من وقت القسمة³ ، هذا ما نصت عليه المادة 16 من الأمر رقم 74-75 السالفة الذكر، وعليه فإن الحق العيني الذي يترتب عن قسمة لا يكون له أثر بين الأطراف ولا إتجاه الغير إلا من تاريخ نشره في البطاقات العقارية⁴.

الفرع الثاني

الحكم المثبت للملكية العقارية على أساس التقادم المكسب

اعتبر المشرع الجزائري التقادم سبب من أسباب اكتساب الملكية والحقوق العينية الأخرى، بحيث جاء في القسم الخاص بالحيازة في الفصل المخصص لأسباب كسب الملكية بدءا بنص المادة 827 إلى غاية نص المادة 834 ق.م، فالتقادم المكسب وسيلة تسمح لمن استمرت حيازته على حق عيني لمدة معينة وفق لشروط حددها القانون.

تنص المادة 827 ق.م على أنه: "من حاز منقولا أو عقارا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) بدون إنقطاع"⁵.

¹ جبار جميلة، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص16.

² لزرقي بن عودة، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص296.

³ مدور كمال، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الأحكام القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،

تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند اولحاج البويرة، 2016، ص27.

⁴ بوعلاق ستوسي، التصرفات العقارية الواجبة الشهر، مرجع سابق، ص47.

⁵ المادة 827 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

نستنتج من نص المادة أن كل شخص حائز لعقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به وإستمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون إنقطاع أن يصبح ملكه.

التقادم طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية متى توافرت شروطه المقررة قانونا، ولحائز العقار أن يتوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص أو بواسطة شخص آخر، من أجل تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكية وتسليمه سند الملكية طبقا للمادة 04 و 12 قانون 07-02¹، بحيث جاء في نص المادة 827 ق م "من حاز منقولا أو عقارا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشر 15 بدون إنقطاع"².

نستنتج من نص المادة أن كل شخص حائز لعقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به وإستمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون إنقطاع أن يصبح ملكه.

إضافة إلى أنه يكفي للحائز أن يكون حائزا للعقار لمدة عشر سنوات مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح طبقا لما جاء في نص المادة 828 ق م التي جاء فيها ما يلي: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات،

ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إظهار السند"³.

بإستقراء نص هذه المادة يتبين أن المشرع الجزائري قد اشترط عنصرين أساسيين المنصوص عليهما في المادتين وهما توافر "السند الصحيح" وشرط "حسن النية".

فإذا ثار نزاع يجري المحقق العقاري جلسة من أجل الصلح وفي حالة عدم الإتفاق يحضر محضر عدم الصلح وللمعترض مهلة شهرين من خلال تسليمه محضر عدم الصلح وعليه أن يرفع دعوى

¹ قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 أبريل 2007، يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج، ر، ج، ج، عدد 15، 2007.

² المادة 827 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

³ المادة 828 من أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع نفسه.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

قضائية وإلا رفض طلبه، ويترتب على رفع الدعوى وقف جميع الإجراءات إلى غاية الفصل في الدعوى.

بعد صدور الحكم القاضي بتكريس الملكية عن طريق الحيازة فإنه يصبح سند للملكية ويشهر بالمحافظة العقارية، أما إذا كان هناك نزاع على الحيازة فإنه طبقاً للقواعد العامة اللجوء للقضاء من أجل استصدار حكم يكون واجب الشهر¹.

الفرع الثالث

الحكم التصريحي المثبت لشغور التركة العقارية

طبقاً لما نصت عليه المادة 773 ق.م "تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم"².

يفهم من نص المادة أن التركة الشاغرة كل تركة لم يعرف مالکها، أو أن مالکها توفي دون أن يترك وارثاً معروفاً، وكذا التركة التي يتخلى فيها أحد الورثة عن نصيبه، كما تدخل ضمن التركات الشاغرة الحصص من التركة التي تنازل عنها مالکها لصالح الدولة أو المؤسسات العمومية التابعة لها، وفي هذه الحالة يتم التصريح بشغور التركة وتؤول بذلك إلى الدولة، هذا ما نصت عليه المادة 53 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³.

يجب على الوالي أن يطالب الجهة القضائية المختصة الواقع بدائرة إختصاصها مكان التركة والتصريح بانعدام الوارث، طبقاً لما جاء في نص المادة 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية" إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالکه دون أن يترك وارثاً، يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً أمام الهيئات القانونية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على

¹ دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، مرجع سابق ص58.

² المادة 773 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

³ أنظر المادة 53 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المنشور في ج، ر ج، عدد 52، الصادر بتاريخ 03 أوت 2008.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

الدعوى العقارية، ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائياً تطبيق نظام الحراسة القضائية، مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني.

وبعد انقضاء الآجال المقررة قانوناً حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث، يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة والتصريح بتسميم أموال الشركة كلها¹.

نستنتج من نص المادة أنه بعد صدور حكم بانعدام الوارث، يتم القيام بتطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك في الآجال المحددة في حكم التصريح بانعدام الوارث إذا لم يتم المطالبة بحق الملكية خلال أجل سنة ابتداء من مدة نهاية مدة الإعلان، يطلب مدير أملاك الدولة بإسم الوزير المالية من الجهة القضائية حيز التنفيذ بعد رفع الدعوى يعلن الشغور والتصريح بتسليم أموال الشركة كلها، ويتم شهر الحكم المعلن للشغور بالمحافظة العقارية².

يتبين مما تقدم أن سبب إكتساب الدولة للعقار الشاغر الذي لا وارث له هو الحكم القضائي النهائي الصادر من القاضي العادي، بحيث خول القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 41-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة المعدل والمتمم³ الوالي رفع دعوى قضائية قصد الحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث، وبالتالي شغور الشركة وإلحاقها بملكية الدولة الخاصة عن طريق التحقيق والتحري للتأكد عن عدم وجود الورثة، وبعد انقضاء الآجال المقررة في الحكم القضائي الذي صرح بانعدام الوارث يوجب القانون أن يرفع دعوى جديدة يذكر فيها المحكمة بالوقائع والحكم القاضي بانعدام الوارث وإصدار حكم جديد بإعلان شغور الشركة العقارية وتسليمها لإدارة أملاك الدولة التي تكلف

¹ المادة 51 من أمر رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

² عيسو صنية، الإقتناء كوسيلة لتكوين أملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي تبسة، 2016، ص37.

³ مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 25 نوفمبر 1991، محدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، ج، ر، ج، ج، عدد 60، صادر بتاريخ 25 نوفمبر 1991.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

بتسييرها إلى غاية إنقضاء الآجال المقررة لتقادم الحقوق الميراثية بعدها تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة¹.

الفرع الرابع

الحكم القاضي النهائي بالصلح

لقد تبنى المشرع الجزائري عقد الصلح وسعى إلى تنظيمه في الباب السابع من القانون المدني تحت عنوان العقود المتعلقة بالملكية، فخص له الفصل الخامس من هذا الباب في المواد 459 إلى المادة 466 منه، كما استحدث إجراء الصلح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب القانون 08-09 وبالتحديد في المواد 991، 992، 993 في الكتاب الخامس تحت عنوان "الطرق البديلة لحل النزاعات"، في الباب الأول "الصلح والوساطة"، يعتبر الصلح طريقة ودية وبديلة لحل النزاعات عرف التقنين المدني الفرنسي الصلح في مادته 2044 كما يلي "الصلح عقد بواسطته ينهي الطرفان نزاعا قائما أو يمتنعان نزاعا محتملا وذلك بالنزول المتبادل"².

التقنين المصري عرف الصلح في المادة 549 بأنه "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه"³.

أما المشرع الجزائري عرف الصلح في المادة 459 ق.م بأنه "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا وذلك على وجه التبادل عن حقه"⁴.

نستنتج من هذه المواد أن الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعا أو يتوقيان به نزاعا محتملا كما يجب أن تتوفر النية الصادقة في وضع حد للنزاع، ونزول كل من المتصالحين عن جزء من ادعائه وحقه.

¹ أنظر المادة 829 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² L'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats et des obligations, publiée le 11 février au Journal Officiel.

³ المادة 549 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

⁴ المادة 459 من أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مرجع نفسه.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة

كما قد يكون الصلح إما ودياً وإما قضائياً، بحيث أنه قد يحدث ألا يتمكن الأطراف من إبرام عقد الصلح حول حقوق عينية عقارية أصلية بطرق ودية فيلجئون إلى القضاء ليستصروا حكماً قضائياً يفصل بينهم في النزاع، فيجب أن يفرغ الصلح في محضر طبقاً لمقتضيات المادة 992 ق.إ.م.إ.¹ فيلزم حضور الطرفين في محضر الجلسة، ويقوم الطرفان وأمين الضبط التوقيع على المحضر بعد التأكد بأنه لا يتعارض مع القانون، ويكتسب محضر الجلسة في هذه الحالة صفة الصلح القضائي، ويعتبر سنداً تنفيذياً بمجرد ايداعه بأمانة الضبط.²

لقد جاء في نص المادة 993 ق.إ.م.إ. على أنه: "إذا حصل الصلح يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضراً يبين فيه ما تم الإتفاق عليه، ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف".³

يتمثل الأثر الأول للصلح في حالة مبادرة من القاضي وقبوله من طرف الخصوم في إصدار أمر من طرف القاضي، ويتمثل الأثر الثاني في غلق الملف بمعنى نهاية النزاع وعدم إثارته من جديد من طرف نفس الخصوم، كما يكتسب هذا الأمر قوة الشيء المقضي فيه⁴، والصلح الواقع على عقار يستلزم الإجراءات القانونية المتمثلة في التسجيل والشهر في المحافظة العقارية، وذلك طبقاً للمادة 793 ق.م.م. السالفة الذكر حتى يمكن الإحتجاج به بين طرفيه ومواجهة الغير.

¹ أنظر المادة 992 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² أيت وعراب كريمة، بلقايد جمال، الصلح في المسائل العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018، ص 21.

³ المادة 993 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، معدل ومتمم، مرجع سابق.

⁴ أيت وعراب كريمة، بلقايد جمال، الصلح في المسائل العقارية، مرجع سابق، ص 45.

الفصل الثاني

تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

يعتبر تنفيذ الحكم القضائي المرحلة النهائية مهما كانت الجهة القضائية المصدرة له، سواء من قضاء عادي أو إداري، بحيث يكون التنفيذ لفائدة طرف من أطراف الدعوى القضائية ضد شخص آخر، ويكون الطرفان سواء من الأشخاص الطبيعية أو من الأشخاص المعنوية وذلك بحسب الطبيعة القانونية للنزاع.

يتم إثبات الملكية العقارية عن طريق الحكم القضائي النهائي والذي له حجية إتجاه الخصم إلا أنه ليس كافيا لعدم إستثثار صاحب الحق لحقه، فقد يحصل أن يكون لهذا الأخير حكم نهائي يمنحه سلطة التصرف بالملكية العقارية، ومع ذلك فهو لا ينتفع بها لكون العقار لا زال بيد حائزه فحتى يتمكن من الإستثثار بكل السلطات المخولة له قانونا يستوجب عليه إسترجاع العقار وإثبات ملكيته وفقا لإجراءات التنفيذ رضائيا أو جبرا، ولكي تكون إجراءات التنفيذ صحيحة ولا يطعن فيها بالبطلان يجب أن تتوفر على بعض الشروط الجوهرية، كما أنه ينبغي على المحضر القضائي أن يقوم بهذه الإجراءات¹، وقد يحدث أثناء مرحلة التنفيذ إشكالات وموانع تحول دون تحقيق الهدف من التنفيذ فيؤدي ذلك إلى عدم إستيفاء الشخص لحقه².

من أجل تبيان مختلف الإجراءات الواجب إتباعها لتنفيذ الحكم القضائي المرتبط بإثبات حق الملكية العقارية ينبغي في هذا الصدد التطرق لمفهوم تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة (المبحث الأول) ثم ضمانات تنفيذ الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية (المبحث الثاني).

¹ أنظر المواد 612 و 613 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² أنظر المواد من 631 إلى 613 من القانون رقم 08-09، المرجع نفسه.

المبحث الأول

مفهوم تنفيذ الحكم القضائي

تنفيذ الحكم القضائي يأتي في آخر مراحل القضاء، وهو النتيجة التي يسعى إليها صاحب حق الملكية العقارية، فكل حكم بلا تنفيذ لا قيمة له، ولا فائدة من القضاء بدون تنفيذ الأحكام التي يصدرها، كما أنه عدم التنفيذ أو التأخير فيه يلحق ضررا جسيما بالمحكوم له، ويؤثر بالتالي على مصداقية الأحكام وعلى ثقة المواطنين في الجهاز القضائي.

يجب الإلتزام بقرارات القضاء لأن غايته الأساسية العدل بين الأطراف ولا يكون ذلك إلا من خلال تنفيذ الأحكام بينهم، والتدخل لتنفيذ الحكم القضائي وفرض عقوبة على الشخص الراض للتعويض، ولدراسة كيفية تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة سنقوم بتحديد المقصود بتنفيذ الحكم القضائي (المطلب الأول) ثم إبراز أهم إجراءات تنفيذ الحكم القضائي العقاري والشروط الواجب توفرها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المقصود بتنفيذ الحكم القضائي

لا يمكن أن نقوم بدراسة كيفية تنفيذ الحكم القضائي الذي يعد سندا لإثبات الملكية العقارية إلا بعد إعطاء تعريف للتنفيذ القضائي بصفة عامة إضافة إلى تبيان الشخص القائم بالتنفيذ، وذلك عن طريق تحديد معنى تنفيذ الحكم القضائي (الفرع الأول) كما يمكن إسترجاع حق الملكية العقارية عن طريق الأحكام القضائية سواء كانت نهائية أو غير نهائية، لهذا سنقوم بالتمييز بين هذه الأحكام (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف بتنفيذ الحكم القضائي

يعتبر مبدأ تنفيذ الحكم القضائي من أهم المبادئ التي يقوم عليها جهاز القضاء من أجل تكريس الحقوق التي يقرها لصالح الأفراد، ولتنفيذ الحكم الصادر لإثبات الملكية العقارية من طرف المحكوم عليه إما إختياريا أو جبريا، كما أن للتنفيذ أركان لا بد من توفرها وإلا كان معدوما، لهذا سنحدد معنى تنفيذ الحكم القضائي (أولا)، ثم أنواع تنفيذ الحكم القضائي (ثانيا) وأركانه (ثالثا).

أولا: معنى تنفيذ الحكم القضائي

يتحصل صاحب الملكية العقارية الخاصة لحقه عن طريق تنفيذ الحكم القضائي الصادر لصالحه، فعدم تنفيذه لا يمكن أن يعتد به أمام الغير، ونظرا لأهمية التنفيذ من المستحسن تبيان معناه في اللغة والفقه والتشريع.

1-التنفيذ لغة:

هو تحقيق الشيء وإخراجه من حيز الفكر والتصور إلى المجال الملموس¹.

3-التنفيذ في الإصطلاح الفقه:

لم يعرف المشرع الجزائري لتنفيذ الحكم القضائي وترك الأمر للفقه الذي عرفه على أنه "إخراج الحكم إلى العمل حسب منطوقه"²، كما عرفه أيضا عمر بن الخطاب رضي الله عنه في رسالته لأحد قضااته: «لا ينفع تكلم بحق لا نفاذ له»، أي ألا توجد فائدة من التصريح بحق الملكية العقارية ولا يمكن إمضاؤه وإجراؤه على ما حكم به³.

¹ هلال زهيدة، تنفيذ الأحكام القضائية ضد الجماعات المحلية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016، ص4.

² يوسف بن عبد الرحمن البديوي، قضاء التنفيذ، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في السياسة الشرعية، المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، 2009، ص16.

³ مرجع نفسه، ص16.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

كما أنه بإعتبار أن الحكم القضائي النهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه فهذا يعد سبب مباشر للتنفيذ الجبري ويكفي تقديمه للقائم بالتنفيذ، ولا بد التأكد من موضوع التنفيذ وليس له أن يناقش مضمونه أو يعيد تقديره أو يعدل فيه بل عليه تنفيذه بالحالة وبالشكل الوارد فيه، وهذا التنفيذ يتم لإقتضاء الحق الموضوعي المتمثل في إثبات الملكية العقارية الخاصة¹.

2-التنفيذ في الاصطلاح القانوني:

هو وسيلة قانونية تمارسها السلطة العامة تحت إشراف القضاء، ويأمر به بناء على حكم قانوني صادر عن المحكمة أو بناء على طلب صاحب الحق بيده حكم قضائي نهائي قصد إستيفاء حقه².

ثانيا: أنواع تنفيذ الحكم القضائي

الأصل في الأحكام المدنية أنها تنفذ بشكل إختياري، بحيث يقوم المحكوم عليه على تمكين الشخص من حقه في الملكية العقارية ولا يمانع في ذلك، لكن الغالب قد يمتنع المحكوم عليه عن التنفيذ الطوعي للحكم الصادر في حقه، فتصبح الحاجة إلى التنفيذ الجبري، لهذا سنتطرق لأنواع التنفيذ ضمن النقاط التالية:

1-التنفيذ الإختياري:

يقع التنفيذ مبدئيا إختياريا، بحيث يقوم عون التنفيذ بتبليغ الطرف المحكوم عليه بتنفيذه الحكم إختياريا بعد صدوره فيما يخص إثبات الملكية العقارية، قصد وقف الخصومة أو اختصار المصاريف والوقت، كما أنه يمكنه تنفيذ الحكم إذا اقتنع بما جاء فيه أو إذا لم يتم عليه التنفيذ الجبري³، فهذا النوع من التنفيذ لا يثير أي إشكال.

¹ سليمان العربي، السندات التنفيذية على ضوء الإجراءات المدنية والإدارية، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون خاص، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019، ص 7.

² هلال زهيدة، تنفيذ الأحكام القضائية ضد الجماعات المحلية مرجع سابق، ص4.

³ اجبيلي يوسف، رضوان عبدالوحي، اليماني أحمد، تنفيذ الأحكام القضائية في المادة العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر قانون العقود والعقار والتوثيق، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة ابن زهر أكادير، 2019، ص

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

2-التنفيذ الإجباري

يعتبر التنفيذ الجبري أحد الوسائل التي تجبر المحكوم عليه على الإلتزام بتنفيذ الحكم الصادر بإثبات الملكية العقارية إتجاه صاحب الحق، وهذا النوع من التنفيذ يتم اللجوء إليه في حالة عدم تمكن طالب التنفيذ الذي يكون بيده سند في الحصول على حقوقه بطرق ودية¹.

يتحقق التنفيذ الجبري على أرض الواقع بواسطة السلطة العامة تحت إشراف القضاء، وهذا لما له من وسائل لحماية الحق لا يمتلكه الشخص العادي من أجل إجبار المحكوم عليه على تنفيذ الحكم وذلك وفقا للنظام المتبع بالوسائل التي حددها القانون².

ثالثا: أركان تنفيذ الحكم القضائي

يقوم تنفيذ الحكم القضائي على ثلاثة أركان أساسية تتمثل في: أطراف التنفيذ ومحل التنفيذ وسبب التنفيذ.

1-أطراف التنفيذ

يقصد بأطراف التنفيذ الجهات المعنية بهذه العملية والتي تتجلى في كل من طالب التنفيذ، المنفذ عليه والشخص القائم بالتنفيذ، غير أنه في بعض الحالات قد تنظم أشخاص ليست من طرف تنفيذ الحكم القضائي.

أ-طالب التنفيذ

هو الطرف الإيجابي في عملية التنفيذ كونه صاحب حق الملكية العقارية وثابت بمقتضى حكم قضائي، والتنفيذ يجرى لصالحه إذ يتمتع بسلطة مباشرة الإجراءات بشرط أن يكون حائزا على الصفة والمصلحة من وقت بدء إجراءات تنفيذ الحكم القضائي إلى نهايتها حسب المادة 13|1 ق.إ.م.إ "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"³.

¹ هلال زهيدة، تنفيذ الأحكام القضائية ضد الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 5.

² اجبيلي يوسف، رضوان عبدلاوي، اليماني أحمد، تنفيذ الأحكام القضائية في المادة العقارية، مرجع سابق، ص 9.

³ المادة 13 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

في حالة وفاة المستفيد من الحكم القضائي جاز لورثته الحلول محله في المطالبة بالتنفيذ الحكم شرط إستظهار الفريضة، كما يجب أن تتوفر لدى صاحب الملكية العقارية الأهلية حتى يتمكن من إستيفاء حقه، والأهلية اللازمة في هذا المجال هي أهلية التصرف لأن التنفيذ يتعلق على العقار¹.

أما في حالة فقدان طالب تنفيذ الحكم لأهليته أثناء بدء إجراءات التنفيذ يحول محله نائبه القانوني، وفي حالة إنعدام من ينوب عنه يتم تعيين مقدم من طرف أصحاب المصلحة عن طريق تقديم طلب للمحكمة المختصة، ويجب أن تتوفر لدى صاحب حق الملكية العقارية مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، فإنعدامها يؤدي إلى رفض طلب التنفيذ.

وفقا لما جاء في نص المادة 615 من ق.إ.م.إ " إذا توفي المستفيد من السند التنفيذي قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه، يجب على ورثته الذين يطلبون التنفيذ إثبات صفتهم بفريضة. إذا فقد المستفيد أهليته في إحدى هاتين المرحلتين، يقوم مقامه من ينوبه قانونا ويثبت ذلك بالطرق التي يحددها القانون.

إذا حصلت المنازعة في صفة الورثة أو في النيابة القانونية وأثبت أحد الطرفين أنه رفع دعوى حول الصفة أمام قاضي الموضوع، يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر بذلك يسلم نسخة منه إلى الطرفين ويدعوها إلى متابعة دعواهما أمام الجهة القضائية المعنية².

يفهم من نص هذه المادة الفقرة الثالثة أنه إذا نازع المنفذ عليه أو الغير أو الورثة فيما بينهم في صفة الورثة وقام أحد الأطراف السابقة برفع دعوى لإثبات أو إسقاط هذه الصفة، فإن المحضر يقوم بتوقيف إجراءات التنفيذ ويحرر محضرا بذلك يقدم نسخة منه للأطراف ويحيلهم إلى الجهة القضائية المختصة.

¹ عطية عبد الرحمان، أطراف التنفيذ، المادة النظرية العامة للتنفيذ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012، ص9.

² المادة 615 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

ب- المنفذ عليه

هو الطرف السلبي في التنفيذ أي من يجري التنفيذ ضده، وذلك من خلال إلزامه بالأداء الثابت بالحكم القضائي، ويخضع لنفس القواعد السابق بيانها بالنسبة لطالب التنفيذ، حيث أجاز المشرع عند وفاة المنفذ عليه قبل مباشرة إجراءات التنفيذ الإستمرار فيها، ونفس الشيء عند فقدانه أهليته بسبب عارض حدّ من قدرته على مباشرة التصرفات القانونية كالفهه مثلا، فلا بد للتنفيذ في مواجهة ممثله القانوني أن يتم تبليغه تبليغا رسميا وفقا للإجراءات القانونية المقررة لذلك طبقا لما جاء في نص المادة 617 ق.إ.م.¹.

ضمانا لإستكمال إجراءات التنفيذ فقد أجاز المشرع عند وفاة المنفذ عليه وعدم معرفة ورثته أنه لا يجوز التنفيذ إلا بعد إعلانهم بالحكم القضائي وتكليفهم بالتنفيذ، بعدها يمكن أن تباشر العملية التنفيذية في مواجهتهم، والتبليغ هنا يصح سواء تم إلى مجموع الورثة أو إلى أحدهم في الموطن الذي كان فيه مورثهم، وإذا كان محل إقامتهم غير معروف هنا يمكن لصاحب الحق أن يلتمس من رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة أن يعين وكيلا لتمثيل الورثة غير العرفيين أو غير المعروف محل إقامتهم.²

ج- الشخص القائم بالتنفيذ

العون الوحيد المؤهل قانونا لمباشرة إجراءات التنفيذ وفقا لما جاء في نص المادة 611 ق.إ.م.إ. "يتم التنفيذ من طرف المحضرين القضائيين بناء على طلب من المستفيد من السند التنفيذي أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي"³.

¹ أنظر المادة 617 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² أنظر المادة 618 من القانون رقم 08-09، مرجع نفسه.

³ المادة 611 من قانون رقم 08-09، مرجع نفسه .

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

-تعريف المحضر القضائي:

لا شك أنه لا يحق لصاحب الحق مباشرة التنفيذ بنفسه لأنه لو تم السماح لكل من له الحق أن يباشر التنفيذ الجبري على المنفذ ضده، ستم الفوضى في المجتمع ويصبح القوي يضطهد الضعيف وتقاديا لحدوث هذه الفوضى كان لا بد من إيجاد هيئة تشرف على تنفيذ الأحكام القضائية الممهورة بالصيغة التنفيذية، وأمام هذه الوضعية أوجد المشرع الجزائري نظام المحضرين القضائيين الذي أستحدث بموجب القانون رقم 03-91 المؤرخ في 18 جانفي 1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي حيث أن هذا القانون تم تعديله بموجب القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006¹.

عرفت المادة 4 من قانون رقم 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي "المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، على أن يكون المكتب خاضعا لشروط ومقاييس خاصة تحدد عن طريق التنظيم"².

على هذا الأساس فالمحضر القضائي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي يتمتع بالحماية القانونية، لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته.

إضافة إلى أن المحضر القضائي ضابط عمومي يقوم بمهام محددة في تبليغ الأحكام القضائية أو السندات غير القضائية، ويمارس إجراءات التنفيذ الجبري والحجوز التحفظية³.

-مهام المحضر القضائي وإختصاصه الإقليمي

يجب على المحضر القضائي القيام بالمهام المحددة له قانونا، وذلك كلما طلب منه ذلك ولا يمكن أن يرفض القيام بها، وهذا ما جاء في القانون المنظم لمهنة المحضر القضائي حيث تنص المادة

¹ قانون رقم 06-03 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج، ر، ج، ج، عدد 14، صادر بتاريخ 08 جوان 2006.

² المادة 4 من قانون رقم 06-03، مرجع نفسه.

³ Verno Michel et NECOD Benoit, Voies d'exécutions et procédures de distribution, 2^{ème}éd, Paris, 1998, P21.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

18 من القانون رقم 06-03 انه "يجب على المحضر القضائي أن يقوم بمهامه كلما طلب منه ذلك، إلا في حالة وجود مانع.

وفي هذه الحالة، يمكن صاحب المصلحة أن يرفع الأمر لرئيس المحكمة المختصة الذي يبت فيه بأمر نهائي"¹.

من المهام التي يقوم بها المحضر القضائي لتسيير مكتب عمومي يتمتع بالحماية القانونية لحسابه الخاص، نجدها في نص المادة 12 من قانون رقم 06-03².

ج-الغير كطرف في التنفيذ

الأصل يكون تنفيذ الحكم القضائي بين الأطراف الأساسية السالفة الذكر، إلا أن هناك حالات إستثنائية أين يتطلب تدخل الغير إما لضرورة التنفيذ أو بطلب من القانون أو من طرف الأطراف الأساسية، لكن رغم أن أثر الأحكام القضائية لا تنتقل إلى الغير إلا إن كان هناك حالات أين يمس التنفيذ من ليس طرفا في الخصومة وذلك بسبب صفته أو وظيفته أو بوجود علاقة مع الخصوم³.

من الشروط الواجب توفرها في الغير ليكون ضمن التنفيذ هي:

- ألا يكون خلفا لأحد الأطراف
- ألا يكون له مصلحة بموضوع الحق مما يؤدي إلى عدم إلحاقه بأي ضرر أو نفع من إجراءات التنفيذ
- يجب عليه قبل أن يبدأ بأداء التنفيذ إعلام المنفذ عليه حتى يتيح لهذا الأخير منع التنفيذ على الغير إذا كان له حق في ذلك⁴.

¹ المادة 18 من قانون رقم 06-03، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، مرجع سابق.
² أنظر المادة 12 من القانون رقم 06-03، المرجع نفسه .

³ جميلة لعور، التنفيذ الجبري في القانون المدني، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2017، ص16.

⁴ الأنصاري حسن النيداني، قانون المرافعات "التنفيذ الجبري"، كلية الحقوق، الإسكندرية دار الجامعة الجديدة للنشر، 2009، ص32.

2- محل التنفيذ

يتحدد محل التنفيذ من خلال العمل الذي يلزم المحكوم عليه بالقيام به، فقد يكون المحل عينيا أي يكون موضوع العمل الذي يلزم المنفذ عليه في الحكم القضائي بالوفاء على الإلتزام عينيا كتسليم العقار الذي يجري عليه عملية التنفيذ، لكن يمكن أن يكون هناك صعوبة في إجراء عملية التنفيذ عليه إذا كان بدون وثيقة رسمية أو كان موقوفا أو مشتمل على وصية تمنع إنتقال الملكية وإثباتها¹.

3- سبب التنفيذ

للتنفيذ سببين متكاملين لا بد من إجتماعهما في آن واحد، يتمثل الأول في الحق الموضوعي الذي يتم التنفيذ لأجل إقتضائه، والثاني في الحكم القضائي الصادر لإثبات الملكية العقارية الخاصة الذي يجب ألا يبقى مجرد حبر على ورقة لا قيمة لها عمليا، ويشترط في الحق الذي يتم التنفيذ لإقتضائه عدة شروط لا يجوز التنفيذ إلا بوجودها وهي أن يكون هذا الحق محقق الوجود معين المقدار وحال الأداء²، ومتى توافر هذا الحق وتوافرت شروطه مجتمعة، أمكن إقتضاؤه بطرق التنفيذ الجبري شريطة أن يكون بحوزة صاحب حق الملكية العقارية سند يمكنه من مباشرة الإجراءات و يدل على وجود الحق الموضوعي المراد تحصيله³.

الفرع الثاني

التمييز بين الأحكام القضائية العقارية الخاصة

لقد جاء في نص المادة 03 من ق.إ.م.إ على أنه "يجوز لكل شخص يدعي حق، ان يرفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته"⁴.

¹ عبد العزيز عبد الرحمن بن سعد الشبرمي، شرح نظام التنفيذ، مدار الوطنية للنشر، السعودية، 2014، ص 96.

² الأستاذ شويطر، محاضرات في طرق التنفيذ خاصة بطلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون الخاص، الجزائر، د س ن، <http://www.facum.cedu.dz> ص3.

³ الأستاذ شويطر، محاضرات في طرق التنفيذ، مرجع نفسه، ص3.

⁴ المادة 3 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قنون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

نستنتج من نص المادة أن المشرع الجزائري سمح برفع دعوى قضائية للمطالبة بحماية وإثبات الحق في الملكية العقارية، ويتم الفصل في هذه الدعوى بإصدار أحكام قضائية نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وقابلة للتنفيذ.

نميز الحكم القضائي بعدة مميزات تختلف من حيث الإجراءات والإختصاص، منها الأحكام القضائية العقارية النهائية (أولا) والأحكام القضائية العقارية غير النهائية (ثانيا).

أولاً: الأحكام القضائية العقارية النهائية

يقصد بالأحكام النهائية تلك الأحكام التي لا يجوز الطعن فيها لأنها إستنفذت طرق الطعن العادية من معارضة أو إستئناف أو نقض، نتيجة مرور المدة القانونية المحددة على الأحكام دون تقديم الطعن عليها ومن ثمة تصبح أحكاماً نهائية قابلة للتنفيذ.

عند صدور الأحكام المتعلقة بحق الملكية العقارية، سواء لصالح المدعي أو ضده، تؤدي إلى ثبوت الحق لصاحبه وإزالة الشك حول ملكية العقار وتحقيق الحماية القانونية له، فيتم تنفيذها مباشرة بعدما تصبح نافذة في حق أطراف النزاع¹، والقاضي أثناء حكمه في الدعوى العقارية لصالح أحد أطراف النزاع لا ينشأ الحق وإنما يكشفه أو يصرح عنه، فهو يقرر حقا كان موجودا قبل صدور الحكم، فالحكم في هذه الحالة يؤكد حقا أو مركز قانونيا معين ويزيل الشك القائم حول وجوده²، فطبيعة هذه الأحكام أنها مقررة ولا تخلق حقوقا جديدة ووظيفتها هي حماية حق الملكية.

الحكم القاضي بقسمة المال المشاع بين الورثة على الشيوخ، يسترجع وفق ذلك حق الملكية لكل واحد منهم وإستنتار به منفردا دون الآخرين، ويترتب على ذلك أثرين كما سبق وأن وضحنا بأن الحكم المصرح بقسمة المال على الشيوخ يكشف عن حق الملكية ولا ينشئه للورثة في كل العقار المتنازع فيه من يوم وفاة مورثهم وليس من يوم صدور الحكم، كما أنه يقوم بتقسيم العقار المتنازع

¹ موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008، ص 182.

² عدلي امير خالد، إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري، منشأة المعارف، مصر، 1993، ص 15.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

فيه ويترتب على ذلك تحديد حق الملكية لكل واحد من الشركاء في حصة عينية مفرزة يستثمرها ويستغلها ويتصرف فيها بحرية، فيصبح لكل واحد حقه دون مشاركة أحد شركائه ومتى قضت المحكمة بقسمة العقار المشاع واكتسب هذا الحكم حجية الشيء المقضي فيه فإنه يصبح نافذا في كامل التراب الوطني¹.

ثانيا: الأحكام القضائية العقارية غير النهائية

لقد سبق وأن ذكرنا بأن لإثبات حق الملكية العقارية عن طريق القضاء يكون بالحصول على حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، وإستثناء لذلك هناك بعض الحالات وردت على سبيل الحصر والتي يتم فيها تنفيذ الأحكام بغض النظر عما ينتج عنه من إستئناف أو معارضة².

نصت المادة 323 في فقرتها الثانية من ق.إ.م.إ على أنه "إستثناء الأحكام الواجبة التنفيذ بقوة القانون، يؤمر بالنفاذ المعجل، رغم المعارضة أو الإستئناف، عند طلبه في جميع الحالات التي يحكم فيها بناء على عقد رسمي أو وعد معترف به أو حكم سابق حائز قوة الشيء المقضي به، أو في مادة النفقة أو منح مسكن الزوجية لمن أسندت له الحضانة"³.

نستخلص من هذه المادة بأنه يمكن لصاحب حق الملكية العقارية الذي حكم لصالحه بموجب حكم قضائي حائز قوة الشيء المقضي فيه، أن يطلب من القاضي التنفيذ المعجل ليتمكن من الحصول على ملكيته، ففي مثل هذه الحالات يجب على القاضي متى طلب منه ذلك أن يتبع منطوق حكمه بصيغة للنفاذ المعجل ليتم تنفيذ الحكم بصورة مستعجلة.

على صاحب الحق أن يقدم عقدا رسميا مشهرا بالمحافظة العقارية يتضمن إنتقال حق الملكية إليه، بحيث لا يدع هذا العقد مجالاً للتأويل، فما دام الحق قائما وفقا للأشكال والصيغ القانونية فإن القاضي

¹ موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 183.

² بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، مرجع سابق، ص 47.

³ المادة 2|323 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

يصدر حكم بإثبات الحق، وأن الإلتزام بتسليم الملكية العقارية يجب أن يتم نظرا لتأييد الحكم أمام جهات الإستئناف أو المعارضة¹.

المطلب الثاني

شروط تنفيذ الحكم القضائي العقاري وإجراءاته

ضمانا لحق الملكية العقارية التي تعتبر الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة فيما يخص إثبات الحق للملكية العقارية الخاصة لصاحبه أوجد المشرع شروط أساسية يجب توفرها للجوء إلى تنفيذ الحكم القضائي العقاري ليكون ذلك التنفيذ صحيحا ومقبولا، وعليه حتى يتمكن صاحب الحق من إثبات ملكيته دون إشكال.

كما يجب لتنفيذ الحكم القضائي العقاري أن يخضع لجملة من الإجراءات الشكلية التي يتعين القيام بها قبل مباشرة التنفيذ الجبري تحت طائلة بطلان جميع الإجراءات اللاحقة².

سنحاول التطرق لأهم الشروط التي يجب توفرها لتنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة (الفرع الأول) والإجراءات الواجب توفرها لتنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات للملكية العقارية الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط الواجب توفرها في تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات للملكية العقارية الخاصة

حتى يكون تنفيذ الأحكام القضائية العقارية صحيحا ومقبولا، لابد من توفر مجموعة من الشروط القانونية التي تتعلق بالحكم المراد تنفيذه وأخرى تتعلق بمواعيد التنفيذ، وفي حالة إغفالها لا يتم الإستجابة للتنفيذ، وتعتبر إجراءاته باطلة بطلانا مطلقا، وعليه لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة

¹ مدور كمال، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الأحكام القضائية، مرجع سابق، ص32.

² بلقاسم أيت عبو، محمد الحداد، التنفيذ المدني- إجراءاته وعوارضه، دراسة في ضوء واقع التنفيذ بالمحكمة الابتدائية بتازة، بحث نهاية التمرين، المعهد العالي للقضاء، المملكة المغربية، 2009، ص6.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

من طرف صاحب الحق دون إشكال يجب عليه إحترام عدة شروط منها شرط الحصول على حكم قضائي (أولاً) وشرط التبليغ عن الحكم القضائي (ثانياً).

أولاً: شرط الحصول على حكم قضائي

يجب أن يكون بيد المحكوم له صورة السند كعلامة مادية التي هي ورقة جوهرية من أوراق التنفيذ التي تشهد بمضمون الحكم القضائي المراد تنفيذه، ومفاد هذا أنه يلزم على المحكوم له الحصول ليس على ذات الحكم وإنما على صورة منه توضع عليها صيغة التنفيذ ومن ثم يصبح الحكم قابل للتنفيذ¹ وذلك بتوفر الصيغة التنفيذية القانونية والنسخة التنفيذية.

1- الصيغة التنفيذية

يشترط في الأحكام القضائية التي يتم بموجبها التنفيذ من أجل إثبات الملكية العقارية الخاصة أن تكون ممهورة بالصيغة التنفيذية، وقد نصت المادة 601 من ق.إ.م.إ على ضرورة توفر هذه الورقة أو الصيغة على الوجه الآتي "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر جميع المحضرون وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم، القرار...، وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الإقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية"².

ما يلاحظ من خلال نص المادة المذكورة أعلاه، أن الصيغة التنفيذية للأحكام العادية تتضمن أمراً إلى أعوان التنفيذ ولصد أي مقاومة من طرف المنفذ فقد تضمنت الصيغة التنفيذية أمرين آخرين الأول إلى النائب العام، والثاني إلى وكيل الجمهورية لدى المحكمة لمد يد المساعدة اللازمة لتنفيذ الحكم القضائي بإستعمال القوة المادية إن إقتضى الأمر ذلك، والسبب في هذا التكليف هو اختصاص

¹ هنيش فتيحة، ضمانات تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص9.

² المادة 601 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

النيابة العامة بتنفيذ أحكام القضاء، طبقاً لنص المادة 29 من ق.إ.ج¹ ولها في سبيل ممارسة هذه الوظيفة أن تلجأ إلى القوة العمومية الموضوعة تحت تصرفها.

يترتب على إغفال وضع الصيغة التنفيذية أن يحول الحكم دون تنفيذ، وإذا تم التنفيذ فإنه يكون باطلاً لإنعدام أساسه².

2-النسخة التنفيذية

تعد النسخة التنفيذية الشكل الخارجي الذي يتخذه القانون ليرتب آثاره القانونية ويحوز القوة التنفيذية، كما أنها تتضمن أمراً موجهاً للمحضرين القضائيين ومساعدتهم من نواب عامون، قادة ضباط الشرطة القضائية بإسم الشعب الجزائري، كما أنه لا يكفي لإجراء التنفيذ أن يكون صاحب الحق مؤكداً في عمل قانوني له قوة تنفيذية، بل يجب أن يكون في يده ورقة وهي نسخة من المحرر المثبت لهذا العمل ذات طابع خاص تسمى النسخة التنفيذية³.

إضافة إلى أن النسخة التنفيذية هي صورة من أصل الحكم تمهر بألفاظ معينة يطلق عليها بالصيغة التنفيذية⁴، وبإستقراء نص المادة 602 من ق.إ.م.إ نجد أنها تؤكد على ضرورة الحصول على نسخة تنفيذية ممهورة بالصيغة التنفيذية لإجراء التنفيذ، حيث جاء فيها ما يلي: "كل مستفيد من سند تنفيذي، الحق في الحصول على نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها في المادة 601 أعلاه، تسمى "النسخة التنفيذية"، ولا تسلم إلا للمستفيد شخصياً أو لوكيل عنه بوكالة خاصة"⁵، كما نجد نفس التأكيد في نص المادة 601 ق.إ.م.إ التي تنص على أن "لا يجوز التنفيذ

¹ أنظر المادة 29 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج، ر، ج، ج، عدد 49، 1996، المعدل والمتمم.

² سليمان العربي، السندات التنفيذية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 23.

³ مرجع نفسه، ص 16.

⁴ هنيش فتيحة، ضمانات تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية، مرجع سابق، ص 11.

⁵ المادة 602 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون، إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي، ممهورة بالصيغة التنفيذية".

نستخلص من نص المادتين أنه لا يكفي لإجراء التنفيذ أن يكون بيد المحكوم له صورة طبقاً للأصل من الحكم ولو كانت رسمية، بل يجب أن يكون بيده صورة من الحكم القضائي عليها الصيغة التنفيذية، وقد نظم ق.إ.م.إ. كيفية تسليم هذه الصورة على نحو لا يدع مجالاً لأي سلطة تقديرية في هذا الموضوع¹، وتحسباً لإمكانية ضياع الصورة التنفيذية فقد نظم هذا القانون كيفية تسليم صورة ثانية للمحكوم له قصد إجراء التنفيذ².

ثانياً: شرط تبليغ الحكم القضائي

يقصد بتبليغ أو إعلان الحكم القضائي النهائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية، تبليغه إلى المنفذ ضده وهذا التبليغ هو إجراء ضروري قبل التنفيذ، ولا يجوز إجراء التنفيذ بدونه وهذا طبقاً لنص المادة 612 من ق.إ.م.إ. التي جاء فيها ما يلي "يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر (15) يوماً"³.

يفهم من نص المادة أنه حتى يقبل البدء في التنفيذ يشترط تبليغ الحكم إلى المحكوم ضده قبل بدء إجراءات التنفيذ، ويقوم المحضر القضائي بتبليغ المحكوم بالحكم القضائي وإمهاله بمهلة.

1- تبليغ السند التنفيذي للمحكوم ضده

يطلب صاحب حق الملكية صاحب المصلحة بالتبليغ الحكم إلى الخصم قبل بدء إجراءات التنفيذ، كما يمكن أيضاً أن يكون طالب التنفيذ مدعياً أو مدعى عليه.

¹ انظر المادتين 1|281 و 602 من قانون رقم 08-09، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، المرجع السابق.

² انظر المادتين 282 و 603 من قانون رقم 08-09، المرجع نفسه.

³ المادة 612 من قانون رقم 08-09، مرجع نفسه.

2- إمهال المحكوم ضده مهلة

يقوم المحضر القضائي بتبليغ المحكوم ضده بالحكم القضائي طبقاً لما جاء في نص المادة 12 من قانون رقم 03-06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي السالفة الذكر، ويمهله خمسة عشر (15) يوماً قبل البدء في إجراءات التنفيذ، تحسب هذه المدة ابتداءً من يوم التبليغ، والغرض من إشرط تبليغ الحكم قبل البدء في التنفيذ ومهلة خمسة عشر (15) يوماً تهدفان إلى تحقيق غايتين هما:

- تجنب مباغثة المحكوم ضده، لأن الأصل في الخصومة المواجهة، فلا يجوز لصاحب الحق مباشرة التنفيذ دون علم مسبق لخصمه.
- كما يمكن إستجابة الخصم بمجرد تبليغ الحكم أو السند له¹.

الفرع الثاني

إجراءات تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

قبل البدء في تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية يجب إتباع مجموعة من الإجراءات المخولة قانوناً والمتمثلة في تقديم طلب التنفيذ (أولاً)، ومتى توفرت على الشروط المتطلبة قانوناً يفتح لها ملفاً تنفيذياً وتتهيأ بكتابة الضبط بالمحكمة المختصة (ثانياً).

أولاً: تقديم طلب التنفيذ

عملية تنفيذ الحكم القضائي عملية إختيارية، بحيث تتوقف على مبادرة المحكوم له بتقديم طلب في الموضوع إلى المحكمة الابتدائية المختصة، ولا يجوز للمحكمة أن تباشر العملية التنفيذية تلقائياً، لأن المحكوم له قد لا يرغب في تنفيذ الحكم الصادر لفائدته لعدة إعتبارات، بحيث قد يتم الصلح بعد صدور الحكم مع المحكوم عليه².

¹ مدور كمال، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الأحكام القضائية، مرجع سابق، ص 35.

² بلقاسم أيت عبو، محمد الحداد، التنفيذ المدني- إجراءاته وعوارضه، مرجع سابق، ص 6.

يعبر من صدر الحكم لفائدته بمقتضى طلب التنفيذ عن نيته في إقتضاء الحق الصادر به هذا الحكم، بحيث يعتبر هذا الإجراء شرطا جوهريا لتحريك عملية التنفيذ، ويجد أساسه في الطبيعة الإختيارية للتنفيذ، بحيث يتضمن الهوية الكاملة لطالب التنفيذ أي صاحب حق الملكية العقارية وللمطلوب ضده هذا التنفيذ، كما يجب أن يكون الطلب مرفقا بالسند التنفيذي وأن تؤدي عنه الرسوم القضائية¹.

ثانيا: تهيئة ملف التنفيذ

بعد تقديم الحكم القضائي للتنفيذ مستوفيا للشروط القانونية وأداء الرسوم القضائية، وفي حالة عدم إستفادة صاحب حق الملكية من المساعدة القضائية، يفتح له ملفا تنفيذيا يقدم إلى الشخص المكلف بإجراءات التنفيذ، بعدما يتأكد وجوبا من أداء واجبات التنفيذ المنصوص عليها قانونا ويتضمن هذا الملف الوثائق المدلى بها رفقة الطلب بما فيها السند التنفيذي الذي هو عبارة عن حكم قضائي مذيّل بالصيغة التنفيذية من أجل التنفيذ، ونسخة حاملة للصيغة التنفيذية قصد تبليغها للمنفذ عليه، وعلى مأمور إجراءات التنفيذ التأكد من شكليات الحكم القضائي فيما يتعلق بالإختصاص المكاني، ومدى تبليغه للمنفذ عليه وكذا مدى قابليته للتنفيذ².

بعد تقديم طلب التنفيذ مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا وفتح ملف تنفيذي برقم خاص به يضمن بالسجل المعد لذلك، وعموما يحتوي قسم التنفيذ على مجموعة من السجلات التي تصرف من خلالها إجراءات التنفيذ، وتختلف هذه السجلات باختلاف أنواع القضايا المراد تنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها، وأهم السجلات التي وقفنا عليها بالمحكمة الابتدائية السجل الخاص بمأمور إجراءات التنفيذ بها الذي يتضمن على رقم الملف ورقمه الترتيبي بالسجل وموضوع الدعوى وأطرافها، والحكم الصادر فيها، من حيث التنفيذ بحيث يشير إلى أن الحكم نفذ أو لم ينفذ وسبب عدم التنفيذ³.

¹ بلقاسم آيت عبو، محمد الحداد، التنفيذ المدني-إجراءاته و عوارضه ، مرجع سابق، ص6.

² بلقاسم آيت عبو، محمد الحداد، مرجع نفسه، ص7.

³ بلقاسم آيت عبو، محمد الحداد، مرجع نفسه ، ص7.

المبحث الثاني

ضمانات تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

الهدف من تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بالملكية العقارية هو إسترجاع وإثبات حق الملكية إضافة إلى جبر الضرر الحاصل، ومعاقبة مرتكب الفعل غير مشروع في حالة الإعتداء على ملكية عقارية، إذ قد يقوم المحكوم ضده بتنفيذ الإلتزامات المفروضة عليه طوعا كما قد يحصل أن يرفض الإستجابة لحكم المحكمة، فما على صاحب حق الملكية العقارية إلا أن يسلك طريق التنفيذ الجبري للحصول على حقه الذي إمتنع المنفذ ضده عن تنفيذه.

لقد منح المشرع والقضاء على السواء صاحب حق الملكية العقارية بعض الوسائل التي تمكنه من تنفيذ الحكم القضائي الصادر لإثبات الملكية لصالحه في دعوى قضائية تمت المرافعة فيها بصفة قانونية، والذي يترتب عنه مجموعة من الآثار القانونية، غير أنه لا يمكن تجاهل العراقيل والصعوبات القائمة في وجه التنفيذ، بحيث ليس كل حكم قضائي الذي يرد على إثبات حق الملكية العقارية ينفذ بل جانب منه يستعصي تنفيذه لأسباب مختلفة، منها ما تصادف المحضر القضائي من عقبات تعترض الهدف من التنفيذ كأن يكون سوء سير التنفيذ وإجراءاته وغيرها من الصعوبات، لهذا سنتطرق إلى وسائل تنفيذ الحكم القضائي لإثبات الملكية العقارية الخاصة والصعوبات التي تترتب عنه (المطلب الأول)، والآثار المترتبة عن صدور الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة وطرق الطعن فيه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

وسائل تنفيذ الحكم القضائي لإثبات الملكية العقارية الخاصة والصعوبات التي تترتب عنها

تضبط عملية التنفيذ علاقة الأفراد فيما بينهم وفقا لأسس قانونية ليستطيع المحكوم له من إستيفاء حقه بعد توفر الشروط الواجبة للتنفيذ، حيث يعتبر هذا الأخير مركز الثقل في العملية القضائية كونه الخلاصة المرجوة من عملية التقاضي ومن صدور الحكم النهائي، إذ قد تطرأ إشكالات تؤثر سلبا على السير العادي لعملية تنفيذ الأحكام القضائية.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة وسائل تنفيذ الحكم القضائي لإثبات الملكية العقارية الخاصة (الفرع الأول) وصعوبات تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

وسائل تنفيذ الحكم القضائي لإثبات الملكية العقارية الخاصة

يستعيد الشخص لحقه في الملكية العقارية بعد تنفيذ الحكم القضائي ضد المحكوم ضده وتعويض الضرر الذي أصابه، فإذا كان الأصل أن يختار المحكوم ضده تنفيذ الإلتزامات المفروضة عليه طوعا وبارادته، إلا أنه قد يحصل أن يرفض الإستجابة لحكم المحكمة فيجد صاحب حق الملكية مضطرا لسلك طريق التنفيذ الجبري بحيث تقوم السلطة العامة إلزام المحكوم ضده على تنفيذ الحكم القضائي، فقبل اللجوء إلى التنفيذ الجبري كحل أخير يطبق عليه التنفيذ الجبري غير المباشر المتمثل في الغرامة التهديدية نتيجة التماطل أو التراخي في تنفيذ الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية للضغط على المحكوم ضده لإستيفاء حقه الذي إمتنع الخصم عن تنفيذه، من هنا سنبين طرق التنفيذ التي تتمثل في تنفيذ الحكم القضائي العقاري بالوسائل الودية (أولا) وتنفيذ الحكم القضائي العقاري بالغرامة التهديدية (ثانيا) واللجوء إلى تنفيذ الحكم القضائي العقاري بالقوة العمومية (ثالثا).

أولا: تنفيذ الحكم القضائي العقاري بالوسائل الودية

بعد انقضاء مهلة خمسة عشر (15) يوما المنصوص عليها في المادة 612 من ق.إ.م.إ السالفة الذكر يقوم المحضر القضائي بإجراء محاولة التنفيذ الودي وفقا لطلب المحكوم ضده بتنفيذ الحكم سواء بإخلاء الأمكنة وتسليم المفاتيح أو بإرجاع الوضعية إلى الحالة التي كانت عليها قبل فعل الإعتداء بالهدم أو البناء أو التهيئة... الخ، وللمحضر القضائي حين فشل محاولة التنفيذ الأولى أن يقوم بالمحاولة الثانية¹، إذا إستجاب المحكوم ضده يجب على المحضر القضائي أن يبدأ التنفيذ فورا، بحيث يحزر هذا الأخير محضر لإثبات الواقعة وفقا لما جاء في نص المادة 12 من قانون 06-03

¹ دليمي رشيد، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص الحقوق والحريات، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد داية ادرار، 2012، ص 148.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي السالف الذكر، أما إذا رفض المحكوم ضده الإستجابة لحكم المحكمة نهائياً يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر يشير فيه إلى عدم جدوى لمحاولات تنفيذ الحكم القضائي فيترتب عليه إتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري غير المباشر المتمثل في الغرامة التهديدية من أجل تنفيذ الحكم القضائي¹ حسب ما نصت عليه نص المادة 625 ق.إ.م.إ.².

ثانياً: تنفيذ الحكم القضائي بالغرامة التهديدية

لقد نظم المشرع الجزائري الغرامة التهديدية ضمن المواد 980 إلى 988 ق.إ.م.إ. وأحال مهمة الفصل فيه للقاضي الإداري طبقاً لنص المادة 980 ق.إ.م.إ.³.

تعتبر الغرامة التهديدية إحدى الوسائل غير المباشرة الممنوحة من قبل المشرع الجزائري لصاحب حق الملكية العقارية الخاصة إذا لم يتم تنفيذ الحكم الصادر لصالحه أو تم التراخي في تنفيذه من طرف المحكوم ضده.⁴

كما أنها غرامة مالية لكل ممتنع عن تنفيذ حكم قضائي، وتتميز كونها تحذيرية تنبه المحكوم ضده إلى الجزاءات المالية التي سوف يتعرض لها إن إستمر في مقاومة تنفيذ الحكم الصادر ضده.

وفقاً للفقهاء الفرنسيين التهديد المالي على المحكوم ضده يتمثل في مبلغ معين يدفعه عن كل يوم يتأخر فيه عن تنفيذ الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي فيه أو الإمتناع عنه⁵، ويستند القاضي في فرض الغرامة التهديدية إلى القانون⁶، بناء على طلب صاحب الملكية العقارية إلى المحكمة الإدارية

¹ مدور كمال، إكتساب الملكية العقارية عن طريق الأحكام القضائية، مرجع سابق، ص36.

² أنظر المادة 625 من قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 980 من قانون رقم 08-09، المرجع نفسه.

⁴ الهادي خضراوي، إيمان بوناصر، "الآليات القانونية لضمان تنفيذ الإدارة للأحكام القضائية الإدارية، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، عدد 03، جامعة الأغواط، 2018، ص 3.

⁵ CHRISTOPHE Guettier, *exécution des jugements, juris –classeur, volume 1, droit administratif*, lexis n'exi SA, Paris 2009, P 20.

⁶ بن طالب سعاد، كردوسي نسيم، تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قلمة، 2016، ص71.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

بسبب رفض تنفيذ الحكم النهائي بعد إنقضاء أجل ثلاثة (03) أشهر الذي يبدأ من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم¹.

ثالثا: تنفيذ الحكم القضائي العقاري بالقوة العمومية

الوسيلة الوحيدة للضغط الحقيقي وتحول الغرامة التهديدية من مجرد إجراء تهديدي إلى جزء ردي على عدم تنفيذ الحكم، بحيث يتم إستيفاء صاحب الحق لحقه عن طريق التنفيذ الجبري إذا كان مرتبطا بالحكم القضائي المثبت للملكية العقارية ويتم تحت إشراف القضاء ورقابته، كما يجب أن يتمتع بالحجية القانونية للتنفيذ².

إستعمل المشرع الجزائري مصطلح القوة العمومية في المادة 601 من ق.إ.م.إ السالفة الذكر بمناسبة تحديد لمضمون الصيغة التنفيذية التي تذيّل بها النسخ التنفيذية للأحكام والقرارات القضائية، ثم نص صراحة على إستخدام القوة العمومية في التنفيذ الجبري المباشر في نص المادة 604 من ق.إ.م.إ التي جاء فيها ما يلي "جميع السندات التنفيذية قابلة للتنفيذ في الإقليم الجزائري".

ولأجل التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، يجب على قضاة النيابة العامة تسخير إستعمال القوة العمومية، في أجل عشر (10) أيام من تاريخ إيداع طلب التسخيرة³.

يتضح لنا من نص المادة أن المشرع لم ينص على شروط اللجوء إلى إستعمال القوة العمومية أثناء إجراءات التنفيذ ولم يضع الضوابط اللازمة لتسخير القوة العمومية بل حدد فقط بعض الإجراءات المتعلقة بكيفية تسخيرها⁴، فإن التنفيذ عن طريق القوة العمومية نجده يستعمل وفقا للإجراءات التالية:

¹ أنظر المادة 987 من قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² مانع سلمى، زواوي عباس، "دور السندات التنفيذية في مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 49، جامعة بسكرة، 2017، ص 745.

³ المادة 604 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

⁴ لوني يوسف، "ضوابط تدخل القوة العمومية أثناء التنفيذ العيني الجبري للإلتزامات العقدية دراسة مقارنة"، حوليات جامعة الجزائر 1، ج 04، عدد 32، 2018، ص 491.

1-الطرد والتنزيل أو تسليم المفاتيح:

إجراء الطرد لا يتم النطق به إلا في دعوى الإستحقاق، لأن المدعي في هذه الدعوى يطالب بحق الملكية على عقار يحوزه شخص آخر، عكس دعوى عدم التعرض ووقف الأعمال الجديدة اللتان يكون فيهما المدعى حائزا للعقار¹، إضافة إلى أن لإجراءات الطرد إجراءين آخرين يختلفان باختلاف طبيعة العقار الواقع عليه التنفيذ ويمكن حصرها في حالتين:

أ-حالة العقار غير المبني:

تتطبق هذه الحالة على العقارات العارية سواء كانت صالحة للبناء أو للفلاحة، حضرية أم ريفية حيث يحرر المحضر القضائي تنزيل بعد الطرد يقوم من خلاله بإثبات واقعة إخراج المعتدي على الملكية العقارية من الأمكنة، وفي المقابل ذلك إحتلال المالك لعقار موضوع طلب التنفيذ ووضع يده عليه².

ب-حالة العقار المبني:

في حالة التنفيذ على عقار مبني يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر طرد من المسكن مع تسليم المفاتيح لصاحبها بعدما يتأكد من أن المنفذ عليه قام بإخلاء الملكية العقارية، ويشترط توفر حكم الطرد في الملكية العقارية المعتدي عليها سواء تم إصداره من قاضي الموضوع المدني أو من قاضي الأمور المستعجلة، إذ لا بد من تنفيذه ما دام القضاء قد فصل في الملكية بصفة نهائية ونسب الملكية لصاحب الحق، وحكم حائز لحجية الشيء المقضي فيه صادر وقت الإجراءات القانونية ومن طرف هيئة منصبة بصفة شرعية³.

¹ موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 189.

² بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دراسة تفصيلية للتشريع الجزائري مدعمة باجتهادات المحكمة العليا، منشورات بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 80.

³ صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص144.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

في حالة غياب المنفذ عليه ووجود المسكن مقفلا، في هذه الحالة على المحضر القضائي أن يلجأ إلى أحكام المادة 627 ق.إ.م.إ.¹.

2- إعادة الملكية العقارية إلى الحالة التي كانت عليها:

قبل التعدي على الملكية العقارية يتم الحكم بإعادة الحال إلى ما كان عليه من قبل، وذلك في دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة، فالقاضي حين الحكم لصالح المدعي في هذه الدعوى يقضي بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليها قبل القيام بالتعدي، كإزالة بناء جديد أو إعادة تشييد بناء تم هدمه دون مبرر²، ولقد نص المشرع الجزائري حول هذا الإجراء في نص المادة 132 في فقرتها الثانية من ق.م. التي جاء فيها ما يلي "... ويقدر التعويض بالنقد، على أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض، بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع"³.

الفرع الثاني

صعوبات تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية

أثناء مباشرة تنفيذ الأحكام القضائية النهائية كثيرا ما يواجه الطرف المحكوم له أي صاحب الحق، أو المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ إشكالات عديدة تعيق مواصلة التنفيذ، فيترتب على هذا الأمر عدم إستيفاء صاحب الملكية العقارية لحقه، وهي تتعلق بالشروط والإجراءات التي يتطلبها لإتمام عملية التنفيذ.

بعد أن يستجيب المحضر القضائي لهذا الإشكال يقوم بتحرير محضر بذلك، ومن أجل تجاوز هذه الصعوبات يجب عليه أن يستدعي الخصوم لعرض الإشكال بدعوى إستعجالية على رئيس

¹ أنظر المادة 627 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² مدور كمال، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الأحكام القضائية، مرجع سابق، ص 37.

³ المادة 132 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

المحكمة، وهذا ما عبرت عنه المادة 631 من ق.إ.م.إ.¹، بحيث أن المختص للبت في إشكالات التنفيذ المتعلقة بتنفيذ حكم قضائي هو رئيس المحكمة الفاصل في الأمور المستعجلة.

إضافة إلى أنه لا يجوز للمحضر القضائي مناقشة المنطوق، إنما هو مكلف فقط بتنفيذه ويقتصر دور كل من قاضي الإستعجال والمحضر القضائي على ضمان إسترجاع الحقوق وفقا للقانون وليس مناقشة عدالة الحكم محل التنفيذ.²

رغم أن المشرع أعطى إمكانية اللجوء إلى القضاء المستعجل من أجل تسهيل إتمام إجراءات التنفيذ على الملكية العقارية عند وجود أي إشكال، إلا أنه قد يحصل أن يجد المحضر القضائي نفسه أمام إشكال يجعل من التنفيذ العيني مستحيلا، بسبب راجع لمشكل في سند التنفيذ (أولا) أو إلى الحق المراد استقاؤه (ثانيا) أو إلى العقار محل التنفيذ (ثالثا).

أولا: صعوبات متعلقة بسند التنفيذ

تتمثل الصعوبات التي تؤدي إلى عدم إمكانية تنفيذ الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة، إما في غموض منطوق الحكم القضائي أو وجود خطأ مادي في الحكم أو ترد في حيثياته معلومات معينة خلافا لمنطوق الحكم، كأن يذكر في الحيثيات مساحة 250 م² وفي منطوق الحكم يقضي بمساحة 190 م²، أو ورود خطأ في المراجع المسحية كرقم القسم أو رقم مجموعة الملكية أو اسم المالك وغيره، إضافة إلى غموض الحكم وعدم وضوح عباراته ودلالات ألفاظه أثر في تأخير تنفيذه، أو في تعدد الإجهادات والتأويلات عند تنفيذه.³

يشترط في الحكم القضائي حتى يكون قابلا للتنفيذ ألا يكون قد سقط بالتقادم، وبناء على المادة 630 من ق.إ.م.إ.⁴ فإن الحقوق التي يتضمنها الحكم القضائي تتقادم بمضي مدة خمسة عشر

¹ أنظر المادة 631 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² دليمي رشيد، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص152.

³ درويش ماجدة، إشكالات التنفيذ في منازعات الشهر العقاري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2017، ص62.

⁴ أنظر المادة 630 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

(15) كاملة إبتداء من تاريخ قابليته للتنفيذ، فمضي هذه المدة عن صدور يترتب عليه السقوط بالتقادم حق المطالبة بإسترجاع الملكية العقارية، فالتقادم في هذه الحالة لا يسقط به الإلتزام الواقع على عاتق المنفذ عليه بتنفيذ الحكم القضائي، وإنما تنقضي به الدعوى التي يجبر بها طالب التنفيذ المنفذ عليه من تمكينه من ملكيته فينشأ عن سقوط هذا الحق إلتزام طبيعي فقط¹.

ثانيا: الإشكال المتعلق بالحق المراد إستفاؤه

يمكن أن يحدث إشكال أثناء تنفيذ الحكم القضائي النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي فيه بحيث يستحيل إستيفاء صاحب الملكية العقارية لحقه ويرجع ذلك إلى الحق ذاته، كأن ينشأ إعتراض من طرف الغير الخارج عن الخصومة بحجة أن حق الملكية لم يعد ملکا للمنفذ عليه، وإنما إنتقلت لهذا الغير بموجب عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية، فلا يمكن للمدعي الإحتجاج على الغير بالحكم النهائي، ويرجع هذا إلى عدم شهر الدعوى القضائية بالمحافظة العقارية² المنصوص عليها في المادة 85 وما يليها من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم والمتضمن تأسيس السجل العقاري السالف الذكر.

لكي يكون الحكم النهائي قابلا للإحتجاج به في مواجهة الغير، يجب أن تشهر دعواه في المحافظة العقارية فعدم شهرها لا يمنح الحق للمدعي على الملكية العقارية إذا إنتقلت للغير³.

ثالثا: صعوبات متعلقة بالعقار محل التنفيذ

قد يطرح إشكال يتعلق بالملكية العقارية إلا أنه لا يمكن القول بإستحالة تنفيذ الحكم القضائي فمهما حصل للعقار فهذا لا يؤثر من إسترجاعه لصاحب الحق، ذلك لأن العقار لن يهلك وإنما تتغير طبيعته فأقصى ما يمكن أن يحدث له هو التغيير الكلي للبناءات، ومع ذلك تبقى القطعة الأرضية التي كانت مشيدة عليها هذه البناءات والتي يمكن التنفيذ عليها⁴.

¹ دليمي رشيد، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص، 152. 153.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، مرجع سابق، ص24.

³ مدور كمال، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الأحكام القضائية، مرجع سابق، ص39.

⁴ موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص، 193.194.

كما قد يحدث إشكال حول العقار محل التنفيذ مما يؤدي إلى صعوبة التنفيذ وإسترجاع حق الملكية للعقار، كأن ينكل الواعد عن إتمام إجراءات البيع النهائي لسببين، أولهما أن ينكل الواعد عن تنفيذ العقد تعنتا وبدون وجه حق، وثانيهما أن يخل بوعده بسبب تصرفه في العقار لشخص آخر.

لتسليط الضوء على هذين السببين قمنا بالتفصيل أكثر ضمن النقاط التالية:

1- حالة النكول عن الوعد دون وجه حق

سبق وأن تطرقنا إلى أن الوعد بالبيع لا يعتبر بيعا في التشريع الجزائري، إنما مجرد تمهيد للعقد النهائي ما دام أن الموعد له لم يعبر عن رضائه، والوعد ببيع العقار ينشئ في ذمة الواعد إلتزاما شخصيا بإتمام البيع النهائي متى طلب الموعد له ذلك في المدة المتفق عليها، إلا أنه قد يتمتع الواعد عن إتمام إجراءات أو إبرام العقد النهائي، كأن يرفض التوجه لدى الموثق لتحرير ورقة رسمية بشأن هذا العقد¹، ولإسترجاع الموعد له لحقه يقوم برفع أمره إلى القضاء لإجبار الواعد على تنفيذ ما إلتزم به، وذلك بإستصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي²، وفقا لأحكام نص المادة 72 ق.م السالفة الذكر.

2- حالة النكول عن الوعد بسبب التصرف في العقار

يقتضي هذا السبب حالة تصرف الواعد في العقار الموعد به، فيكون في هذه الحالة قد تصرف فيما يملك وعقد البيع الذي أبرمه مع الغير يكون صحيحا وينتج الأثار القانونية الخاصة به، سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير وتترتب آثار إنتقال الملكية إلى المشتري بمجرد شهر العقد في المحافظة العقارية³، ويمكن أن يتم قبول شهر هذا التصرف في المحافظة العقارية بسبب عدم شهر عقد الوعد بالبيع العقاري أو أن يتم الشهر بعد إتمام شهر عقد البيع للمشتري، وذلك في حالة إرتكاب المحافظ العقاري لخطأ أثناء تأدية مهامه، بالتالي ما على الموعد له في هذه الحالة إلا مطالبة الواعد بالتعويض على أساس إخلاله بإلتزام شخصي، كما له كذلك أن يرفع دعوى ضد المحافظة

¹ بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 92.

² سعدون جمال الدين، الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 48.

³ بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 93.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

العقارية يطالب فيها بالتعويض إذا تبين أن المحافظ العقاري قد قام بشهر التصرف الثاني بالرغم من شهر عقد الوعد بالبيع العقاري مسبقا في المحافظة العقارية¹.

قررت المحكمة العليا في هذا الصدد في قرار لها "إذا تصرف الواعد في العقار الموعود به وانتقال ملكيته إلى الغير عن طريق شهر هذا التصرف في المحافظة العقارية، لا يبقى للموعود له سوى دعوى الرجوع على الواعد بالتعويض إستنادا إلى أحكام المادة 1976"².

المطلب الثاني

الأثار المترتبة عن صدور الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة وطرق

الطعن فيه

بعد صدور الحكم القضائي فإن المحكمة تستنفذ سلطتها أمام المسألة التي فصلت فيها، ولا تملك حق الرجوع في الحكم أو تعديله، وهو ما يسمى بإستنفاد الولاية، كما أنه بصدور الحكم يتم تقرير الحقوق وتدعيمها وهو ما يسمى بأثر تقرير الحقوق، كما لا يجوز عرض هذه المسألة على أية محكمة أخرى وهو ما يسمى بحجية الأمر المقضي، وقد يخطأ القاضي بحكم كونه إنسانا فيما يصدره من أحكام فمن العدل تقديم فرصة للمحكوم عليه لإصلاح هذا الخطأ بموجب طرق الطعن التي نظمها القانون³، لهذا سنقوم بالتطرق إلى الأثار المترتبة من صدور الحكم القضائي في (الفرع الأول) وتبيان طرق الطعن في الحكم القضائي (الفرع الثاني).

¹ المادة 23 في فقرتها الأولى من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السالف الذكر تنص " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى".

² قرار رقم 258113 مؤرخ في 30 جانفي 2002، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02، 2002، ص120 .

³ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012، ص262.

الفرع الأول

الآثار المترتبة عن صدور الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

أوجب المشرع بالنسبة لبعض الأحكام أن يتم إعلان وتبليغ الحكم إلى الخصم ليتحقق بذلك عمله بمنطوقه وأسبابه علماً يقينياً، لأنه لا يكفي صدور الحكم لتترتب عليه كافة الآثار ولو كان صدوره في مواجهة الخصوم¹.

يترتب على صدور الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة الآثار التالية:

أولاً: خروج النزاع من ولاية المحكمة التي أصدرت الحكم

خروج النزاع من ولاية المحكمة وإستنفاد سلطة القاضي بمجرد صدور الحكم تستنفذ المحكمة سلطتها بالنسبة للنزاع الذي فصلت فيه، فلا تملك الرجوع في الحكم القضائي أو تعديله ولا يجوز إحداث أية إضافة عليه²، وهذه القاعدة لا تنطبق بالنسبة للأحكام التي تنتهي بها الخصومة أمام المحكمة فحسب، وإنما تنطبق أيضاً بالنسبة لسائر الأحكام القطعية التي تصدر أثناء نظر الدعوى فإذا أصدرت المحكمة مثلاً حكماً بإختصاصها بنظر الدعوى فلا يجوز لها أن تحكم بعد ذلك بعدم إختصاصها³، كما لا يجوز لها أن تقضي بشمول حكمها بالنفاذ المعجل بعد أن سبق صدوره غير مشمول به، إضافة إلى أنه بمجرد أن ينطق القاضي بالحكم في جلسة علنية، فإن يده تغل عن النظر في القضية من جديد⁴، ولا يملك سلطة تغيير المنطوق إلا في الأحوال المستثناة الأتية:

➤ يجوز للمحكمة أن تعيد النظر في حكمها المتعلق بإثبات الملكية العقارية إذا طعن فيه بالمعارضة أو بالتماس إعادة النظر لأن ذلك الطعن يطرح الخصومة من جديد أمام ذات المحكمة التي أصدرته.

¹ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 262.

² شراديد ربحانة، النظام القانوني للدعاوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2015، ص 49.

³ عمر محمود نوفل، الآثار المترتبة على الأحكام القضائية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قسم القضاء الشرعي، كلية الشريعة والقانون، جامعة الإسلامية، غزة، 2009، ص 20.

⁴ كرميش حسان، دور العقود والأحكام القضائية في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 111.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

➤ يجيز القانون المحكمة أن تتولى تصحيح ما يقع في حكمها من أخطاء بحتة.
➤ إذا تضمن الحكم لبساً أو غموض يصعب معهما إمكان الوقوف على ما قصدته المحكمة منه جاز للخصوم أن يرجعوا إلى المحكمة التي أصدرته وأن يطلبوا منها تفسير ما وقع في منطوقه من غموض أو إبهام، لأن الحكم الصادر في التفسير يعتبر من كل الوجوه متمما للحكم الذي يفسره، وهي الإستثناءات التي أوردها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 297 من ق.إ.م.إ. التي جاء فيها: " يتخلى القاضي عن النزاع الذي فصل فيه بمجرد النطق بالحكم.

غير أنه يمكن للقاضي الرجوع عن حكمه في حالة الطعن بالمعارضة أو إعتراض الغير الخارج عن الخصومة أو إلتماس إعادة النظر، ويجوز له أيضا تفسير حكمه أو تصحيحه طبقا للمادتين 285 و 286 من هذا القانون¹.

ثانيا: إكتساب الحكم الصادر لحجية الشيء المقضي فيه

هي قرينة قانونية على أن ما قضى به هو الحقيقة، وقرينة حجية الحكم تبقى قائمة ما لم يطعن فيه بطريق من طرق الطعن من طرف الطاعن مع الإشارة أنه لا يجوز تنفيذ الحكم المدني بالمفهوم العام إلا بعد إستنفاد طرق الطعن العادية من معارضة وإستئناف أو فوات المواعيد المقررة لها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، مثل حالات الأوامر الإستعجالية و الأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل²، ومنه متى أصبح الحكم القضائي نهائيا أصبح بإمكان المستفيد إستخراج الصيغة التنفيذية، وبالتالي مباشرة إجراءات التنفيذ عن طريق المحضر القضائي وفقا للمواد 600 إلى 799 من ق.إ.م.إ.³.

بناء على ما تقدم إذا ما أصبح الحكم نهائيا لا يجوز قبول أي دليل ينقضه ولكي يتصف بحجية الشيء المقضي فيه وجب أن يكون النزاع قائم بين نفس الخصوم دون تغيير في صفاتهم ونفس المحل ونفس السبب، هذا ما أكدته المادة 338 ق.م السالفة الذكر.

¹ المادة 297 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 92.

³ شراديد ربحانة، النظام القانوني للدعاوى العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 50.

ثالثا: تقرير الحقوق وتقويتها

الأصل أن الأحكام مقررة للحقوق وليست منشأة لها، لأن وظيفة المحكمة هي أن تبين حق كل خصم بالنسبة لموضوع النزاع فهي لا تخلق للخصوم حقوقا جديدة، وبما أن الحكم القضائي كقاعدة عامة يقرر الحق فهو يبقى له سببه ووصفه ويحفظ له كافة آثاره والتأمينات الملحقة به، والحكم يقوي الحق وينشئ لصاحب بعض المزايا تتمثل في:

- يؤكد له حقه ويقطع النزاع بشأنه في وجه المحكوم عليه.
- ينشأ له سندا رسميا يحل محل السند الذي كان أساسا لما إدعاه، وتقتض صحة كل ما ورد به إلا إذا طعن بتزويره.
- ينشئ للمحكوم له سندا قابلا للتنفيذ الجبري على المحكوم عليه¹.

الفرع الثاني

طرق الطعن في الحكم القضائي الصادر لإثبات الملكية العقارية الخاصة

الطعن في حكم القضاء المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة إجراء محدد قانونا يقوم به أطراف الدعوى يكشفون به عن عيوب يرونها في الحكم القضائي الصادر بشأنها، ويستهدفون به إلغاء ذلك الحكم أو تعديله².

منح المشرع الأشخاص المتضررين صلاحية الطعن بالحكم لمراقبة صحته ومراجعته والكشف عن أخطاء الحكم المطعون فيه، بحيث يتم ذلك بإحدى طرق الطعن المقررة في القانون التي تهدف إلى إصلاح الأخطاء ومراقبة أعمال القضاء الذين أصدروا الحكم المطعون به، كما أنه تعتبر طرق الطعن وسيلة من وسائل مراجعة الأحكام والقرارات والأوامر القضائية³، إضافة إلى أنه تنحصر طرق الطعن في الحكم القضائي في دائرة معينة التي حددتها على سبيل الحصر ووضعت لها أجلا

¹ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 264.

² مرجع نفسه، ص 265.

³ محمد البار عبد الدائم، الطعون غي الإجراءات المدنية، مذكرة لنيل درجة الماستر في القانون الخاص، تخصص القانون المدني، كلية الحقوق بلقايد، جامعة وهران، 2013، ص 26.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

محددا تنقضي بإنقضائه، فهي تنقسم إلى ما هو عادي (أولا) أي يصح الركون إليه عادة وفي كل الأحوال ما لم يمنعه نص قانوني، وبينما ما هو غير عادي (ثانيا) أي لا يجوز الركون إليه إلا في بعض الحالات الإستثنائية.

أولا: طرق الطعن العادية

يعد طريق الطعن العادي بالحكم القضائي المثبت للملكية العقارية مخولاً لكل المتقاضين، ولكل من يرى أن المحكمة ابتعدت في حكمها عن الصواب، ولا يجوز اللجوء إلى طرق الطعن غير العادية إذا كان من الممكن إستعمال إحدى طرق الطعن العادي، ويترتب على طرق الطعن العادي إعادة النظر في النزاع من جديد.

من طرق الطعن العادية: طريق الطعن بالإستئناف، وطريق الطعن بالإعتراض.

1-المعارضة:

تعتبر المعارضة طريق من طرق الطعن العادي تتعلق بالأحكام الغيابية الصادرة لإثبات الملكية كما أنها وسيلة يتمكن الخصم بمقتضاها أن يتقدم إلى نفس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم في غيابه، والتي لم يتمكن من ممارسة حق الدفاع عن حقه في الملكية العقارية أمامها مستندا في ذلك إلى أدلة ودفوع لم يسبق وأن قدمها قبل صدور هذا الحكم الغيابي¹.

تهدف إلى مراجعة الحكم أو القرار ويفصل في القضية من حيث الوقائع والقانون ويصبح الحكم الغيابي كأنه لم يكن إلا إذا كان مشمولا بالنفاذ المعجل كحالة الأوامر الإستعجالية طبقا لنص المادة 327 من ق.إ.م.إ²، وللمعارضة آجال وآثار سنتطرق إليها فيما يلي:

أ-آجال المعارضة:

ترفع المعارضة في أجل شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي المتعلق بإثبات الملكية العقارية، وترفع حسب الأشكال المقررة لعريضة إفتتاح الدعوى ويجب أن

¹ محمد البار عبد الدائم، الطعون غي الإجراءات المدنية، مرجع سابق، ص 27.

² أنظر المادة 327 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

تكون مرفقة بنسخة من الحكم المطعون فيه وإلا تقع تحت طائلة عدم القبول شكلا وفقا لنص المواد 328، 329، 330 ق.إ.م.إ.

ب- آثار المعارضة في الحكم الغيابي

تتمثل آثار المعارضة في إعادة طرح النزاع أمام المحكمة وإثبات الملكية العقارية لصاحبه ووقف تنفيذ الحكم خلال آجال المعارضة، هذا ما سنتطرق إليه في النقاط التالية:

➤ يترتب على المعارضة أثر يتمثل في إعادة طرح النزاع أمام المحكمة المتعلق بإثبات الملكية العقارية، وتكون سلطة المحكمة أمام قضية المعارضة هي نفس السلطة التي لها أمام الموضوع الأصلي وتملك القضاء بالإنفاذ المعجل ولو كانت قد أغفلت ذكره.

➤ تتم المعارضة قصد تمكين صاحب حق الملكية الغائب من الدفاع على حقوقه، فله أن يبدي الدفوع الشكلية في الوقت الذي حدده القانون للإدلاء بها¹.

➤ يوقف تنفيذ الحكم القاضي بإثبات الملكية خلال أجل المعارضة كما يوقف سبب ممارسة عملا بالأثر الموقوف للمعارضة، فالتنفيذ الذي يتم أثناء الفصل في المعارضة في الحكم الغيابي هو تنفيذ باطل، كما أن المعارضة توقف مفعول مبدأ حجية الشيء المقضي فيه بمجرد تسجيل المعارضة إلى غاية صدور حكم فاصل فيها، وهو الأثر الذي أكدته المشرع الجزائري بموجب المادة 323 من ق.إ.م.إ.².

2- الإستئناف:

يعد الإستئناف ثاني طرق الطعن العادية، وهي طريقة توضح مبدأ التقاضي على درجتين لأنه يرمي إلى عرض النزاع مجددا على الدرجة الثانية من درجات التقاضي في حالة عدم رضا أحد طرفي الحكم بما قضت به المحكمة فيما يخص إثبات حق الملكية العقارية³، كما أن الإستئناف حق للمدعي والمدعى عليه على السواء، فلا يجوز أن يتمتع به خصم دون الآخر ضمانا للعدالة

¹ لبيض ليلي، منازل الطعن العادية، وهي طريقة توضح مبدأ التقاضي على درجتين لأنه

² أنظر المادة 323 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

³ محمد البار عبد الدائم، الطعون في الإجراءات المدنية، مرجع سابق، ص 53.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

والمساواة بين الخصمين وصيانة لحقوق الدفاع، تنفيذا لمبدأ التقاضي على درجتين الذي هو من النظام العام وفقا لنص المادة 6 من ق.إ.م.إ.¹.

أ- آجال الإستئناف:

تحدد آجال الطعن بالإستئناف أمام الحكم الصادر بإثبات الملكية العقارية حسب ما جاء في نص المادة 336 من ق.إ.م.إ. "يحدد أجل الطعن بالإستئناف بشهر واحد (01) ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم إلى الشخص ذاته.

ويمدد أجل الإستئناف إلى شهرين (2) إذا تم التبليغ الرسمي في موطنه الحقيقي أو المختار.

لا يسري أجل الإستئناف في الأحكام الغيابية إلا بعد انقضاء أجل المعارضة"².

ب- آثار الإستئناف:

تتجلى آثار الإستئناف في إعادة عرض النزاع من جديد ووقف تنفيذ الحكم القاضي بإثبات الملكية العقارية وحق التصدي، سوف يتم تبيانه في:

➤ الأثر الناقل: إعادة عرض النزاع من جديد من حيث الوقائع وفقا لما نصت عليه المادة 339 من ق.إ.م.إ. "تفصل جهة الإستئناف من جديد من حيث الوقائع والقانون"³.

بمعنى أن الإستئناف ينقل إلى المحكمة الإستئنافية النزاع بكل ما يشمل من مسائل واقعية وقانونية، فهو ينقل الإستئناف إلى المجلس القضائي مقتضيات الحكم التي يشير إليها هذا الإستئناف صراحة، أو ضمنا أو المقتضيات الأخرى المرتبطة بها طبقا لما جاء في نص المادة 340 من ق.إ.م.إ.⁴.

¹ أنظر المادة 6 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² المادة 336 من قانون رقم 08-09، مرجع نفسه.

³ المادة 339 من قانون رقم 08-09، مرجع نفسه.

⁴ أنظر المادة 340 من القانون رقم 08-09، المرجع نفسه.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

➤ الأثر الموقوف للإستئناف: بما أن الطعن بالإستئناف هو طريق عادي للطعن في الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية، فإنه من البديهي إذن أن يوقف تنفيذ الأحكام القضائية بموجبه، وهذا الأثر الموقوف أكدته نص المادة 323 ق.إ.م.إ السالفة الذكر.

ثانيا: طرق الطعن غير العادية

طرق الطعن غير العادية لا يمكن اللجوء إليها إلا في حالات ذكرت على سبيل الحصر في القانون، كما أنه لا يجوز إستعمال أي طريقة من طرق الطعن غير العادية إن كانت طرق الطعن العادية متاحة للخصم، والأثر المترتب على الطعن غير العادي يتمثل في الإطلاع على العيوب التي بني عليها الطعن دون إعادة النظر في النزاع بأكمله من جديد، ومن طرق الطعن غير العادية نجد الطعن بالنقض، والطعن عن طريق الإلتماس بإعادة النظر وإعتراض الغير الخارج عن الخصومة.

1- الطعن بالنقض

يتمثل الطعن بالنقض في عرض النزاع الذي فصلت فيه محكمة الدرجة الأولى ولم يتم إستئنافه أو فصلت فيه محكمة الدرجة الثانية (محكمة الإستئناف) على محكمة الدرجة الثالثة محكمة النقض لتفصل في موضوع الدعوى من جديد عند توافر حالة من الحالات الجائز الطعن فيها بالنقض¹، وهذا الأخير طريق غير عادي يطعن به في الأحكام النهائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة أمام المحكمة العليا وذلك بسبب مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون أو خطأ في تطبيقه أو تأويله، ويختلف الطعن بالنقض عن الإستئناف من حيث أن المحكمة العليا غير مختصة بإعادة النظر في الوقائع التي إستند إليها الحكم المطعون فيه، وهذا ما جاء في نص المادة 352 من ق.إ.م.إ " لا يقبل الطعن في ذات الوقت بالتماس إعادة النظر في الأحكام والقرارات المطعون فيها بالنقض"².

¹ محمد البار عبد الدائم، الطعون في الإجراءات المدنية، مرجع سابق، ص163.

² المادة 352 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع

سابق.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

تقتصر سلطة المحكمة العليا على تقرير المبادئ القانونية السليمة في النزاع المعروض أمامها دون أن تفصل في موضوعه، وهي بذلك إما أن تحكم برفض الطعن أو تحكم بقبوله ونقض الحكم المطعون فيه¹.

أ- آجال الطعن بالنقض

ميعاد الطعن بالنقض أمام المحكمة العليا الذي منحه القانون لمن يريد أن يستعمل حقه في الطعن بالنقض في الأحكام أو القرارات النهائية الصادرة عن المحاكم أو المجالس القضائية لإثبات الملكية العقارية، قد حددها القانون في المادة 354 من ق.إ.م.إ التي جاء فيها أن "يرفع الطعن بالنقض في أجل شهرين (02) يبدأ من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم المطعون فيه إذا تم شخصيا.

ويمدد أجل الطعن بالنقض إلى ثلاثة (03) أشهر، إذا تم التبليغ الرسمي في موطنه الحقيقي أو المختار"²، أما بالنسبة للأحكام أو القرارات الغيابية فإن حساب المهلة القانونية حددتها المادة 355 من ق.إ.م.إ فيما يلي "لا يسري أجل الطعن بالنقض في الأحكام والقرارات الغيابية، إلا بعد انقضاء الأجل المقرر للمعارضة"³.

بمعنى أن في مهلة شهرين (02) لا تسري إلا من اليوم الذي يصبح فيه الطعن بالمعارضة غير مقبول، وهذا حرصا من المشرع على تحقيق العدالة عن طريق تمكين الغائب الذي لم يتقدم بدفاعه من ممارسة حقه في الطعن.

ب- أوجه الطعن بالنقض

يجب ان تتضمن عريضة الطعن بالنقض تحت طائلة عدم قبولها شكلا المثار تلقائيا البيانات التي نصت عليها المواد 565 و 566 و 567 من ق.إ.م.إ، كما يجب أن يبنى الطعن على وجه

¹ لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 271.

² المادة 354 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

³ المادة 355 من قانون رقم 08-09، مرجع نفسه .

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

واحد أو أكثر من الأوجه المذكورة بموجب المادة 358 من ق.إ.م.إ.¹، كما يجوز للمحكمة العليا أن تثير من تلقاء نفسها وجها أو عدة أوجه للنقض عملا بنص المادة 360 ق.إ.م.إ.

ج- آثار الطعن بالنقض

تتمثل آثار الطعن بالنقض في:

- الأثر المترتب عن الطعن بالنقض ينقل النزاع إلى المحكمة العليا في حدود المسائل القانونية التي تعلق بها الطعن وفي حدود تصديها لموضوع النزاع، في الحالات التي يجيز القانون فيها التصدي، كما أن الطعن بالنقض لا يطرح نزاع إثبات حق الملكية أمام محكمة النقض وإنما سلطة هذه الأخيرة تقتصر على مجرد تقدير المبادئ القانونية في النزاع دون أن تطبقها عليه إنما تتحقق فقط من صحة تطبيق القانون، إضافة إلى ذلك لا يجوز التمسك أمام محكمة النقض بوسائل دفاع جديدة ما لم يبديها الخصوم أمام المحكمة المطعون في حكمها².
- أثناء الطعن بالنقض لا يتم إيقاف تنفيذ الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية، فلا يترتب عليه منع تنفيذ الحكم إذا لم يكن قد شرع في تنفيذه³، وهذا الأخير أكدته نص المادة 361 من ق.إ.م.إ. "لا يترتب على الطعن بالنقض وقف تنفيذ الحكم أو القرار، ما عدا في المواد المتعلقة بحالة الأشخاص أو أهليتهم وفي دعوى التزوير"⁴.

2- الطعن عن طريق إلتماس إعادة النظر

يعد الإلتماس طريق من طرق الطعن غير العادية يلجأ إليها الخصم في بعض الأحوال للحصول على الحكم بنقض حكم إنتهائي مثبت للملكية العقارية من المحكمة التي أصدرته ليتمكن من السير من جديد أمام نفس المحكمة، وقد نصت المادة 390 من ق.إ.م.إ. على أن "يهدف التماس إعادة

¹ المادة 358 من قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، لمرجع السابق.

² لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 273.

³ لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع نفسه، ص 273.

⁴ المادة 361 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

النظر إلى مراجعة الأمر الاستعجالي أو الحكم أو القرار الفاصل في الموضوع، والحائز لقوة الشيء المقضي به وذلك للفصل فيه من جديد من حيث الوقائع والقانون"¹.

باعتبار أن الإلتماس طريق من طرق الطعن غير العادية حدد المشرع من يحق له ممارسة دعوى الإلتماس، كما حدد وجعل له أسباب أو حالات، وإنعدامها لا يقبل الإلتماس طبقاً لنص المواد 391 و392 من ق.إ.م.إ، كما حدد القانون الآجال التي يرفع فيه حسب كل حالة والآثار المترتبة عليه².

أ- آجال إلتماس إعادة النظر

يرفع إلتماس إعادة النظر في الحكم الصادر لإثبات الملكية في أجل شهرين (02)، يبدأ سريانه من تاريخ ثبوت تزوير شهادة الشاهد، أو ثبوت التزوير، أو تاريخ إكتشاف الوثيقة المحتجزة وهذا وفقاً لنص المادة 393 من ق.إ.م.إ³.

ب- آثار إلتماس إعادة النظر

يترتب على الطعن بالإلتماس الآثار التالية:

➤ لا يوقف الإلتماس تنفيذ الحكم المطعون فيه وفقاً لنص المادة 348 من ق.إ.م.إ التي جاء فيها ما يلي "ليس لطرق الطعن غير العادية ولا لآجال ممارسته أثر موقوف، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"⁴.

لا يجوز الطعن بالإلتماس ضد حكم أو قرار صادر في الإلتماس، بناءً على قاعدة لا يرد الإلتماس على إلتماس وهي القاعدة التي أكدتها المادة 396 ق.إ.م.إ⁵، وفي هذا المعنى صدر

¹ المادة 390 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

² دلاندة يوسف، تبليغ الأحكام وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص15.

³ أنظر المادة 393، من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁴ المادة 348 من قانون رقم 08-09، مرجع نفسه.

⁵ أنظر المادة 396 من القانون رقم 08-09، مرجع نفسه.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

قرار للمحكمة العليا يقضي بعدم قبول إلتماس ثاني صادر عن نفس الطاعن ضد قرار سابق يتعلق بعدم قبول الطعن بإلتماس إعادة النظر شكلا¹.

3- الطعن عن طريق إعتراض الغير الخارج عن الخصومة

يعتبر الطعن بإعتراض الغير الخارج عن الخصومة طريق من طرق الطعن غير العادية، حيث تنص على ذلك المادة 380 ق.إ.م.إ " يهدف اعتراض الغير الخارج عن الخصومة، إلى مراجعة أو إلغاء الحكم أو القرار أو الأمر الاستعجالي الذي فصل في أصل النزاع.

يفصل في القضية من جديد من حيث الوقائع والقانون"².

يرفع الإعتراض من له المصلحة ولم يكن طرفا ولا ممثلا في الحكم القضائي المطعون فيه، وهذا وفقا لنص المادة 381 من ق.إ.م.إ³.

العلة التي أوجبت الطعن بطريق إعتراض الغير هي إزالة الإجحاف والضرر الذي ألحقه الحكم بالغير المعترض وطريقة الطعن بإعتراض الغير الخارج عن الخصومة هي طريق تدخل ضمن طرق الطعن الغير العادية⁴.

أ- آجال إعتراض الغير الخارج عن الخصومة

يرفع الإعتراض خلال أجل حدده المادة 384 من ق.إ.م.إ التي تنص على ما يلي " يبقى أجل اعتراض الغير الخارج عن الخصومة على الحكم أو القرار أو الأمر، قائما لمدة خمس عشرة 15 ، تسري من تاريخ صدوره، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

¹ قرار رقم 157749 مؤرخ في 10|03|1998، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02، 1999، ص46.

² المادة 380 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

³ أنظر المادة 381 من القانون رقم 08-09، مرجع نفسه.

⁴ دلاندة يوسف، تبليغ الأحكام وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 153.

الفصل الثاني تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة

غير أن هذا الأجل يحدد بشهرين (02)، عندما يتم التبليغ الرسمي للحكم أو القرار أو الأمر إلى الغير، ويسري هذا الأجل من تاريخ التبليغ الرسمي الذي يجب أن يشار فيه إلى ذلك الأجل وإلى الحق في ممارسة اعتراض الغير الخارج عن الخصومة¹.

ب- آثار إعتراض الغير الخارج عن الخصومة

يمكن إستخلاص آثار الطعن بإعتراض الغير الخارج عن الخصومة عن الحكم القاضي المثبت بإثبات الملكية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على النحو التالي:

- إن الطعن بإعتراض الغير لا يوقف الحكم أو القرار المطعون فيه، إلا إذا وقع إستشكال في تنفيذه من أحد أطرافه أو نص القانون على ذلك، وبالتالي لا يجوز في غير هاتين.
- عرض الطعن بإعتراض الغير من جديد أمام نفس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية المطعون فيه، وهي إما أن تقبل هذا الإعتراض شكلا وتنتقل لمناقشته موضوع الطعن فتقبله أو ترفضه، وإما أن تقضي بعدم قبول الطعن شكلا وتوقف الإجراءات عند هذا الحد.
- عند قبول الطعن شكلا يجوز للجهة القضائية المطعون أمامها أن تتصدى لموضوع الطعن ومناقشة أسبابه في حدود ما ورد الإعتراض عليه من الطاعن، وينتج عن ذلك إعادة كافة الخصوم إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور الحكم المتعلق بإثبات الملكية العقارية المطعون فيه².

¹ المادة 384 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² محمد البار عبد الدائم، الطعون في الإجراءات المدنية، مرجع سابق، ص147.

خاتمة

خاتمة

نستنتج من هذه الدراسة أن الحكم القضائي الفاصل في منازعة عقارية يلعب دور مهم في إثبات الملكية العقارية الخاصة، وفي الكثير من الحالات ما يحل محل سند رسمي بما له من قوة ثبوتية، كما أن المشرع لم يعرف الحكم القضائي بصفة واضحة وصريحة تاركا الأمر لفقهاء القانون، غير أنه تطرق من خلال نص المادة 08 من ق.إ.م.إ، إلى أن مفهوم الحكم يتسع ليشمل الأمر والحكم والقرار، أما الفقه ورغم كثرة وتعدد تعريفاته للحكم القضائي؛ فإنه اتفق على اعتباره ما يصدر عن الجهات القضائية على اختلاف درجاتها، بمناسبة طرح نزاع قضائي من خلال تطبيق ما أقره القانون من نصوص تحكم النزاع، وبعد إعمال السلطة التقديرية للقاضي مصدر الحكم في حدود ما يسمح به القانون.

لما كان القانون يعتبر الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية، فقد استلزم مجموعة من الشكليات والضوابط يخضع لها بمناسبة إصداره، من خلال وجوب تضمينه لمجموعة من البيانات الجوهرية المنصوص عليها بموجب المواد 08 و 270 إلى غاية المادة 298 من ق.إ.م.إ، إضافة إلى تميزه عن غيره من الأحكام كونه يضع حدا للنزاع كما أن له حجية العقد الرسمي وتميزه بأسلوب خاص يزيل عنه كل إبهام وغموض.

تتمثل صور الحكم القضائي من أحكام مقررة أو ناقله للملكية تنشئ الحق العيني العقاري، نتيجة لحصول إجراء من الإجراءات التي تسمح بمنح الحق العيني لأحد المتخاصمين، وبين أحكام كاشفة أو مصرحة بالملكية العقارية الخاصة وأقصى ما يمكن التوصل إليه من خلال هذه الأحكام، هو الكشف عما هو مقرر من قبل ولا تنشئ حقا ولا واجبا.

أوجب المشرع الجزائري شهر الحكم القضائي الصادر في المنازعات العقارية المتعلقة بإثبات الملكية العقارية الخاصة أيا كان نوعه منشئا أو مصرحا طبقا لنص المواد 14 و 16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن كل ما يتعلق بالعقار والحقوق العينية من بينها الحكم القضائي لا بد أن يخضع لإجراء الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، من طرف رئيس أمناء الضبط طبقا لنص المادة 90 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالفة الذكر، وهذا بمجرد أن يكون هذا الحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.

خاتمة

اتضح لنا من خلال هذه الدراسة أن بعد إتمام عملية الشهر يجب أن يخضع الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة لإجراءات التنفيذ عملاً بأحكام المادة 600 وما يليها من ق.إ.م.إ. بناء على طلب صاحب حق الملكية، بعد أن يكون الحكم مهور بالصيغة التنفيذية وتبليغه للمحكوم ضده، كما أن المشرع منح صاحب حق الملكية العقارية ضمانات تنفيذ الأحكام القضائية المتمثلة في التنفيذ إما إختيارياً وإرادة المنفذ ضده، ولكن قد يحصل أن يرفض الإستجابة فيتم اللجوء إلى التنفيذ غير مباشر بواسطة الغرامة التهديدية نتيجة التماطل والتراخي في التنفيذ، وكحل أخير تقوم السلطة العامة بإلزامه على التنفيذ بسلك طريق التنفيذ الجبري المباشر حتى يتمكن الطرف المحكوم له من الإستئثار بحقه.

سمحت لنا هذه الدراسة كذلك بالتطرق للعراقيل والصعوبات القائمة في وجه التنفيذ، بحيث ليس جميع الأحكام القضائية التي ترد على إثبات حق الملكية العقارية تنفذ، بل جانب منها يستعصي تنفيذه لأسباب مختلفة، منها ما هو راجع لمشكل في سند التنفيذ أو إلى الحق المراد إستقاؤه أو إلى العقار محل التنفيذ.

تبين لنا أيضاً أن الحكم القضائي بعد صدوره تترتب عليه آثار تتمثل في إستنفاد المحكمة سلطتها أمام المسألة التي فصلت فيها، وإثبات حق الملكية العقارية الخاصة، واكتسابه لحجية الأمر المقضي فيه، إلا أنه قد تطرأ عيوب في الحكم أو في الإجراءات القانونية لهذا منح المشرع الأشخاص المتضررة من ذلك صلاحية الطعن إما بالطرق العادية كأصل أو بالطرق غير عادية كإستثناء.

على ضوء هذه الدراسة ارتأينا تقديم بعض الإقتراحات التي قد تساهم في حل مشكل العقار في بلادنا وهي كالآتي:

- يتعين على الدولة وبالخصوص السلطة التشريعية أن تعمل على إعادة النظر في مجمل القوانين التي تحكم العقار، من خلال جعل هذه القوانين تتماشى مع تطورات المعاملات الاقتصادية والإجتماعية الحالية.

- تفعيل عملية المسح العقاري للممتلكات العقارية على مستوى التراب الوطني مع تحديد آجال سريعة لتنفيذها وهذا من أجل تعزيز عملية شهرها.

خاتمة

- ضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة يسهر على تسييرها قضاة لهم الخبرة الكافية في مجال المنازعات العقارية من أجل ضمان عدم ضياع حقوق الأشخاص بسبب عدم التطبيق الصحيح للقانون لعدم تخصصهم.

هذه هي أهم النتائج والإقتراحات المقترحة بشأن موضوع الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة.

قائمة المراجع

1. المراجع باللغة العربية:

أولاً-الكتب

1. الأنصاري حسن النيداني، قانون المرافعات "التنفيذ الجبري"، كلية الحقوق، الإسكندرية دار الجامعة الجديدة للنشر، 2009.
2. بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دراسة تفصيلية للتشريع الجزائري مدعمة باجتهادات المحكمة العليا، منشورات بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
3. بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط 1، منشورات البغدادى، الجزائر، 2009.
4. بوبشير محند امقران، النظام القضائي الجزائري، ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
5. بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
6. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، دار هومة، الجزائر، 2014.
7. خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
8. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 07، دار هومة، 2011.
9. عبد العزيز عبد الرحمن بن سعد الشبرمي، شرح نظام التنفيذ، مدار الوطنية للنشر، السعودية، 2014.
10. عدلي امير خالد، إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993.
11. دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها-اثباتها-حمايتها-ادارتها-قسمتها)، دار هومة، الجزائر، 2016.
12. عيسى خليل خير الله، روح القوانين، دار الكتب العلمية، لبنان، 1971.

قائمة المراجع

13. عيلوة فتح الباب، صياغة الأحكام القضائية، (دراسة مقارنة تطبيقية على صياغة الأحكام القضائية الإدارية في مصر والامارات والسعودية)، دائرة القضاء، ط 2، ابوظبي، 2017.
14. كاملي مراد، حجية الحكم القضائي، دار هومة، الجزائر، 2012.
15. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2011.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- الأطروحات:

1. بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016.
2. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
3. كاملي مراد، حجية الحكم القضائي-دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي- ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم في الشريعة والقانون، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
4. لزرقي بن عودة، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون المدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، جامعة محمد بن أحمد، وهران 2، 2018.
5. لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016.
6. مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2009.

قائمة المراجع

ب-مذكرات الماجستير :

1. بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2009.
2. دليمي رشيد، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص الحقوق والحريات، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد دايدة ادرار، 2012.
3. صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
4. عطية عبد الرحمان، أطراف التنفيذ، (المادة النظرية العامة للتنفيذ)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012.
5. عمر محمود نوفل، الآثار المترتبة على الأحكام القضائية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قسم القضاء الشرعي، كلية الشريعة والقانون، جامعة الإسلامية، غزة، 2009.
6. عويطي فريد، النظام القانوني للحكم القضائي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق (فرع تنفيذ الأحكام القضائية)، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013.
7. قتال حمزة، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2006.
8. كرميش حسان، دور العقود والأحكام القضائية في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، بويرة، 2019.
9. موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008.

قائمة المراجع

10. يوسف بن عبد الرحمن البديوي، قضاء التنفيذ، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في السياسة الشرعية، المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، 2009.
11. فان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري ، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في الحقوق ، القطب الجامعي بلفايد ، جامعة وهران ، 2012.

ج-مذكرات الماستر:

1. اجبهي يوسف، رضوان عبدالوي، اليماني أحمد، تنفيذ الأحكام القضائية في المادة العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر قانون العقود والعقار والتوثيق، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة ابن زهر أكادير، 2019.
2. بلقاسم أيت عبو، محمد الحداد، التنفيذ المدني-إجراءاته وعوارضه، (دراسة في ضوء واقع التنفيذ بالمحكمة الابتدائية بتازة)، بحث نهاية التمرين، المعهد العالي للقضاء، المملكة المغربية، 2009.
3. أيت وعراب كريمة، بلقايد جمال، الصلح في المسائل العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018.
4. بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، قسم الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.
5. بن طالب سعاد، كردوسي نسيمة، تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2016.
6. بن عامر إسماعيل، بن عطواش طيب، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام معمق، معهد العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة بلحاج بوشعيب عين تيموشنت، 2018.
7. بوعلاق سنوسي، التصرفات العقارية الواجبة الشهر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2016.

قائمة المراجع

8. بوكعيبية عزيزة، طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري "دراسة مقارنة"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2018
9. جميلة لعور، التنفيذ الجبري في القانون المدني، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2017.
10. حضري مريم، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2017.
11. حمودي خولة، الشفعة في القانون الجزائري، تقرير تربص لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2019.
12. درويش ماجدة، إشكالات التنفيذ في منازعات الشهر العقاري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2017.
13. سعدو جمال الدين، الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015.
14. سليمان العربي، السندات التنفيذية على ضوء الإجراءات المدنية والإدارية، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون خاص، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019.
15. شراديد ريحانة، النظام القانوني للدعاوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2015.

قائمة المراجع

16. عبان أمال، بن اعمر بلقاسم فازية، الرسمية في البيوع العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015.
17. عيسو صنية، الإقتناء كوسيلة لتكوين أملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي تبسة، 2016.
18. محمد البار عبد الدائم، الطعون غي الإجراءات المدنية، مذكرة لنيل درجة الماستر في القانون الخاص، تخصص القانون المدني، كلية الحقوق بلقايد، جامعة وهران، 2013.
19. مدور كمال، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الأحكام القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند اولحاج البويرة، 2016.
20. منصور سمير، السندات الرسمية في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2017.
21. هلال زهيدة، تنفيذ الأحكام القضائية ضد الجماعات المحلية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016.
22. هنيش فتيحة، ضمانات تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

ثالثا-المقالات:

1. بن عاشور صفاء، "حكم رسو المزاد في بيع العقار المحجوز وإشكالاته في قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 31، ج 4، 2017، ص 235.
2. قسوري فهيمة، "شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية"، مجلة المنتدى القانوني، العدد 07، 2018، ص 338.

قائمة المراجع

3. لوني يوسف، "ضوابط تدخل القوة العمومية أثناء التنفيذ العيني الجبري للإلتزامات العقدية (دراسة مقارنة)"، حوليات جامعة الجزائر 1، ج 04، العدد 32، 2018، ص 491.
4. مانع سلمى، زاوي عباس، "دور السندات التنفيذية في مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 49، جامعة بسكرة، 2017، ص 745.
5. مريم تومي، "قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري"، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 45، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغزور خنشلة، 2016، ص ص 127-137.
6. الهادي خضراوي، إيمان بوناصر، "الآليات القانونية لضمان تنفيذ الإدارة للأحكام القضائية الإدارية، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، عدد 03، جامعة الأغواط، 2018، ص 3.
7. هدى قبابي، "إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 17، 2018، ص ص 464-465.
8. يوسف محمد، لعبيدي خيرة، "إشكاليات شهر الحكم القضائي المتضمن قسمة العقار الشائع"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، عدد 14، مستغانم، 2020، ص 183.

رابعا-النصوص القانونية:

أ-الدستور:

دستور 1996، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996، ج، ر، ج، ج، عدد 76، صادر بتاريخ 8 ديسمبر 1996، معدل و متم بموجب قانون رقم 02-03، المؤرخ في 10 أبريل 2002، يتضمن تعديل دستور، ج، ر، عدد 25، الصادر بتاريخ 14 أبريل 2002، معدل و متم بموجب قانون 08-19، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور، ج، ر، عدد 63، الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2008، معدل و متم بقانون رقم 16-01، مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن تعديل دستور، ج، ر، ج، ج، عدد 14، صادر بتاريخ 7 مارس 2016.

ب-القوانين:

قائمة المراجع

1. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، ج ، ر ، ج ، ج ، ج ، عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
2. أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ، ر ، ج ، ج ، ج ، عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
3. قانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون أسرة منشور في ج ، ر ، ج ، ج ، عدد 24، صادر بتاريخ 12 جوان 1984.
4. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ، ر ، ج ، ج ، عدد 49، صادر بتاريخ 20 نوفمبر 1990.
5. أمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ، ر ، ج ، ج ، ج ، عدد 49، صادر بتاريخ 10 نوفمبر 1996، معدل ومتمم.
6. قانون رقم 03-22، مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، ج ، ر ، عدد 83، صادر بتاريخ 29 ديسمبر 2003.
7. قانون رقم 06-03 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ، ر ، ج ، ج ، عدد 14، صادر بتاريخ 08 جوان 2006.
8. قانون رقم 07-02 ، المؤرخ في 27 أفريل 2007، يتضمن تأسيس اجراء المعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ، ر ، ج ، ج ، عدد 15، 2007.
9. قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ، ر ، ج ، ج ، عدد 21، صادر بتاريخ 23 افريل 2008.
10. قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المنشور في ج ، ر ، ج ، ج ، عدد 52، صادر بتاريخ: 03 أوت 2008.

ج-المراسيم التنظيمية:

- 1-مرسوم تنفيذي رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج ، ر ، ج ، ج ، عدد 30، صادر بتاريخ 13 افريل 1976.

قائمة المراجع

2-مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 25 نوفمبر 1991، محدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفيّيات ذلك، ج، ر، ج، ج، عدد 60، صادر بتاريخ 25 نوفمبر 1991.

خامسا: الإحتهاد القضائي:

1. قرار رقم 99699 مؤرخ في 02 جويلية 1993، صادر عن المحكمة العليا، مجلة قضائية، عدد 02، 1994.
2. قرار رقم 157749 مؤرخ في 10 مارس 1998، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02، 1999.
3. قرار رقم 258113 مؤرخ في 30 جانفي 2002، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02، 2002.

سادسا :-الموقع الالكتروني:

1-الأستاذ شويطر، محاضرات في طرق التنفيذ خاصة بطلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون الخاص، الجزائر، د س ن. تم الاطلاع عليه في 02 أكتوبر 2020. رابط الموقع:

<http://www.facum.cedu.dz>.

II. المراجع باللغة الفرنسية:

A. Ouvrage:

1. CHRISTOPHE Guettier, exécution des jugements, juris –classeur, volume 1, droit administratif, lexis n'exi SA, paris , 2009, P 20.
2. MARCEL Planiol, GEORGES Ripert, Traité pratique de droit civil Français, Deuxième partie, Libraire générale de droit et de jurisprudence, paris, 1931.
3. NATALIE Fricero, Autorité du jugement, en Droit et pratique de la procédure civil, ouvrage collectif sous la direction de serge guinchard, Dalloz action, LIBAN, 1998.

4. VERNO Michel et NECOD Benoit, Voies d'exécutions et procédures de distribution, 2^{ème}éd, paris, 1998, P21.

B. Texte juridique :

-L'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats et des obligations, publiée le 11 février au Journal Officiel.

الفهرس

07	-----	مقدمة
11	-----	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة
12	-----	المبحث الأول: ماهية الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة
13	-----	المطلب الأول: مفهوم الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة
13	-----	الفرع الأول: تعريف الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة
13	-----	أولاً: معنى الحكم القضائي
15	-----	ثانياً: الشكليات التي يجب أن يتضمنها الحكم القضائي
17	-----	ثالثاً: دلالة مصطلح الشيء المقضي على الحكم القضائي
18	-----	الفرع الثاني: خصائص الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة
18	-----	أولاً: الحكم القضائي يضع حداً للنزاع
18	-----	ثانياً: الحكم القضائي يعتبر سنداً رسمياً للملكية العقارية الخاصة
19	-----	ثالثاً: الحكم القضائي يرد بأسلوب خاص
20	-----	رابعاً: الحكم القضائي صادر عن القسم العقاري بموجب سلطته القضائية
21	-----	المطلب الثاني: إجراءات شهر الأحكام القضائية
22	-----	الفرع الأول: إيداع المحررات والأحكام القضائية
23	-----	أولاً: الأشخاص الملزمون بالإيداع
23	-----	ثانياً: محل الإيداع
24	-----	ثالثاً: آجال الإيداع
25	-----	الفرع الثاني: إجراء تنفيذ الخاص بالشهر
26	-----	أولاً: إنشاء البطاقة العقارية
27	-----	ثانياً: ضبط الدفتر العقاري
28	-----	الفرع الثالث: الإيداع غير القانوني
28	-----	أولاً: رفض الإيداع

29	ثانيا: رفض الإجراء
30	ثالثا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري
31	المبحث الثاني: صور الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة
31	المطلب الأول: الأحكام القضائية الناقله للملكية العقارية الخاصة
32	الفرع الأول: حكم رسو المزاد في بيع العقار
34	الفرع الثاني: الحكم النهائي القاضي بتثبيت الشفعة
36	الفرع الثالث: الحكم القاضي بتثبيت الوعد بالبيع العقار
38	الفرع الرابع: الحكم المصادق على صحة العقد العرفي
39	المطلب الثاني: الأحكام القضائية المصرحة للملكية العقارية الخاصة
40	الفرع الأول: الحكم القاضي بقسمة العقار
42	الفرع الثاني: الحكم المثبت للملكية العقارية على أساس التقادم المكسب
44	الفرع الثالث: الحكم التصريحي المثبت لشغور التركة العقارية
46	الفرع الرابع: الحكم القاضي النهائي الصادر بالصلح
49	الفصل الثاني: تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة
50	المبحث الأول: مفهوم تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة
50	المطلب الأول: المقصود بتنفيذ الحكم القضائي
51	الفرع الأول: تعريف تنفيذ الحكم القضائي
51	أولا: معنى تنفيذ الحكم القضائي
52	ثانيا: أنواع تنفيذ الحكم القضائي
53	ثالثا: أركان تنفيذ الحكم القضائي
58	الفرع الثاني: التمييز بين الأحكام القضائية العقارية الخاصة
59	أولا: الأحكام القضائية العقارية النهائية
60	ثانيا: الأحكام القضائية العقارية غير النهائية

- 61 -----المطلب الثاني: شروط تنفيذ الحكم القضائي العقاري وإجراءاته
- 61 -----الفرع الأول: الشروط الواجب توفرها في تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة
- 62 -----أولاً: شرط الحصول على حكم قضائي
- 64 -----ثانياً: شرط تبليغ الحكم القضائي
- 65 -----الفرع الثاني: إجراءات تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة
- 65 -----أولاً: تقديم طلب التنفيذ
- 66 -----ثانياً: تهيئة ملف التنفيذ
- 68 -----المبحث الثاني: ضمانات تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة
- 68 -----المطلب الأول: وسائل تنفيذ الحكم القضائي لإثبات الملكية العقارية الخاصة والصعوبات التي تترتب عنه
- 69 -----الفرع الأول: وسائل تنفيذ الحكم القضائي لإثبات الملكية العقارية الخاصة
- 69 -----أولاً: تنفيذ الحكم القضائي العقاري بالوسائل الودية
- 70 -----ثانياً: تنفيذ الحكم القضائي العقاري بالغرامة التهديدية
- 71 -----ثالثاً: تنفيذ الحكم القضائي العقاري بالقوة العمومية
- 73 -----الفرع الثاني: صعوبات تنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة
- 74 -----أولاً: صعوبات متعلقة بسند التنفيذ
- 75 -----ثانياً: الإشكال المتعلق بالحق المراد إستقاؤه
- 75 -----ثالثاً: صعوبات متعلقة بالعقار محل التنفيذ
- 77 -----المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن صدور الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة وطرق الطعن فيه
- 78 -----الفرع الأول: الآثار المترتبة عن صدور الحكم القضائي المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة
- 78 -----أولاً: خروج النزاع من ولاية المحكمة التي أصدرت الحكم
- 79 -----ثانياً: إكتساب الحكم الصادر لحجية الشيء المقضي فيه
- 80 -----ثالثاً: تقرير الحقوق وتقويتها
- 80 -----الفرع الثاني: طرق الطعن في الحكم القضائي الصادر لإثبات الملكية العقارية الخاصة

الفهرس

أولاً: طرق الطعن العادية----- 81

ثانياً: طرق الطعن غير العادية----- 84

خاتمة----- 91

قائمة المراجع----- 95

الفهرس----- 105

الملخص

الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة

ملخص

يعتبر الحكم القضائي سند من سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة، يخضع للتسجيل والشهر العقاري أمام المحافظة العقارية وإلا كان باطلا.

هذه الأحكام القضائية تتخذ أنواع مختلفة، رغم أن الغرض منها في النهاية يبقى نفسه بحيث يمكن أن تكون مصرحة للملكية العقارية، كما يمكن أن تكون ناقلة لهذه الملكية.

ضمانا لحق الملكية العقارية يجب أن يخضع الحكم القضائي بعد إستنفاد طرق الطعن العادية النهائية لإجراءات التنفيذ رضائيا أو جبرا عن طريق المحضر القضائي أو القوة العمومية وفقا للشروط المخولة قانونا، ليكون ذلك التنفيذ صحيحا حتى يتمكن صاحب الحق من إثبات ملكيته.

Le jugement comme un acte pour prouver la propriété immobilière privée.

Résumé

Le jugement est considéré comme un titre de propriété immobilière privée, il est soumis à l'enregistrement et à publicité foncière auprès de la concertation foncière, sous peine de nullité.

Ces jugements prennent différentes formes, bien que leur finalité soit la même, ils peuvent ainsi être simplement déclaratifs de la propriété immobilière privée, comme ils peuvent être transmetteurs de cette propriété.

Afin de garantir le droit à la propriété immobilière, le jugement après épuisement des voies de recours ordinaires définitives doit être soumis aux procédures d'exécution consensuelles ou forcées, en ayant recours à un huissier de justice ou à la force publique, selon les conditions prévues par la loi, pour que l'exécution soit valable, de sorte que l'ayant droit puisse prouver sa propriété.

الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة

ملخص

يعتبر الحكم القضائي سند من سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة، يخضع للتسجيل والشهر العقاري أمام المحافظة العقارية وإلا كان باطلا.

هذه الأحكام القضائية تتخذ أنواع مختلفة، رغم أن الغرض منها في النهاية يبقى نفسه بحيث يمكن أن تكون مصرحة للملكية العقارية، كما يمكن أن تكون ناقلة لهذه الملكية.

ضمانا لحق الملكية العقارية يجب أن يخضع الحكم القضائي بعد إستنفاد طرق الطعن العادية النهائية لإجراءات التنفيذ رضائيا أو جبرا عن طريق المحضر القضائي أو القوة العمومية وفقا للشروط المخولة قانونا، ليكون ذلك التنفيذ صحيحا حتى يتمكن صاحب الحق من إثبات ملكيته.

Le jugement comme un acte pour prouver la propriété immobilière privée.

Résumé

Le jugement est considéré comme un titre de propriété immobilière privée, il est soumis à l'enregistrement et à publicité foncière auprès de la concertation foncière, sous peine de nullité.

Ces jugements prennent différentes formes, bien que leur finalité soit la même, ils peuvent ainsi être simplement déclaratifs de la propriété immobilière privée, comme ils peuvent être transmetteurs de cette propriété.

Afin de garantir le droit à la propriété immobilière, le jugement après épuisement des voies de recours ordinaires définitives doit être soumis aux procédures d'exécution consensuelles ou forcées, en ayant recours à un huissier de justice ou à la force publique, selon les conditions prévues par la loi, pour que l'exécution soit valable, de sorte que l'ayant droit puisse prouver sa propriété.