

الجوانب الإجرائية الخاصة بشروط قبول الدعوى العقارية

The procedural aspects of conditions for accepting real estate lawsuits

بن عمار حنان^{1*}، مقني بن عمار²¹ مخبر التشريعات في حماية التنظيم البيئي جامعة ابن خلدون تيارت

hennane.benammar@univ-tiaret.dz

² جامعة ابن خلدون تيارت ammar.meguenni@univ-tiaret.dz

تاريخ الاستلام: 2021/08/15 تاريخ القبول: 2021/11/10 تاريخ النشر: 2021/11/12

ملخص :

عمدت مختلف التشريعات ومن بينها المشرع الجزائري في حماية المعاملات العقارية سواء بين المتعاملين أنفسهم أو أي شخص من الغير، ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية فإن المنازعات حوله تكثر وتتنوع خاصة وإن كانت النصوص القانونية التي تحكمه متناقضة في كثير من الحالات، ولهذا المشرع الجزائري اعتمد في حمايته للمعاملات العقارية باللجوء إلى الدعوى القضائية باعتبارها وسيلة ناجعة التي حولها قانون لصاحب الحق اللجوء إلى القضاء لحماية حقه، وقد اشترط القانون في رافع الدعوى أن تتحقق فيه شروط قانونية منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، شروط متعلقة بأطراف الدعوى، وشروط شكلية، و شرط إشهار العريضة الدعوى العقارية والتي يكون موضوعها التصرف في العقار أو الحقوق العينية العقارية، اعتمدت في هذه الدراسة على المنهج التحليلي للنصوص القانونية والتنظيمية.

الكلمات المفتاحية : الجانب، الإجرائي، شروط، الدعوى، العقارية.

Abstract:

Several legislation, including Algerian legislature, adopted protection of the real estate transactions, whether between dealers themselves or any person from others. Since the real estate is important to achieve social and economic development, the disputes arising in its regard are numerous and various. Particularly, if the legal provisions it is subject to are contradictory in many cases. Therefore, in protection of real estate transactions, Algerian legislature depended on legal procedures recourse, which is considered, as per some views, to be the effective means authorized by law the right holder to

* بن عمار حنان

resort to the court for protecting his\ her right.

The law stipulates that the lawsuit shall be filed on certain legal conditions, which are stipulated in the law of civil and administrative procedures represented in themeritsand form conditions and registrationcondition of real estate lawsuit petition whose subject matter is disposal of real estate or its in-kind rights. The Researcher dependedin this thesison the analytical approach of the legal and regulatory

.Keywords: procedural aspect, conditions, lawsuit, judicial ,real estate.

- مقدمة

تعتبر الدعوى القضائية، من الانجازات الكبرى في تاريخ البشرية ، وهي بذلك أصبحت تشكل نقطة تحول في تاريخ الإنسانية ، وانتقل عبرها المجتمع الذي كان قائما على شريعة الغاب ، إلى مجتمع متمدن وبواسطتها أنهى حالة الفوضى ، وأصبحت الدولة تبعا لذلك تكفل لكل فرد حقا للدفاع عن حقه المعتدي عليه عن طريق الدعوى القضائية .

ونظرا لشعب المعاملات البشرية في شتى المجالات ومنها المعاملات الواردة على العقارات التي ينجم عنها نزاعات تؤدي بالطرف المتضرر اللجوء إلى القضاء من أجل حماية حقوقه، وهذا اللجوء هو ما يسمى بالدعوى القضائية العقارية ، وقد وجدنا المشرع الجزائري وضع قواعد تشريعية تتضمن قوانين مختلفة حسب الطبيعة القانونية لكل دعوى قضائية ، ونظرا لكثرة النزاعات بحيث أصبح لزاما على الدولة توفير القواعد القانونية.

وقد حذا المشرع الجزائري حذو بقية التشريعات ونظم العقار والمعاملات العقارية ونص على حمايتها دستوريا وقد أقر نصوص قانونية لمعاقبة المعتدين .

واشترط في رافع الدعوى القضائية العقارية أن تتحقق فيه شروط قانونية للجوء الى القضاء ، وهي تلك الشروط المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

ونظرا لأهمية العقار من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية فإن النزاعات تكثر وتعدد ، خاصة وان كانت القوانين التي تضبطه غير دقيقة ، وهذا ما أثر سلبا في المجال العقاري الذي عرف تذبذب النصوص وانعكاسها على القضاء .

وفي ظل المعطيات السالفة نطرح الإشكالية التالية : ماهي الاحكام المتعلقة بشروط الدعوى العقارية؟

ونرى أنه من أجل الإجابة على هذه الإشكالية اتبعت المنهج الوصفي التحليلي .

المبحث الأول : ماهية الدعوى القضائية العقارية

تقر التشريعات المختلفة أن الدعوى حق لجميع الأشخاص فلكل شخص أن يستعملها في الحدود التي يجيزها المشرع وبما أنها الوسيلة من الوسائل التي تقررها الدولة للأشخاص للحصول على الحماية القانونية ، باعتبارها أنها تمنعهم من حماية أنفسهم وأموالهم بطرائقهم الخاصة وهذا من أجل الأمن والنظام في المجتمع¹

نظرا لأهمية العقار وأهمية تملكه في تحقيق الازدهار والتنمية الاقتصادية ، فإن المنازعات تكثر حوله وتتجدد مما أدى الى اللجوء الى بسط الحماية على العقار من طرف التشريعات ومن المعلوم أن الحق المجرد من الدعوى القضائية يكون له وجود مادي دون الوجود القانوني ، فالدعوى القضائية هي التي توفر لصاحب الحق وسيلة للدفاع عنه في حالة الاعتداء.

وعليه فإن مجمل التشريعات أتاحت لأصحاب الحق اللجوء إلى القضاء لرفع الدعوى القضائية العقارية

المطلب الأول : تعريف الدعوى القضائية:

الفرع الأول : المعنى اللغوي للدعوى

الدعوى في اللغة اسم من الإدعاء ، وهو المصدر ، أي أنها اسم لما يدعي ، وتجمع على دعاوي بكسر الواو وفتحها. ولها في اللغة اطلاقات متعددة منها الحقيقي ومنها المجازي ومعظمها يرجع إلى المعنى الأصلي واحد وهو الطلب والتمني وهذا كما في قوله تعالى (لهم فيها فاكهة ولهم ما يدعون)² وتستعمل أيضا بمعنى الدعاء كما في قوله تعالى (دعواهم فيها سبحانك اللهم ، وتحيتهم فيها سلام ، وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين)³

وتستعمل كثيرا بمعنى إضافة الإنسان إلى نفسه شيئا ، سواء أكان ملكا أم استحقاقا من غير تقييدها بحال المنازعة أو المسألة⁴

الفرع الثاني : المعنى الاصطلاحي للدعوى

تعريف الدعوى هي (قول مقبول أو ما يقوم مقامه في مجلس القضاء ، يقصد به إنسان طلب حق له أو لمن يمثله ، أو حمايته) وهذا التعريف يبين أن الدعوى تصرف قولي مشروع ويكون بواسطة القول كما يجوز أن يكون بواسطة الكتابة أو الإشارة .⁵

الفرع الثالث : تعريف الدعوى عند أهل القانون

¹ أمينة مصطفى النمر ، الدعوى وإجراءاتها ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ص 12 .

² سورة يس 58

³ سورة يونس 10

⁴ محمد نعيم ياسين ، نظرية الدعوى بين الشريعة الإسلامية وقانون المرافعات المدنية والتجارية ، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع ، الرياض ، ص 77 .

⁵ مرجع نفسه ، ص 83

اختلف علماء القانون في وضع تعريف محدد للدعوى اختلافا كثيرا حول تعريفها وتحديد خصائصها وتميزها عن غيرها من النظم القانونية الأخرى¹

فقد عرفها كثير منهم (بأنها سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على معونته في تقرير الحق أو حمايته) أو سلطة الالتجاء إلى القضاء بقصد الوصول إلى احترام القانون)

كما عرفها آخرون بأنها (حق الشخص في الحصول على حكم في الموضوع لصالحه وذلك في مواجهة شخص آخر بواسطة السلطة القضائية) كما عرفها أيضا بأنها (وسيلة قانونية يتوجه بها الشخص إلى القضاء للحصول على تقرير حق له أو حمايته).

أما القانون العراقي فقد عرف الدعوى في مادته الثانية من قانون المرافعات بأنها (طلب شخص حقه من آخر أمام القضاء و الدعوى القضائية هي سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حمايته² لكن الراجح من تعريفاتهم بأنها الوسيلة التي خولها القانون لصاحب الحق الالتجاء الى القضاء لتقرير حقه أو حمايته.³

في حين نجد المشرع الجزائري قد حذا حذوا المشرع الفرنسي ،وتطرق الى تعريف الدعوى القضائية في المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث جاء فيما يلي يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع الدعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق وحمايته وهذا النص يعرف الدعوى القضائية بأنها عبارة عن ادعاء بحق أمام القضاء ،وبذلك يكون المشرع الجزائري قد تبني أحد الاتجاهات الفقهية التي تعرف الدعوى باعتبارها ادعاء بحق أمام القضاء وقد وجهت لهذا التعريف انتقادات على أساس أن تعريف الدعوى القضائية بأنها عبارة عن الادعاء بحق أمام القضاء ،فيخلط بين فكرة الدعوى ذاتها وإدارة استخدامها فلا ادعاء يشكل مضمون الطلب القضائي ،ويعد هذا الأخير الأداة الفنية لاستخدام الحق في الدعوى ،حيث هناك فرق الحق في الدعوى والادعاء أمام القضاء ،ذلك أن الحق الموضوعي وقبل الاعتداء عليه فهو لا يستند الى أية دعوى ،ولا يحتاج إليها لأنه يتمتع بالحماية القانونية ،أما في حالة تعرضه للاعتداء فيتحرك عنصر الحماية القانونية ويتولد عنه الحق حق آخر يسمى بالحق في الدعوى .⁴

وتبعا لذلك نجد أن المشرع الجزائري قد تأثر بالتشريع الفرنسي الذي أخذ على عاتقه تعريف الدعوى القضائية في نص المادة 30 من قانون الاجراءات المدنية الفرنسي حيث جاء فيها مايلي:

الدعوى هي حق مقدم الادعاء في أن يسمع ادعائه من حيث الموضوع لكي يتمكن من تحديد ما إذا كان هذا الادعاء مؤسس أو غير مؤسس بالنسبة للخصم فالدعوى هي حق في مناقشة أساس الادعاء .

¹ عمر زودة ،الاجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الجزائر ط2، ص35

² أبو الوفاء ،المرافعات المدنية والتجارية ،1981، منشأة المعارف، ص114

³ أحمد دفع الله ،قانون الاجراءات المدنية والإدارية السوداني بين التحليل والتطبيق ،2009 ، ص131.

⁴ عمر زودة ،الاجراءات المدنية والإدارية ،مرجع السابق ،ص47

المطلب الثاني: شروط الدعوى القضائية

لقد سبق القول أن الشخص حر في ممارسته لحقه في الالتجاء إلى القضاء، وأوجبت القوانين توافر عدد من الشروط في الدعوى حتى تكون هذه الأخيرة صالحة للنظر فيها أمام القضاء، ولهذا أجمع الفقه على ضرورة إحاطة الدعوى ببعض الشروط حتى تكون صالحة لعرضها أمام القضاء فليس كل ملتجئ إلى القضاء صاحب حق في الدعوى، لذلك يجب تنظيم هذا الحق وذلك بوضع شروط عامة يتعين توافرها¹

وعليه فقد نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث جاء فيها ما يلي:

لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى

أولاً: المصلحة

هي شرط لازم لقيام الدعوى بحيث إذا انعدمت المصلحة تنعدم معها الدعوى، ويمكن تعريفها بأنها الفائدة التي يروم المدعي تحقيقها والحصول عليها بواسطة الدعوى التي باشرها وهذه الفائدة هي حماية الحق أو اقتضاؤه.

أوهي المنفعة التي يحققها الشخص الذي رفع الدعوى أو التي يطلب حصولها من وراء التجائه للقضاء².

فهذه المصلحة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى وتحريكها³

واختلف الفقه والقضاء حول ما إذا كانت المصلحة من النظام العام من عدمه فذهب رأي أن المصلحة متعلقة بالنظام العام واستندوا أنه من العبث أن ترفع دعوى أمام المحكمة لا مصلحة لأصحابها في رفعها، وذهب رأي آخر أن المصلحة ليست من النظام العام وبالتالي لا يجوز للمحكمة أن تقضي بعدم قبول الدعوى لانتهاء المصلحة ما لم يدفع احد الخصوم بذلك وبالرجوع إلى نص المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية نجدها لم تنص على طبيعة قانونية للمصلحة هل هي من النظام العام أم لا لكن برجوعنا إلى الأحكام القضائية نجد أن المصلحة من النظام العام.

¹ نور الدين الناصري، الموجز في المسطرة المدنية، ط1، 2019، ص13.

² زينب شويحة، الاجراءات المدنية والإدارية في ظل قانون 09/08، دار النشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص36

³ بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية قانون 09/08، 2009، منشورات بغداد، ص38

ويجب أن تتوفر في المصلحة ثلاث شروط وجوبية وهي :

1- يجب أن تكون المصلحة قانونية

ويقصد بالمصلحة القانونية تلك المصلحة التي يقر بها القانون ويحميها بصفة مجردة وهذا ما عبرت عنه المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية بقولها : لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة يقرها القانون. إذن فالقضاء لا يحمي إلا المصالح التي يقرها القانون . وإن القاعدة التي تنص عليها المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية هي من القواعد الأصولية المسلم بها في الفقه والقضاء ، ويعبر عن هذه القاعدة لا دعوى ولا دفع بغير مصلحة ومعناها أن يكون الغرض منها حماية حق أو الحفاظ على مركز قانوني فمثلا الدعوى التي ترمي إلى المطالبة بدين القمار غير مقبولة لعدم قانونية المصلحة لأنها لا تستند الى قاعدة تقرر بنوع هذا الحق ، ولذلك لا تقبل الدعوى إلا إذا كانت ترمي إلى حماية الحق أو المركز القانوني الذي يحميه القانون فمثلا في الدعوى الرامية الى إلزام الخصم بدفعه الفوائد الربوية غير مقبولة لعدم قانونية المصلحة طبقا لنص المادة 454 من القانون المدني ذلك أن نوع الحق الذي يطالب به المدعي لا يحميه القانون بصرف النظر عن ما إذا كان عقد الغرض عقدا ثابتا أم لا¹.

2- يجب أن تكون المصلحة قائمة وحالة ومحتملة

ويقصد بالمصلحة القائمة المصلحة المحققة غير المحتملة ، والمقصود بالحالة أي غير مؤجلة ، لان بعض التشريعات تجيز رفع الدعوى بناء على مجرد توفر مصلحة محتملة أو مستقبلية كالقانون المصري والسوري

وبالتالي يقصد بالمصلحة القائمة هو وقوع الاعتداء أو حصول نزاع حول الحق الموضوعي المدعى به وحين إذن تتولد المصلحة في الدعوى حيث يترتب عليه حرمان الشخص من المنافع التي كان الشخص يتمتع بها من قبل مما يستلزم تدخل القضاء لحمايته بتطبيق جزاء القاعدة القانونية . وتقرر القاعدة العامة أن الدعوى لا تكون مقبولة إلا إذا كانت المصلحة قائمة وحالة²

غير أنه قد يرد استثناء على القاعدة :

حيث تقبل الدعوى القضائية على مجرد وجود مصلحة محتملة اذ توجد حالات معينة ينص فيها القانون على قبول الدعوى لمجرد وجود مصلحة محتملة ، غير أن المشرع الجزائري لم يساير هذا المنطق الذي تمليه طبيعة الأمور ، وذلك

¹ عمر زودة ، الاجراءات المدنية والإدارية ، مرجع السابق ، ص 66 .

² عمر زودة ، مرجع نفسه ، ص 67 .

عندما نص في المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية (على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة) وطبقا لهذا النص فقد سوى المشرع بين المصلحة القائمة والمحتملة من حيث الحكم فتقبل كل دعوى سواء كانت تقوم على مصلحة قائمة أو محتملة .

ويستخلص من هذا النص أن جميع الدعاوى تكون مقبولة أمام القضاء بصرف النظر عن نوع المصلحة سواء كانت قائمة أو حالة .

ثانيا :الصفة

هي العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها¹ ونص المشرع الجزائري على الصفة في المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة.

فالصفة هي الحق في المطالبة أما م القضاء ،بمعنى التمتع بصفة التقاضي أي السند القانوني الذي يمنحه القدرة على الإدعاء .بمعنى الترخيص² ومعنى الصفة في الدعوى يجب أن يكون كل من المدعي والمدعى عليه ذا شأن في القضية التي أثّرت حولها الدعوى ،أما الصفة في التقاضي يجب توافرها في طرفي الدعوى معا المدعي والمدعى عليه لأنه إذا رفعت الدعوى من طرف لاحق له ،فإن الدعوى لا تقبل شكلا أما إذا لم تتوفر الصفة في طرف المدعى عليه فإن دعوى المدعى عليه ترد موضوعا لا شكلا

وبالتالي إذا تخلفت الصفة في المدعي أو المدعى عليه كانت الدعوى غير مقبولة ويتولد على ذلك دفعا بعدم قبول الدعوى ،وهذا الدفع لا يتعلق بالنظام العام لأنه مقرر لمصلحة من وضع لحمايته .
وعليه يجب التمييز بين الصفة لدى طرفي الخصومة الأصليين .

1-الصفة لدى المدعي : ينبغي التمييز بين الصفة في الدعوى والصفة في التقاضي ،ذلك لأنه يستحيل على صاحب الصفة في الدعوى مباشرتها شخصا بسبب عذر مشروع ،وفي هذه الحالة يسمح القانون لشخص آخر بتمثيله في اجراءات ، كأن يحظر المحامي نيابة عن المدعي أو يحظر شخصا آخر بموجب وكالة خاصة³

2- الصفة لدى المدعى عليه :من المبادئ أن الدعوى لا تصرح إلا إذا رفعت من ذي صفة على ذي صفة ،فكما يشترط توفر عنصر الصفة لدى المدعى وإلا رفضت دعواه ،ويشترط كذلك قيام عنصر الصفة لدى المدعى عليه .وان تعدد أن يشترط لصحة الدعوى ،أن ترفع الدعوى ضد :

¹ سائح سنقوقة شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية ،دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر ،ص66.

² عبد السلام ذيب ،قانون الاجراءات المدنية والإدارية ،ترجمة للمحاكمة العادلة ،مجلد 3،الجزائر ،المدرسة الوطنية للفنون المطبعية ،ص68 .

³ بربارة عبد الرحمان ،شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية ،مرجع السابق ،ص34-35-36 .

- من يكون معني بالخصومة ، كدعوى العامل ضد رب العمل أو زوجة ضد زوجها .

- ممن يجوز مقاضاتهم فلا تقبل الدعوى ضد فاقد الأهلية لتعلق ذلك بحق الدفاع أو ضد مؤسسة لا تملك الشخصية المعنوية ، أو ضد أجنبي يتمتع بالحصانة الدبلوماسية .

ثالثا : الأهلية

إن من الشروط الضرورية لقبول الدعوى أن يكون كل من المدعي والمدعى عليه متمتعاً بالأهلية الكاملة للتقاضي ومعناه إن يتوفر لدى الشخص المواصفات المطلوبة وتعرف الأهلية اكتساب المركز القانوني للخصم ومباشرة اجراء الخصومة ، وهي نوعين أهلية الوجوب وهي صلاحية الشخص لاكتساب المركز القانوني للخصم بما يتضمن من حقوق وواجبات إجرائية ، وأهلية الأداء في المجال الإجرائي وتعني صلاحية الخصم لمباشرة الاجراء أمام القضاء أي بلوغه سن الرشد، أي صلاحية الشخص لممارسة التصرفات والحقوق وتحمل الالتزامات على وجه يعتد به قانونا¹. كما يجب أن تتوفر في الخصم الموجه إليه الإجراء إذ يستدعي أن يكون في وضع يمكنه من الدفاع عن حقه والرد على ما يتخذ ضده من اجراء ما لم يعد الإجراء نافعا نفعاً محضاً لمن وجه إليه ، بحيث لا يعد ناقص الأهلية أهلاً لتلقيه².

رابعا: الحصول على إذن برفع الدعوى

طبقا للمادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية هناك حالات لا يجوز لشخص أن يرفع الدعوى قبل حصوله على إذن الذي يسمح له برفع هذه الدعوى ، وأجاز المشرع للقاضي إثارة عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه ، إذا ما اشترط القانون .

ومن أمثلة عن ذلك ما كان يشترطه قانون الولاية رقم 138/69 المؤرخ في 23 ماي 1969 في نص المادة 125 ومنه يقرر المجلس الشعبي للولاية القضايا التي ترفع الولاية لدى المحاكم والتي ترفع عليها ويمثل الوالي أمام القضاء ويتبين من هذا النص أنه يستوجب على الوالي أن يحصل على إذن لرفع الدعوى أمام القضاء من المجلس الشعبي الولائي³

والإذن المنصوص عليه في المادة 5 من القانون التجاري والتي تنص على أنه "لا يجوز للقاصر المرشد، ذكرا أم أنثى البالغ من العمر ثمانية عشر كاملة والذي يريد مزاولة تجارة أن يبدأ في العمليات التجارية ، كما لا يمكن اعتباره راشدا بالنسبة للتعهدات التي يبرمها عن أعمال تجارية اذا لم يكن حصل مسبقا على إذن والده أو أمه أو على قرار من العائلة مصادق عليه من محكمة ، لأنه إذا وقام القاصر بممارسة تجارته ورفع دعوى قضائية بشأن منازعة تتعلق بتجارته دون أن

¹ مأمون الكزبري ، نظرية الالتزام في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي ، مطبعة العلم ، بيروت ، 1973 ، ص 135-136 .

² بوشير محمد مقران ، قانون الاجراءات المدنية ، نظرية الدعوى ، نظرية الخصومة ، الاجراءات الاستثنائية ، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ص 77

³ عمر زودة ، الاجراءات المدنية والإدارية ، مرجع السابق ، ص 66 .

يكون قد حصل على إذن والمنصوص عليه في المادة 05 من القانون التجاري حكم بعدم قبول دعواه ويجب على القاضي إثارتها من تلقاء نفسه

الفرع الثاني : الشروط الشكلية لقبول الدعوى العقارية

الدعاوى القضائية العقارية لا تقبل إلا بتوافر شروط شكلية والتي قام المشرع الجزائري بتنظيمها والنص عليها صراحة في بعض المواد القانونية والنظم التشريعية

أولاً: عريضة افتتاح الدعوى

ان عريضة افتتاح الدعوى هي العنصر الجوهري المحرك للخصومة القضائية، ومن خلالها يتضح موضوع الطلب وأطراف الخصومة ونظراً لأهمية هذا الإجراء نحاول تعريف عريضة افتتاح الدعوى وبيان مضمونها واجراءاتها .

1- تعريف عريضة افتتاح الدعوى :

لم يعطي المشرع تعريفاً واضحاً لعريضة الدعوى ولكن الفقه استطاع استخلاص ذلك من المواد القانونية والنصوص التشريعية والذي نصت عليه المادة 14 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

"عريضة افتتاح الدعوى هي وثيقة مكتوبة وجوبا بنص القانون تخطر المحكمة وتكون العريضة موقعة من المدعي أو محاميه مزودة بتاريخ إيداعها بعدد النسخ يساوي عدد الأطراف لدى أمانة المحكمة التي رفعت على مستوى دائرة اختصاصها الدعوى القضائية في حدود المواعيد والآجال المقررة قانوناً¹

2- مضمون عريضة افتتاح الدعوى

يشترط القانون مجموعة من البيانات في عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، كما يجب أن ندون عليها المعلومات التالية :

-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، بحيث يقع على المدعي تحديد الجهة القضائية المختصة نوعياً وإقليمياً .

-اسم ولقب المدعي وموطنه أو ممثله القانوني .

-اسم ولقب المدعى عليه والمدعى عليهم وموطنهم .

-تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقية .

¹ برابرة عبد الرحمن، شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، مرجع السابق، ص47.

- عرض موجز للوقائع والطلبات .

- الإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى ، لكن ليس بضرورة إرفاق وثائق إلا إذا كانت ضرورية وهو ما أشارت إليه المادة 15 عبارة عند الاقتضاء¹.

وإضافة إلى هذه البيانات يجب أن تتضمن العريضة تعيين العقار والحقوق العقارية المتنازع فيها إضافة إلى مراجع المسح إذا كان العقار قد خضع لعملية المسح العام كما يجب أن تحتوي العريضة الجهة الناطقة في الدعوى وذلك يرجع أن الاختصاص من النظام العام يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه.

وبالتالي رتب المشرع عدم احترام تلك البيانات الواجب توافرها في عريضة افتتاح الدعوى جزاء وهو عدم قبولها شكلاً ، لان الغاية من ذكر تلك البيانات حماية للنظام العام وضمان حسن سير مرفق القضاء.

3- قيد العريضة

نصت عليها المادة 16 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية تقيد العريضة حالاً في سجل خاص تبعاً لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية

تعتقد الخصومة بإيداع العريضة لدى أمانة الضبط في سجل رسمي بمنحها تاريخ مؤكداً مع تحديد تاريخ الجلسة الأولى التي ينادى بها على القضية كما يمنح للمدعي أجلاً كافياً لتكليف الخصم بالحضور عن طريق محضر قضائي² ، ويمدد هذا الأجل أمام الجهات القضائية إلى ثلاثة أشهر ، إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيماً في الخارج.

- إضافة الى تسجيلها بالسجل الالكتروني لقيد الدعاوى وهذا لكي يتمكن كل من له مصلحة في تتبع سير الدعاوى القضائية.

ويقوم بعدها أمين ضبط بتسجيل رقم القضية وتاريخ الجلسة على كل نسخة من العرائض المودعة لدى أمانة الضبط والتي غالباً تساوي عدد أطراف الخصومة إلى جانب النسخة المخصصة للإشهار العقاري إضافة إلى ذلك على المدعي أو محاميه أثناء إيداعه لعريضة الدعوى ممكن يدفع معها مرفقات والتي يستند عليها المدعي في إثبات ادعائه.

4- دفع الرسوم

تعتبر الرسوم القضائية حقوق تعود للخرينة العمومية والمشرع اشترط دفع الرسوم قبل السير في الدعوى وهذا لا يتعارض بأي حال مع حق التقاضي الذي يكفله الدستور ، فالمبلغ الذي يدفع كرسوم هو عبارة عن مساهمة وليس ثمن

¹ بريرة عبد الرحمن ، شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق ، ص 47-48

² بريرة عبد الرحمن ، مرجع نفسه ، ص 52 .

نظير خدمة عمومية ،فما تدفعه الدولة لأجل ضمان سير مرفق القضاء يفوق بكثير ما تتحصل عليه الخزينة ويختلف دفع الرسوم من درجة قضائية لأخرى ومن قسم لأخر، إلا أنه أعفى بعض المتقاضين من دفعها كـ بعض الإدارات العمومية المعنية التي تم إعفاؤها من دفع هذه الرسوم بموجب قانون المالية أو في حالة المساعدة القضائية¹.

ثانيا :إشهار عريضة افتتاح الدعوى

نصت المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية تحديد وجوب شهر العرائض لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت هذه العرائض بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ،ويجب أن تقدم العريضة المشهورة في أول جلسة ينادى بها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار .

وبالتالي الجزاء المترتب عند تخلف شهر العريضة الدفع بعدم قبول الدعوى شكلا لتخلف شرط شهر العريضة².

وشهر الدعوى العقارية المهدف منه هو إعلام الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء ،وكذلك هو الحفاظ على حقوق المدعي إذا صدر حكم لصالحه³.

ثالثا :.التكليف بالحضور

إن التكليف الخصم بالحضور أمام المحكمة هو مبدأ من المبادئ المستقر عليها قانونا،وقد نصت المادة 16 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية مدة عشرين يوما لتبليغ التكليف قبل انعقاد الجلسة إذا كان الشخص المطلوب مقيما في الجزائر .

أما إذا كان مقيم في الخارج فإن المدة تمدد الى ثلاثة أشهر⁴.

ويتم التكليف بالحضور بمعرفة المحضر القضائي والذي يحرر محضر التكليف بالحضور ومحضر استلامه⁵.

حيث نصت المادة 19 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام المواد 406-416 من هذا القانون،ويتم تكليف بالحضور بواسطة المحضر القضائي مع ذكر البيانات المنصوص عليها قانونا ،وفي حالة إغفاله تلك البيانات يمكن للمدعى عليه أن يدفع ببطالان محضر التكليف ،ويتم التبليغ بناء على طلب المدعي أو ممثله القانوني ويمكن أن يتم بطلب المتدخل في الخصام وتعدم الخصومة بانعدام التكليف بالحضور وعليه يجب على المدعي أن يقدم محضر التكليف بالحضور ومحضر استلامه لإثبات القيام بالتبليغ وإلا فتشطب القضية.

¹ بريرة عبد الرحمان ،المرجع السابق،ص54.

² زينب شويحة ،الاجراءات المدنية والإدارية،مرجع السابق،ص51 .

³ عمر حمدي باشا ،نقل الملكية العقارية الجزائرية ،دار هومة للطباعة والنشر،الجزائر ،2009،ص125 .

⁴ يوسف دلا ندة ،الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية ،دار هومة للنشر والتوزيع،2009،ص28 .

⁵ يوسف دلا ندة ،مرجع نفسه ،ص29

المبحث الثاني: أحكام شهر عريضة الدعوى العقارية والآثار المترتبة عليها

ان المشرع الجزائري أوجب شهر عريضة الدعوى العقارية والذي يعد إجراء شكلي على مستوى المحافظة العقارية وكان هذا بموجب العديد من النصوص القانونية في القانون المدني والقانون العقاري وقانون الاجراءات المدنية والإدارية. بحيث أصبح الشهر قيد على قبول الدعوى العقارية من الناحية الشكلية.

المطلب الأول: اجراءات شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية

أوجب المشرع شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وجعل من تخلفها رفض الدعوى شكلا بحيث يجب على المدعي تقديم عريضة مشهورة عند أول جلسة ينادى بها على القضية ويتم شهر الدعوى القضائية بواسطة إشهاد من المحافظ العقاري المختص إقليميا أو بواسطة الإشهار والتي توضع أسفل العريضة أو على ظهرها¹

وهذا ما نصت عليها المادة 17 فقرة 3 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، اذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا لنص للقانون ، ويجب تقديمها في أول جلسة ينادى بها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار " .

وبقراتنا لهذه المادة نجد أنها لم تحدد نوعا معينا للشهر بل شملت جميع الدعاوى اذا تعلق بعقار أو حقوق عينية .

ونصت كذلك المادة 14 فقرة 04 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 على ضرورة شهر كل ما يتعلق بالوضعية القانونية للعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية

الفرع الأول :إيداع عريضة افتتاح الدعوى العقارية

يتم إيداع عريضة الدعوى العقارية المراد شهرها بقسم الإيداعات وعمليات الحاسبة داخل المحافظة العقارية ، الموجودة ضمن اختصاصها العقار محل النزاع ، ويتولى عملية الإيداع أشخاص مؤهلون قانونا كالمدعي او من يمثله قانونا ويعتبر إيداع عريضة الدعوى وما يرافقها من وثائق في سجل الإيداع ويتم تسجيل هذه العريضة في سجل الإيداعات²، بحيث يجب على المدعي إيداع نسختين من عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظ العقاري وترد نسخة واحدة من هاتين العريضتين إلى محررها بعد أن يؤشر عليها من قبل المحافظ العقاري مثبتا قبولها ، أما النسخة الثانية بحيث تمسك على

¹ عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة ،الجزائر، ص214 .

² المادة 41 من المرسوم 76-63 على أنه: ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والقرارات

القضائية الوثائق المودعة قصد الإجراء الخاص بالإشهار "

مستوى المحافظة العقارية بعد عملية الإشهار .ولتسهيل عملية شهر العريضة قد يطلب المحافظ العقاري أي وثيقة للتحقق والتأكد من تعيين العقار وحالة محررها

وبالتالي عند إيداع عرائض الدعاوى لا بدى من توفر شروط لإيداعها والتي سوف نذكرها كمايلي:

-أن يكون العقار محال النزاع مشهرا طبقا لنص المادة 85 من المرسوم 63/76 .

-أن تحتوي العريضة على نفس العقار محل النزاع بشكل دقيق طبقا لنص المادة 100 ف2 من المرسوم 63/76 .

-إيداع نسختين من عريضة الدعوى طبقا لنص المادة 92 من المرسوم 63/76 .

-إيداع وصل يثبت تسديد رسم شهر الدعوى والمقدر ب1000 دج والمحدد بقانون المالية.

-أن يكون بالعريضة تأشير أمانة كتابة ضبط المحكمة .

وهذه الشروط هي شرط لقبول إيداع عريضة الدعوى ،والحافظ العقاري له صلاحيات واسعة منها مدى استفاء العريضة المراد شهرها للشروط السالفة الذكر بناءا على نص المادة 100و106 من المرسوم 63/76 ويبلغ قرار الرفض إلى المدعي خلال 15 من تاريخ الرفض بواسطة رسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام .

إذن فان المحافظ العقاري يمكنه رفض الإيداع ،أما إذا كانت الوثائق المطلوبة متوفرة فإن المحافظ العقاري يقبل الإيداع.

الفرع الثاني: قيد العريضة بالسجل العقاري

تقيد عريضة افتتاح الدعوى العقارية على البطاقات العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع العقاري وتعتبر البطاقة العقارية أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الشهر للتوصل بسهولة إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار أما المشرع المصري عرف البطاقات العقارية بمجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية و تنص على الحقوق المترتبة له وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به.

لأنه إذا وجد في عريضة الدعوى العقارية أي نقص أو عيب في بيانات العريضة أو في موضوعها فإنه يتمتع عن التأشير عليها¹ .

والحافظ العقاري رغم قبوله الإيداع إلا أنه يمكن رفض إجراء الشهر،إذا تبين له بعد الفحص الدقيق والمعمق للوثيقة المراد شهرها ومقارنتها بالبيانات المقيدة بأنها مشوبة بعيب من العيوب سواء تعلق الأمر بعدم التعيين الدقيق للأطراف أو

¹ مجيد خلوي، شهر النصرفات العقارية في القانون الجزائري ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،2017،ص126

العقارات أو عدم إيداع وثائق طلب إكمالها ،لأنه في حالة وجود عيب في الوثائق المودعة فإن المحافظ العقاري يبلغ المعني بالأمر لتصحيحه واستكمال الوثائق المطلوبة في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع .

وبالتالي للمعني له أن يصحح العيب ويستكمل الوثائق و يشهر السند ويكون قيده إلى تاريخ الإيداع¹، وإذا لم يتم بتصحيح العيب في أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ برفض الإجراء أو إخبار المحافظ العقاري برفضه وعدم قدرته على التصحيح قبل انقضاء الأجل القانوني فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء القيد مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم 63/76 والمتعلقة بحالات الرفض الجزئي ويؤشر بهذا الرفض في سجل الإيداع ،ويكون قرار الرفض إجراء الشهر نهائيا مسببا قانونا ويبلغ إلى المعني في أجل 08 أيام وذلك طبقا لنص المادتين 107 و108 من المرسوم 63/76 .

وفي بعض الأحيان يتلقى المحافظ العقاري عقود ووثائق مرة مدة طويلة على شهرها فيقوم في مثل هذه الحالات بالرفض النهائي للوثيقة دون إتباع إجراءات الرفض النهائي ،ويقوم بعدها مباشرة إبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الرفض حتى يقوم هذا الأخير برفع دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الشهر لإبطالها لمخالفتها للقوانين استنادا للصلاحيات الممنوحة له يطلب فيها إبطال أثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالشهر العقاري ،مع شهر الدعوى حماية لحقوق الغير في انتظار صدور الحكم النهائي وهذا ما أكدته المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27 أكتوبر 1998 والمتعلقة بالأموال الوطنية

المطلب الثاني: موقف القضاء من شهر الدعاوى العقارية

انقسم القضاء الجزائري بشأن وجوب شهر الدعاوى القضائية العقارية الى اتجاهين اتجاه يرى أن شهر الدعاوى القضائية لا يعتبر قيда على رفع الدعاوى ،لان المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري تتعارض مع القواعد المتعلقة برفع الدعاوى والتي تشترط الأهلية والصفة والمصلحة المذكورة سابقا، واتجاه آخر يرى أن شهر الدعاوى القضائية يعد قيدا على رفع الدعاوى القضائية العقارية .

الفرع الاول :شهر الدعاوى القضائية إجراء اختياري

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن شهر الدعاوى القضائية يتم بالحفاظة العقارية وأن شهر العريضة الافتتاحية العقارية لا يعد قيدا على رفع الدعوى لأن المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة بإجراءات رفع

¹ مجيد خلوي ،شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري،مرجع السابق ،ص127 .

الدعوى وشروط رفع الدعوى المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والإدارية ، لان شهر الدعوى شرع لحماية رافعها ،وكي يعلم الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء.¹

وبالتالي عدم شهر العريضة الافتتاحية لا يعد قيد على رفع الدعوى وهذا ما أشارت إليه الغرفة المدنية للمحكمة العليا بقرارها ،رقم 130145 الصادر في 1995/07/12".....أن عدم شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان .ومعنى هذا القرار أنه يجوز للمدعي أن يرفع دعوى متعلقة بالفسخ أو الإبطال دون أن يقوم بشهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية ،ولا يجوز أيضا للمدعى عليه أن يدفع بعدم شهر الدعوى أو إثارة المحكمة لهذه المسألة من تلقاء ذاتها.²

الفرع الثاني :شهر الدعاوى القضائية العقارية إجراء إجباري

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن شهر الدعاوى القضائية العقارية ،يعد قيد على رفع الدعوى وهذا ما أكدته المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو الإبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا "³.

وما أكدته أيضا قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2000/06/12 حيث جاء فيه " الدعاوى العقارية والإدارية والمتعلقة بالعقار والرامية الى إبطال العقود والمشهرة في المحافظة العقارية وكذلك اشترطت المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمعدل بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 إن شهر العريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد هو شرط لقبول الدعوى العقارية ، وما أكدته أيضا المادة 17/3 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية والتي نصت "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ،إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ،وتقديمها في أول جلسة ينادى بها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا،مال يثبت إيداعها للإشهار ".

المطلب الثالث : آثار شهر الدعاوى العقارية

إن شهر الدعاوى العقارية يعتبر حجة على الغير والغير هو من ترتب له حق عيني على العقار محل الدعوى وقام بشهره ولذا ألزم المشرع الجزائري إخضاع العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية للشهر تحت طائلة عدم قبولها شكلا من طرف القضاء وعليه فان شهر عريضة الدعوى العقارية يترتب عليها آثار قانونية بالنسبة لأطراف الدعوى والغير وحتى أيضا الحق المتنازع عليه.

¹ عمر حمدي باشا وليلى زروقي ،النازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام،مرجع السابق،ص235

² جمال بوشنافة ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية ،،الجزائر ،2006،ص114-115

³ عمر حمدي باشا ،نقل الملكية العقارية الجزائرية ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،الجزائر ،2002،ص110 .

الفرع الأول إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار أو الحق العيني العقاري

إن شهر الدعوى القضائية العقارية تستمد أساسها من الحق العيني العقاري المشهر وهذا راجع أن هذا الأخير هو محور النزاع ومحله هو أساس شهر الدعوى ومبرر وجوده.

والهدف من شهر الدعوى هو إعلام الغير أن العقار محل نزاع، بحيث تجعل المتعامل بالعقار عالما بحالته لأنه إذا أقدم أحد بشراء عقار متنازع عليه ممكن أن ينتزع منه بعد صدور الحكم القضائي ويعود العقار إلى من صدر الحكم لصالحه .

الفرع الثاني : حفظ حقوق المدعي

الهدف الأساسي من شهر الدعوى بالمحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي أثناء صدور الحكم لصالحه لأنه لا يمكن للمدعي أن يحتج بالحكم الصادر لصالحه ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي¹، لأنه متى تم شهر عريضة رفع الدعوى العقارية تم حفظ للمدعي حقه العيني المراد تقريره على العقار، وإذا تم صدور الحكم لصالح المدعي فإنه يترتب على الحكم المشهر أثر إلى تاريخ شهر الدعوى، ولهذا شهر الدعوى من قبل المدعي يحمي حقه من أي قيد أو تصرف قد يرد بعد شهر دعواه القضائية ،أما اكتساب الحق العيني فيتوقف إلى شهر الحكم الصادر لصالح المدعي، بحيث إذا تم الشهر ارتد أثره إلى تاريخ شهر العريضة².

الفرع الثالث :عدم إيقاف إجراء شهر الدعاوى التصرف في العقار

إن شهر الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعي عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو بأي تصرف ناقل للملكية³

وعليه القضايا المرفوعة أمام القضاء ليس لها أي أثر موقف للتصرف إلا في حالة استصدار من له مصلحة أمرا قضائيا يوقف التصرف إلى حين الفصل في القضية، لان المدعي عليه إذا تصرف في العقار قبل شهر عريضة الدعوى العقارية لا يكون له أي أثر بالنسبة للمدعي، وينتقل العقار إلى الغير دون أن يترتب أي أثر .

وهذا ما جعل المديرية العامة للأموال الوطنية تتدخل بموجب مذكرة رقم 38/75 مؤرخة في 1993/03/22 لتوضح أن الدعاوى العقارية التي تشهر بالمحافظة العقارية والتي شرعت من أجل المحافظة على حق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، ولكن لا يوقف إجراء الشهر أي تصرف لاحق،، لان التصرف في العقار المتنازع عليه بموجب

¹حمدي باشا عمر وليلى زروقي ، مرجع السابق، ص237

²حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2015، ص262

³حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، مرجع سابق، ص263

عقد بيع يعتبر حجا بين المتعاقدين إلا إذا تم طعن في عقد البيع بالتزوير، والذي يوقف العقد مؤقتا، ويستوجب بعدها تسجيل أمر استعجالي يتم شهر بالمحافظة العقارية لأجل وقف التصرف في العقار إلى غاية البث في دعوى التزوير¹

وما أكدته أيضا المادة 16 مكرر من الأمر 74/75 والتي نصت "لا يترتب على إشهار عريضة الدعوى تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني"

وما نلاحظه من الآثار أن شهر الدعاوى العقارية تحمي المدعي بشرط شهر العريضة وإنما لا توقف التصرف في العقار بالرغم من وجود نزاع حوله².

- خاتمة

نستنتج أن المشرع الجزائري قرر لحماية المعاملات العقارية يمكن اللجوء إلى الدعوى القضائية وهذا لتوفير الطمأنينة لدى المواطنين، وكما قلنا سابقا أن اللجوء القضاء هو حق طبيعي مكسب دستوريا في دولة القانون، إلا أن رفع الدعوى القضائية تكون منوطة بشروط معينة. بمعنى إذا لم تتوفر تلك الشروط فإن المحكمة لا تبحث في موضوع الدعوى، بل تحكم بعدم قبولها، كذلك جعل المشرع من شهر عريضة الدعوى العقارية أو الدعاوى المتضمنة حقوق عينية عقارية قيда على رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا، والمشرع الجزائري فرض هذا الإجراء ليحمي حقوق المدعي الذي صدر الحكم لصالحه بعد فض النزاع المتعلق بالعقار وأيضا حمى الغير المقبل على التعامل في العقار

غير أننا رأينا في شهر عريضة الدعوى العقارية تضارب آراء بين اتجاهين بين جواز ووجوب شهر العريضة الافتتاحية إلا أننا نجد قانون الاجراءات المدنية والإدارية في مواد 17 و519 الزم شهر عريضة الدعوى كلما تعلق الموضوع بفسخ أو إبطال أو نقض أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري، وكذلك هذا الإجراء يمكن للقاضي إثارته حتى ولو لم يقيم أطراف الدعوى بذلك

- قائمة المراجع:

- أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية، 1981، منشأة المعارف،
- أحمد دفع الله، قانون الاجراءات المدنية والإدارية السوداني بين التحليل والتطبيق، 2009، .
- أمينة مصطفى النمر، الدعوى وإجراءاتها، منشأة المعارف، الإسكندرية، .
- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية قانون 09/08، 2009، منشورات بغداددي،
- بوبشير محمد مقران، قانون الاجراءات المدنية، نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الاجراءات الاستثنائية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية

¹ زهدور انجي هند، حماية التصرفات العقارية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2016، ص166/167

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص126-127.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- زهدور انجي هند، حماية التصرفات العقارية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2016،
- زينب شويحة، الاجراءات المدنية والإدارية في ظل قانون 09/08، 2009، دار النشر والتوزيع
- سائح سنقوقة شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع.
- عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، مجلد 3، الجزائر، المدرسة الوطنية للفنون المطبعية .
- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية الجزائرية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2015 .
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية الجزائرية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009.
- عمر حمدي باشا ولبلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر.
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- عمر زودة، الاجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء ط2 الجزائر .
- مأمون عبد الكز بري، نظرية الالتزام في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي، بيروت، 1973، مطبعة العلم.
- مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- محمد نعيم ياسين، نظرية الدعوى بين الشريعة الإسلامية وقانون المرافعات المدنية والتجارية ندار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض .
- نور الدين الناصري، الموجز في المسطرة المدنية، ط1، 2019 .
- يوسف دلا ندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفقا لقانون الاجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للنشر والتوزيع، 2009.

