

الإيداع الجزئي للأحكام والقرارات القضائية المتضمنة قسمة العقار الشائع

في التشريع الجزائري

Partial filing of court rulings and decisions involving
the division of common property in algerian legislation

1 سماقجي تفيدة* ، 2كلو هشام

1 جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 (الجزائر)، zahra.line@yahoo.fr

مخبر الدراسات القانونية التطبيقية

2 جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة 1 (الجزائر)، kellouhichem@gmail.com

مخبر العقود وقانون الأعمال

تاريخ النشر: 2022/12/21

تاريخ القبول: 2022/12/15

تاريخ الاستلام: 2022/05/31

ملخص:

يجوز للشخص المالك على الشيوع فرز نصيبه الشائع لوحده عن طريق اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى الخروج من الشيوع وعليه فان هذا البحث يهدف إلى إبراز الضوابط الإجرائية والتشريعية المتبعة حتى يتحقق إنتقال الملكية للشخص الذي يريد فرز نصيبه الشائع ونتيجة لذلك فضلا عن كون الأحكام القضائية الممهورة بالصيغة التنفيذية والقرارات القضائية النهائية تتمتع بطابع الرسمية إلا أن إنتقال الملكية العقارية للشخص الذي يريد فرز نصيبه لوحده لن يتحقق إلا إذا كان الحكم القضائي نهائيا مع ضرورة إشهاره بالمحافظة العقارية إلا أن معظم الأحكام القضائية غالبا ما تكون محل رفض إيداع حيث تتضمن نقص في بعض البيانات الضرورية لإشهار الحق العيني لذلك يتعين على القضاة مراعات كافة النقائص التي تحول دون إشهاره .

كلمات مفتاحية : الملكية العقارية ، الإيداع الجزئي ، الحق العيني .

ABSTRACT :

The person who owns the common may sort out his common share alone by resorting to the judiciary and filing a lawsuit to leave the common. Therefore, this research aims to highlight the procedural and legislative controls in place until the transfer of ownership is achieved to the person who wants to sort out his common share. However, the transfer of real estate ownership to the person who wants to sort out his common share will not be achieved unless the judicial ruling inscribed with the executive formula and final judicial decisions .However, most judicial rulings are often the subject of refusal to file, as they include a lack of some data necessary to publicize the real right. Therefore, judges must take into account all the shortcomings that prevent its publicity.

Keywords: real estate ownership, partial deposit, real right.

مقدمة :

تعتبر الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية العقارية من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية شأنها شأن العقود التوثيقية والإدارية فهناك الكثير من الحالات تستدعي تدخل الجهاز القضائي من أجل الإقرار بالحق العيني العقاري حيث تصدر أحكام قضائية تقر به لأحد المتخاصمين ، ويمكن أن تقوم بالإقرار بحقوق عينية لمجموع أطراف النزاع مثل الحكم بتقسيم التركة، وهذه الأخيرة تعد أكثر النزاعات شيوعاً في المجال العقاري فقد يختلف الشركاء المشتاعين ولا يتوصلون إلى قسمة المال الشائع بصفة ودية فعلى الشريك الذي يريد الخروج من الشياخ رفع دعوى أمام القضاء من أجل إزالة الشيوخ نهائياً وبما أن الحكم القضائي لا يكون نافذاً إلا بعد إشهاره بالمحافظة العقارية لتحقيق الحماية القانونية للحق العيني العقاري أين يكون الشريك الذي يريد الخروج من الشياخ ملزماً بدفع رسوم تسجيله والتي تكون نسبتها عالية مقارنة مع نسبة حقوقه التي أقرها الحكم القضائي الحائز لحجية الشيء المقضي فيه كون رسم التسجيل يطبق على التقييم الخاص بكل العقار المملوك على الشياخ والذي يحدد في الخبرة التي يعدها الخبير القضائي، لهذه الأسباب يلجأ هذا الطرف إلى طلب إمكانية قيام الأشخاص المخولين قانوناً بإيداع الحكم النهائي أو القرار القضائي في الشق الذي يثبت حقه العيني قصد إشهاره بالمحافظة العقارية دون التعرض لحقوق باقي الأطراف والتي يتم تجاهلها عند الإيداع والوصول بالتالي إلى دفع الرسم المترتب على حقوق طالب الإيداع دون الرسوم المترتبة على غيره من أصحاب الحقوق التي أقرها نفس الحكم أو القرار القضائي.

وعليه سوف تتمحور هذه الدراسة حول إجراءات الإيداع الجزئي للأحكام والقرارات القضائية القاضية بخروج الشريك من الشيوخ في التشريع الجزائري ، باعتبار أن الحكم أو القرار القضائي الفاصل في حق عيني عقاري لا يكون نافذاً إلا بعد إشهاره بالمحافظة العقارية ولا يتحقق ذلك إلا إذا الحكم القضائي مهوراً بالصيغة التنفيذية ومرفقاً بشهادة عدم الاستئناف أما إذا استأنف فنكون أمام ضرورة إشهار القرار القضائي للحكم المستأنف ويكون هذا الأخير مرفقاً بشهادة عدم الطعن وعليه من خلال هذه الدراسة سنتطرق بالتفصيل إلى إجراءات إشهار الحق العيني لأحد المالكين على الشيوخ دون البقية وإشكالات إشهارها والشروط الواجب توفرها في الحكم القضائي حتى يكون قابلاً للتنفيذ باعتبار أن الأحكام والقرارات القضائية النهائية تكسب المالك على الشيوخ الحجية المطلقة في مواجهة الغير والنفذ الفوري لمحل القرار القضائي بالنتيجة تحقيق الحماية القانونية لحقه العيني .

وتظهر أهمية هذا الموضوع كونه سيعالج مسألة قانونية تعيها المنظومة القانونية والقضائية بصفة خاصة أمام وجود نقص تشريعي يضبط كيفية نقل الملكية العقارية للشخص الذي يريد فرز نصيبه الشائع في حالة نكول المالكين معه في الشياخ عن القسمة الودية وذلك بعد استصداره لحكم أو قرار قضائي يقضي بخروجه من الشياخ و إستكمال إجراءات إشهاره عن طريق الإيداع الجزئي وفرز نصيبه الشائع دون باقي المالكين معه في الشياخ .

وبالتالي فإن هذه الدراسة تهدف إلى إبراز الضوابط الإجرائية والتشريعية المتبعة حتى يتحقق إنتقال الملكية للشخص الذي يريد فرز نصيبه الشائع إلا أن إشهار الحكم القضائي في شقه الجزئي قد يخلق من جانب آخر خللاً على مستوى البطاقات العقارية وعليه لمعالجة هذا الموضوع بشيء من التفصيل إرتأينا طرح الإشكالية التالية :

ماهي الضوابط التشريعية والإجرائية للإيداع الجزئي للأحكام والقرارات القضائية ؟

وإنطلاقاً من هذه الإشكالية وما يتفرع عنها من تساؤلات نكون أمام مجموعة من الفرضيات وهي :

- الحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية أو القرار القضائي محل إيداع جزئي منشئ للحق العيني العقاري .
- إشهار الحكم أو القرار القضائي المتضمن القسمة الجزئية يكون في شكل عقد رسمي .
- الحكم القضائي محل إيداع جزئي فاصل في حقوق عينية عقارية فإذا كان الحكم القضائي فاصل في حماية هذا الحق من الاعتداء لا يكون سند لنقل الملكية.

وستتبع في هذه الدراسة المنهج التحليلي و ذلك من خلال تحليل المواد القانونية التي نظمت إشهار الأحكام والقرارات القضائية مع التطرق إلى الإجراءات العملية المنظمة لذلك كما إستعنا بالمنهج الوصفي من خلال التطرق لأنواع الأحكام القضائية التي تصلح أن تكون محل إيداع جزئي مع تبيان الشروط الشكلية والموضوعية لإنشائها .
وعليه سوف تحتوي هذه الورقة البحثية على محورين رئيسيين حيث سنتطرق في المحور الأول إلى الضوابط التشريعية للإيداع الجزئي للحكم والقرار القضائي مسلطين الضوء على الشروط الواجب توفرها في الأحكام القضائية محل الإيداع الجزئي وكذا الهيئات المختصة قانوناً بعملية الإيداع ، لنتناول في المحور الثاني الضوابط الإجرائية للإيداع الجزئي للحكم القضائي حيث نفضل في إجراءات تسجيل الأحكام القضائية مع تحديد آجال تسجيلها وقيمة الرسم المطبق على عملية التسجيل بمختلف حالاته لتتطرق بعد ذلك على إجراءات إشهار الحق العيني لأحد المتقاسمين دون بقية المتقاسمين الذين شملهم الحكم القضائي أو القرار الضائي لتشمل هذه الورقة البحثية كذلك إشكالات إشهار هذا النوع من الأحكام والقرارات القضائية ، وعليه سوف نتناول هذا الموضوع بالعرض المخل كما يلي :

المحور الأول- الضوابط التشريعية للإيداع الجزئي للأحكام والقرارات القضائية المتضمنة قسمة العقار الشائع

يلجأ أحياناً طالب الإيداع الجزئي إلى الأشخاص المختصين قانوناً من أجل تقديم طلب دراسة إمكانية إيداع حكمه أو القرار القضائي في الشق الذي يثبت حقه العيني¹ وعليه قبل التطرق لإجراءات ذلك وجواز إمكانية إيداع الحكم القضائي جزئياً وإجراءاته وجب علينا عرض ماهية الإيداع الجزئي وذلك في العنصر الأول ثم نتطرق في العنصر الثاني إلى أنواع الأحكام والقرارات القضائية محل الإيداع الجزئي .

أولاً - ماهية الإيداع الجزئي للأحكام والقرارات القضائية المتضمنة قسمة العقار الشائع:

سنتعرض في هذا العنصر إلى المقصود بالإيداع الجزئي للحكم القضائي والشروط الواجب توفرها فيه .

1 - المقصود بالإيداع الجزئي للأحكام والقرارات القضائية :

لم يتطرق المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² والمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى تعريف الإيداع الجزئي كما لم ينظم أحكامه إلا أن الإيداع الجزئي مفهوم جديد يقضي بأنه يجوز للمستفيد من حكم قضائي أن يلجأ لطلب إيداع حكمه القضائي جزئياً من أجل فرز نصيبه الشائع دون التعرض لحقوق باقي المتخاصمين الذين تضمنهم الحكم القضائي والذين يتم تجاهلهم عند الإيداع والوصول بالتالي إلى دفع الرسم المترتب على حقوق طالب الإيداع دون الرسوم المترتبة على غيره من أصحاب

الحقوق التي أقرها نفس الحكم القضائي³ ، وأكدت على قابلية الإيداع الجزئي للأحكام القضائية مراسلة صادرة من المدير العام للأموال الوطنية التي وجهت إلى مدراء الحفظ العقاري جاءت كرد عن تظلم رفع من قبل أحد الموثقين ضد المحافظ العقاري بولاية تيبازة نتيجة رفضه إشهار حكم قضائي مهور بالصيغة التنفيذية محل إيداع جزئي قضي بقسمة عقارات بين مالكين على الشيعاء وتعلق الأمر برفض إشهار أحد المتقاسمين دون حق الآخر ملزما الموثق بضرورة إشهار الحقيين معا ، وجاءت هذه المراسلة مبينة أنه يجوز أن يكون الحكم القضائي محل إيداع جزئي من أجل إشهار الشق الذي يثبت الحق العيني لأحد المتقاسمين كون حصته ثابتة بموجب القسمة القضائية⁴ .

2- الشروط الواجب توفرها في سند إيداع الحكم القضائي المتضمن قسمة العقار الشائع:

سنعرض في العنصر الأول إلى الشروط الشكلية لسند إيداع الحكم القضائي لنعرض في لعنصر الثاني الشروط الموضوعية الواجب توفرها .

أ- الشروط الشكلية لسند إيداع الحكم القضائي :

على الموثق محرر سند إيداع الحكم القضائي التقيد ببعض الضوابط الشكلية وهي:

- ذكر هوية المتخاصمين بدقة بما في ذلك الشخص المتدخل⁵ حيث يتم ذكر أسماء وألقاب ومكان وتاريخ ميلاد الشخص المراد إشهار حقه وكذا جنسيته وهذه البيانات حددتها المادة (62) من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بنصها : (كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن الأطراف ويجب أن يصادق⁶ على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف موثق أو كاتب الضبط أو سلطة إدارية) وبذلك فإنه يتعين على الموثق أن يتقيد بأطراف الحكم وصفاتهم ولا يجوز له إدراج أطراف آخرين ولو كانت لهم علاقة بمضمون الحكم القضائي .

- تحديد طبيعة التصرفات القانونية التي من خلالها تملك الحائز للحكم القضائي العقار محل النزاع وذلك إمتثالا لنص المادة (88) من المرسوم 76-63 التي تشترط إثبات سلسلة إنتقال الملكية العقارية.

- ذكر منطوق الحكم بدقة كما جاء بالحكم القضائي محل الإيداع الجزئي حيث يتقيد الموثق عند إعداده للسند المعد للإيداع الجزئي ما قضي به الحكم القضائي من الحقوق دون أن يكون له سلطة إستنباط أو إستخلاص أو إستخراج أو إستنتاج نتائج غير تلك التي إنتهى إليها الحكم القضائي ودون تصحيح الأخطاء المادية الواردة بمنطوق الحكم إن وجدت لأن ذلك وحسب المادتين (01/285) و (02/286) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁷ نصتنا على أن تصحيح الأخطاء المادية بالأحكام القضائية يكون من صلاحيات القاضي لوحده.

- تحديد طبيعة الوثائق التي قدمها المتدخل والتي تتلخص في الحكم القضائي مهورا بالصيغة التنفيذية وتقرير الخبر القضائي وفي حالة وجود بيانات منقصة بالحكم القضائي يجب تقديم خبرة تكميلية تتضمن ذلك النقص يعدها نفس الخبر القضائي⁸ إضافة لضرورة تقديم وثائق هوية المتدخل من أجل تحديد هويته بالتدقيق في سند إيداع الحكم القضائي.

- تعيين العقار بدقة : يتعين على الموثق ذكر طبيعة العقار⁹ وتحديد مكان تواجد ومشمولاته وحدوده فإذا كان العقار مشمولاً بعمليات المسح فهنا يجب ذكر مراجع المسح الممتثلة في القسم ومجموعة الملكية وإذا لم يكن ممسوحاً يحدد في

التعيين البلدية والحي المتواجد فيهما العقار وكذا ترقيمه في نظام الشهر الشخصي¹⁰ وفي كلتا الحالتين يجب ذكر مساحة العقار بدقة¹¹ ونشير أنه إذا كان الحكم القضائي مسموحا ونتج عنه تغيير في حدود وترقيمات كل حصة ففي هذه الحالة يشترط ذكر مراجع وثيقة القياس¹² وستتطرق لهذه الأخيرة بالتفصيل في المحور الثاني .

- وضع بند يتضمن التوزيع الجزئي للخصص حيث يحدد الموثق الحصة محل الإيداع الجزئي ومشمولاتها¹³ .

- إدراج الحكم القضائي محل الإيداع الجزئي كملحق بالسند الذي يعده الموثق¹⁴

- يجب أن يكون الحكم القضائي مهورا بالصيغة التنفيذية كما عليه المادة (601) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حتى يكون قابلا للتنفيذ وإيداعه بالمحافظة العقارية وإذا كان محل استئناف يمتنع الموثق عن إشهاره إلى غاية صدور القرار القضائي فإذا تضمن القرار القضائي نفس منطوق الحكم القضائي حينها يستخرج صاحب الدعوى الصيغة التنفيذية من المحكمة من أجل تنفيذه أما إذا تضمن القرار القضائي مستجدات حينها يستخرج الطاعن الصيغة التنفيذية من المجلس من أجل تنفيذ وإشهار القرار القضائي.

- يجب إرفاق الحكم المهور بالصيغة التنفيذية أو القرار القضائي بشهادة عدم الطعن .

ب- الشروط الموضوعية لسند إيداع الحكم أو القرار القضائي القاضي بقسمة العقار :

على الموثق محرر سند إيداع الحكم أو القرار القضائي التقييد ببعض الضوابط الموضوعية وهي :

- يجب أن يكون الحكم أو القرار القضائي فاصلا في حقوق عينية عقارية¹⁶ وعلى ذلك فإنه تستبعد الأحكام التي يكون موضوعها الإخلاء وعدم التعرض¹⁷ وهو ماذهب إليه مجلس الدولة في قراره الصادر في 2010/11/25 يحمل رقم 055673 المتضمن مايلي : "إعتداء على عقار -حكم قضائي بالطرد-مقرر لحق غير ناقل للملكية العقارية -الشهر ، لا، -عقد إيداع - تصرف غير مشروع" ، المبدأ إذا كان إشهار الأحكام القضائية المنشئة للحقوق العينية لدى مصلحة الشهر العقاري إجراء ضروري لنقل الملكية العقارية ، فإن الأحكام القضائية الفاصلة في حمايته من الإعتداء ضمن الأحكام المقررة للحقوق لا تكون سند لنقل الملكية¹⁸ .

- يجب أن يكون الحكم القضائي فاصلا في حقوق جميع المالكين على الشيوع ولا يقتصر على حق الشريك المعني بالإيداع الجزئي لوحده¹⁹ كما يشترط ذكر التقييم الخاص بالملك أو الحق العيني العقاري ، وهو الأساس القاعدي الذي يحدد من خلاله مبلغ الرسوم المستحقة للخزينة العمومية وكذا حقوق تسجيل الحكم القضائي .

- التأكد من خلو العقار من القيود القانونية كأن يكون الحق مثقلا بشرط واقف أو رهن لفائدة الخزينة أو غيره من القيود الواردة في بعض النصوص التشريعية²⁰ .

- تسبب الحكم القضائي²¹ : يجب على القاضي أن يسبب الحكم القضائي ويكون منطوق الحكم خلاصة للأسباب فالمنطوق هو ماتوصل إليه القاضي بعد دراسة وتحليل مختلف جوانب القضية ومعطياتها وصباغتها في حيثيات تبين الإجراءات المتبعة وموضوع النزاع وطلبات ودفع الخصوم وما قد اعتمده من مستندات وأدلة إثبات ونفي وتبيان الرأي الذي إستقر عليه بناء على مستندات الملف²² ، إذ يشترط أن يكون التسبب كافيا أي منتجا في فهم النتيجة التي انتهى إليها القرار بحيث يتضمن العناصر القانونية والواقعية التي شكلته²³ .

- يجب أن يكون مجموع مساحات جميع الحصص الناتجة عن الخبرة مساويا للمساحة الإجمالية للعقار قبل القسمة²⁴.
- يجب ألا تكون الحقوق التي تضمنها السند التنفيذي قد تقادمت بمضي 30 سنة كاملة على تاريخ قابليته للتنفيذ بمفهوم المادة (630) قانون الإجراءات المدنية والإدارية²⁵.

3- الأشخاص المكلفون بالإيداع الجزئي للأحكام والقرارات القضائية المتضمنة قسمة العقار الشائع:

على الشخص الذي يريد الخروج من الشيعاء أن يسعى إلى إشهار حقه العيني ولا يكون ذلك إلا عن طريق جهات معينة عُقد لها إختصاص إشهار الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه .

أ- إختصاص الموثق بإيداع الأحكام و القرارات القضائية: الأصل أن هذا الإجراء من إختصاص كاتب الضبط على أساس أن الإيداع هو تكملة لإجراءات القضية²⁶ وبما أن أعباء كتابات الضبط عبر المحاكم كثيرة فإن المشرع الجزائري وسع من نطاق إختصاص الأشخاص المخول لهم إشهار الأحكام القضائية وذلك بموجب المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وذلك من خلال المادة (90) منه التي نصت على أنه: (يتعين على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية العمل على إشهار العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرومة من قبلهم أو بمساعدتهم ضمن الآجال المحددة ودون مراعاة إرادة الأفراد)²⁷ وبالتالي فإن إجراء الإيداع الجزئي للقرار القضائي المتضمن قسمة العقار الشائع يمكن أن يتكفل به الموثق ويجب أن يكون ذلك في الآجال القانونية مع ضرورة اتخاذه لجميع الإجراءات الشكلية والموضوعية الخاصة بإشهار القرارات القضائية²⁸ وبالرجوع إلى نص المادة (10) من القانون رقم 06-26²⁹ نص المشرع على أنه: (يتولى الموثق حفظ العقود التي يحورها أو يستلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا) ومن خلال هذه النصوص القانونية يتضح أن القائمين على عملية الإيداع هم الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير العقود الرسمية ، غير أن إجراء الإيداع يمكن أن يكون من طرف أحد المساعدين التابعين لهم³⁰.

ب- إختصاص المحضر القضائي بإيداع الأحكام القضائية : خص المشرع الجزائري المحضر القضائي بإشهار نوع واحد من الأحكام القضائية وهو الحكم القضائي القاضي برسو المزداد العلني وهذا طبقا لنص المادة (762) الفقرة الثانية من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه : (...يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره في أجل شهرين من تاريخ صدوره)، كون هذا النوع من الأحكام والقرارات القضائية متعلق بضوابط وشروط يختص المحضر القضائي بتنفيذها لأن البيع هنا ليس بالتراضي كأن يتعذر على الخبير القضائي الوصول إلى قسمة عقار مملوك على الشيعاء فيقضي ببيعه بالمزداد العلني ، ويتم البيع بعد التوجه إلى محضر قضائي وفق قائمة شروط تودع بأمانة الضبط وهذه الإجراءات تختلف عن تلك المتبعة في إشهار باقي الأحكام و القرارات القضائية.

4- طبيعة الأحكام و القرارات القضائية في المادة العقارية محل الإيداع الجزئي :

تتمثل خصوصا في الأحكام الناقلة أو المثبتة للملكية العقارية والحقوق العقارية الصادرة عن قاضي تابع لنظام القضاة وتحوز قوة الشيء المقضي به³¹ وقد عدت المادة (14) من الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام

وتأسيس السجل العقاري الأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري وهي تلك الأحكام والقرارات القضائية التي تهدف إلى إنشاء أو نقل أو إنهاء أو تعديل حق عيني عقاري³² .

ثانيا - صدور الحكم أو القرار القضائي المتضمن قسمة العقار الشائع :

سنتطرق في هذا العنصر بشكل وجيز إلى الإجراءات المتبعة من أجل صدور الحكم القضائي قبل التطرق إلى إجراءات إيداعه بالمحافظة العقارية فعلى الشخص الذي يريد فرز نصيبه الشائع إتباع الإجراءات التالية من أجل استصدار حكم يقضي بتحديد حقه العيني وتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

1- رفع دعوى الخروج من الشيوع: على الشخص الذي يريد فرز نصيبه الشائع أن يبادر برفع دعوى قضائية وهي دعوى القسمة أمام القضاء المختص وهو ما أكدته المادة (724) من الأمر 75-74 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري حيث نصت في فقرتها الأولى على أنه: **(إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة)** وبذلك إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع بالتراضي فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يطلب قسمة المال الشائع ويكون ذلك بإدخال جميع الشركاء سواء بصفتهم مدعى أو مدعي عليهم³³ فيدخلون خصوما في الدعوى تحت طائلة عدم قبولها لعدم إنتظام الإجراءات³⁴ وفي ذلك أصدرت المحكمة العليا في قرارها الصادر 1988/12/27 قرار يحمل رقم 47222 يقضي بما يلي: "من المقرر قانونا أن احتلاف الشركاء في قسمة المال المشاع يلزم من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى على الشركاء وأن تكون قسمة المال الشائع حصصا ولما كان قضاء الإستئناف في قضية الحال صادق على حكم المحكمة التي منحت منابا لأحد الآخرين ودون أن يدخلوا في الخصام جميع ذوي الحقوق فإنهم بقضائهم كما فعلوا خرقوا المادة (724) من القانون المدني الجزائري"³⁵ أما إذا كان بين الشركاء غائب أو مفقود أو من هو ناقص الأهلية أو من لم تتوافر فيه الأهلية وجبت مراعاة الإجراءات الشرعية القانونية المتعلقة بنظام الولاية والنيابة الشرعية وتعيين من يمثلهم في دعوى القسمة لضمان عدم الإجحاف في حقوقهم الشرعية³⁶ وفي حالة رفع دعوى القسمة على باقي الشركاء دون البعض الآخر جاز بعد ذلك إدخال من لم يدخل في الدعوى وجاز لهؤلاء أن يتدخلوا في الخصومة من تلقاء أنفسهم³⁷ .

2- شهر الدعوى القضائية: إن إشهار الدعوى القضائية يعد من الشروط الشكلية الواجب إتباعها لصدور الحكم القاضي بالقسمة وقد أكد على ضرورة اشهار الدعاوى القضائية الرامية إلى تغيير مركز قانوني بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري المادة (16 مكرر) من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2019³⁸ وكذا أحكام المادتين (17) و(519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لاسيما نص المادة (85) من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وقد صدرت مذكرة عامة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بتاريخ 2019/02/25 تحمل رقم 02316 موضوعها إشهار عقاري - الدعاوى القضائية ، حددت الكيفية الإجرائية الواجب انتهاجها من أجل التكفل بالعرائض الإفتتاحية للدعوى القضائية من حيث إشهارها وقيدها في البطاقة العقارية وحفظها وتسليم معلومات عنها وزوال أثرها بتشطيبها³⁹ ومن منطلق أن الدعوى القضائية متعلقة بحق عيني عقاري فإنه يتم إيداعها بالمحافظة العقارية من قبل محامي أو محضر قضائي أو من قبل مدير أملاك الدولة ويكون ذلك في نسختين نسخة من

العريضة الإفتتاحية ونسخة على نموذج إ رقم 06 " PR06 " ، ويسلم محرر سند الإيداع وصل إيداع يتضمن تاريخ الإيداع ورقم التسجيل بسجل الإيداع ومراجع العريضة وهوية المودع وبعد دراسة العريضة والتأكد من عناصر المعلومات الواجب توفرها في الدعوى ينفذ المحافظ العقاري إجراء الإشهار وفق الطريقة النظامية المعمول بها في مجال الشهر العقاري⁴⁰ ، هذا وقد تطرقت نفس المذكرة إلى أن إشهار الدعوى القضائية ليس من أثره تجميد أو تعليق أو منع التصرفات اللاحقة التي يمكن أن ترد على العقار المتنازع عليه ، لكن عدم تقديم ما يثبت القيام بإشهار دعوى القسمة بالمحافظة العقارية يؤدي إلى رفض الدعوى شكلا⁴¹.

3- **تعيين خبير قضائي** : يستعين القاضي بخبير عقاري تعيينه المحكمة المرفوع أمامها النزاع من أجل إعداد مشروع القسمة وتكوين حصص على أساس نصيب كل شريك اعتمادا على الفريضة المقدمة من المالكين في الشيع أو العقود الرسمية التي تملك من خلالها المالكين العقار على الشيع ، وتأسيس حكمها على نتائج الخبرة القضائية ويقوم القاضي بتقويم المال المشاع مع مراعاته عدم إلحاق نقص كبير في قسمته⁴² ، وإمثالا لنص المادة (727) من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على تتم القسمة القضائية عن طريق الإقتراع ويتم فرز نصيب المالك الذي يريد إشهار حقه العيني، وتثبت المحكمة ذلك في محضر وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز⁴³ ، وحتى يكون الحكم القضائي قابلا للتنفيذ والإشهار بالمحافظة العقارية يشترط أن يكون حائزا لقوة الشيء المقضي فيه وأن يكون مهورا بالصيغة التنفيذية .

إن الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعات العقارية لا تحدث أثرها القانوني المتمثل في إنتقال الملكية العقارية أو إكتسابها للشخص الذي صدر الحكم في حقه إلا بعد إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية وذلك يتحقق باتباع إجراءات معينة سنتطرق لها في المحور الثاني .

المحور الثاني - إجراءات الإيداع الجزئي للأحكام القضائية المتضمنة قسمة العقار الشائع:

حتى يتمكن المالك الذي يريد الخروج من الشيع من فرز نصيبه الشائع وبعد إتباع الإجراءات التي سبق ذكرها عليه التقيد ببعض الضوابط اللاحقة لصدور الحكم القضائي وصدورته نهائيا وتتمثل في ضرورة تسجيل الحكم القضائي لدى مصلحة التسجيل وإشهاره، ذلك ما سنتطرق له في هذا العنصر .

أولا - تسجيل الحكم أو القرار القضائي القاضي بخروج الشريك من الشيع :

إن تسجيل الحكم القضائي محل الإيداع الجزئي يكون على مرحلتين :

1- **تسجيل الحكم القضائي لدى مفتشية الطابع والتسجيل** قبل إيداعه لدى الموثق : التسجيل إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات محددة بموجب القانون كما يعرف بأنه إجراء يقوم به موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعددة يحددها القانون يمكن أن تطبق الشكلية إما على العقود أو التحويلات غير الناتجة عن العقار مما يسمح بالحصول على ضريبة تسمى برسم التسجيل⁴⁴ وهناك نوعان من التسجيل ، النوع الأول يعرف بالتسجيل ثابت يطبق على العقود التي لا تثبت إنتقال الملكية أو حق الإنتفاع ولا قسمة الأموال وبصفة عامة يطبق على العقود غير المسماة ، كما يطبق على العقود العرفية التي تقدم طواعية⁴⁵ والنوع الثاني يعرف بالتسجيل النسبي يؤسس

على نقل الملكية أو حق الإنتفاع بالأموال العقارية أو المنقولة سواء بين الأحياء أو عن طريق الوفاة وكذلك يطبق على العقود الخاصة بتأسيس الشركات ، وعقود القسمة أو مبادلة أموال منقولة أو عقارية⁴⁶ فبعد أن يكون الحكم القضائي القاضي بقسمة العقارات قابلاً للتنفيذ يجب على المستفيد من القسمة أن يقوم بتسجيله لدى مفتشية الطابع والتسجيل قبل إيداعه لدى الموثق من أجل مباشرة إجراءات الشهر العقاري حيث نصت المادة (123) من الأمر رقم 75-87 المؤرخ في 1975/12/30 المتضمن قانون التسجيل على أنه⁴⁷ يؤسس رسم عقاري للتسجيل يغطي الرسوم القضائية الخاصة بمصاريف العدالة ورسوم كتابة الضبط و حقوق الطابع والتسجيل التي تخضع لها الأحكام والقرارات المدنية والتجارية والإدارية ، وبذلك يمنع على الموثق التعامل مع أية وثيقة رسمية خاضعة للتسجيل قبل أن تكون مسجلة⁴⁸ الأمر الذي يفرض على الموثق أن يتأكد من تذييل النسخة التنفيذية للحكم الذي يفترض إيداعه بالمعلومات المتعلقة بمخالصة رسم التسجيل ومراجعتها سواء تعلق الأمر بخضوع الحكم القضائي للتسجيل برسم ثابت أو رسم نسبي⁴⁹.

2 - تسجيل الحكم القضائي لدى مفتشية الطابع والتسجيل من قبل الموثق : قبل إيداع الحكم القضائي بالمحافظة العقارية على الموثق تسجيل عقد الإيداع الجزئي للقسمة القضائية حيث يتم إيداعه بمصلحة الطابع والتسجيل ، وتسجيل سند الإيداع الجزئي له ضوابط تحكمه بحيث يسجل برسم ثابت قدره 1500 دج في حالة ما إذا تم تحصيل رسوم التسجيل المقدرة بـ 1.5 % بمناسبة تسجيل الحكم القضائي بعد صدوره وقبل إيداعه لدى الموثق⁵⁰ غير أنه إذا تبين للموثق أن الحكم القضائي لم يسجل قبل إيداعه من أجل إجراء الإشهار فإنه يطبق على عقد إيداع القسمة الجزئية قيمة الرسم الذي تخلف وهو 1.5% دون أن يطبق عليه الرسم الثابت المقدر بـ 1500 دج ، أما إذا نتج عن القسمة القضائية معدل فرق بين حقوق المتقاسمين فإنه يطبق على الفارق رسم تسجيل نسبي قدره 05 % ، ذلك لأن المشرع سمح بتأجيل ودفع هذا الرسم بموجب قانون المالية لسنة 2015⁵¹.

في السابق كان يتعين على الشخص المستفيد من القسمة الجزئية أن يقبل دفع جميع الرسوم مع احتفاظه بحق الرجوع على الأطراف من أجل استرداد مادفعه في حقهم إلا أنه قد يجد نفسه يتكفل بدفع رسوم عالية مقارنة مع نسبة حقوقه التي أقرها الحكم القضائي⁵² وذلك كان سبباً من أسباب رفض الإيداع الجزئي بالمحافظة العقارية نتيجة تخلف تسجيل حقوق جميع المتقاسمين الذين تضمنهم الحكم القضائي ، لكن بعد صدور مذكرة عن المديرية العامة للضرائب التي حددت آليات تطبيق أحكام المادة (21) من قانون المالية لسنة 2015⁵³ وسمحت بالإيداع الجزئي لأحكام القسمة القضائية لكل طرف على حدى⁵⁴ وبالتالي كل مالك على الشياخ إستفاد من القسمة القضائية وتختلف في إشهار حقه العيني فإنه عند مباشرته إجراءات الإيداع الجزئي يتكفل بدفع الرسم الخاص بجزئه الشائع حيث يطبق على تقويم حصته كما هو محدد بالخبرة القضائية رسم التسجيل النسبي المقدر بـ 1.5% هذا في حالة عدم تسجيل الحكم القضائي قبل إيداعه لدى الموثق ، وفي حالة قيامه بهذا الإجراء المسبق فإنه تطبق على تسجيل القسمة الجزئية القواعد العامة حيث يتم تسجيل سند إيداع الحكم القضائي بحقوق تسجيل ثابتة المقدرة بـ 1500 دج⁵⁵.

ثانياً - إشهار الحكم أو القرار القضائي محل الإيداع الجزئي المتضمن قسمة العقار الشائع وإشكالات إشهاره:

سوف نتطرق في هذا العنصر إلى إجراءات إيداع وإشهار الأحكام القضائية محل إيداع جزئي لتتطرق بعد ذلك إلى بعض الإشكالات التي تعيق عملية الإيداع الجزئي .

1- إشهار الحكم القضائي أو القرار القضائي المتضمن قسمة العقار محل الإيداع الجزئي :

بعد معاينة الوثائق المتعلقة بالحكم القضائي محل الإيداع الجزئي يباشر المحافظ العقاري إجراءات دراسة سند إيداع القسمة الجزئية ، وهذا الأخير كان في السابق محل رفض إشهار من قبل بعض المحافظين العقاريين و محل خلاف بين الموثقين بين معارض ومؤيد لإمكانية إشهار حقوق عقارية تتعلق بطرف واحد إلا غاية صدور تعليمة عن مدير أملاك الدولة تأمر المحافظين العقاريين بإشهار أحكام القسمة الجزئية عن طريق الإيداع الجزئي للحكم القضائي⁵⁶ ، إلا أن إشهار الحكم القضائي يختلف حسب نظام الشهر العقاري وسنحاول شرح الإجراء العملي بالإستعانة ببعض الأمثلة كما يلي:

أ- الإيداع الجزئي في ظل نظام الشهر الشخصي :

إن نظام الشهر الشخصي يتم فيه جرد كل التصرفات الواردة على العقار باسم الشخص المتصرف في العقار⁵⁷ وعليه فإن الشخص في هذا النظام يكون محل اعتبار في الترتيب حيث يتم إعداد بطاقة عقارية لكل مالك تثبت بها حقوقه العينية بل وبعض حقوقه الشخصية أحيانا وترتب هذه البطاقات وفقا للترتيب الأبجدي تباعا⁵⁸ فإذا كان الحكم القضائي الذي صدر به الحكم القضائي محل الإيداع الجزئي خاضع لهذا النظام فإنه يتم التأشير على البطاقات العقارية المتعلقة بطالب الإيداع لوحده دون باقي المتقاسمين⁵⁹ ، ولنتصور في هذه الحالة صدور حكم قضائي خاص بقسمة عقارين أ و ب وكان منطوق الحكم يقضي بتملك أحمد للعقار أ وتمليك محمد للعقار ب ، في هذه الحالة من أجل إشهار الحكم القضائي محل إيداع جزئيا يتم التأشير على بطاقة أحمد بتملكه لمجموع العقار أ ، دون التأشير على بطاقة محمد ، وذلك يضر بأحمد حيث أن التأشير بهذه الطريقة يجعل محمد في وضع تحمل بطاقته العقارية الإشارة إلى تملكه لنصف العقار أ مع أن الحكم القضائي قضى بتملكه لأحمد بكامله وتم الإيداع بشأنه جزئيا لفائدة أحمد أي أننا سنكون في مواجهة بطاقتين بطاقة أحمد التي تشير إلى تملكه لمجموع العقار أ وبطاقة محمد التي تشير إلى تملكه للنصف على الشياخ في العقار أ الأمر الذي سيخلق تناقضا بين مضمون مجموع البطاقات العقارية بما لا يتماشى وواقع الأمور ولتفادي أية عواقب تم وضع ضوابط إجرائية متفق على العمل بها لدى جميع المحافظات العقارية مؤداها أنه في حالة الإيداع الجزئي للحكم القضائي في نظام الشهر الشخصي يتم التأشير على بطاقة المستفيد من القسمة الجزئية من أجل إشهار حقه العيني وخلق بطاقة عقارية جديدة بإسمه ومن جهة أخرى يتم التأشير بالسيالة الحمراء على البطاقة العقارية للعقار قبل قسمته وهي البطاقة العقارية المتعلقة بالمالكين على الشياخ حيث يدون فيها بأن هذا العقار كان محل قسمة قضائية وتم بشأنه إيداع جزئي وإنشاء بطاقة عقارية تكون منشأة للحق العيني لأحد المالكين على الشياخ⁶⁰ .

ب - الإيداع الجزئي في ظل نظام الشهر العيني :

في نظام الشهر العيني يتم ترتيب البطاقات العقارية على أساس العقارات ذاتها وهو يهم المناطق التي أنجزت بها عمليات المسح العقاري حيث تقسم كل بلدية إلى مجموعة من الأقسام ترقم من أولها إلى آخرها ويتم جرد مجموعه الملكية

وترقم بدورها تباعا حسب موقع كل بلدية داخل نفس القسم⁶¹ وفي هذا النظام يقتصر الشهر العقاري على بيانات العقار حيث يدون بهامش البطاقة العقارية لكل عقار كافة الحقوق الواردة عليه⁶².

فإذا كان الحكم القضائي محل الإيداع الجزئي خاضعا لهذا النظام ومن أجل إشهار الحق العيني لأحد المتقاسمين منفردا فإنه يتم إنشاء بطاقة عقارية جديدة تتعلق بالوحدة العقارية الناتجة عن القسمة القضائية ويؤشر إسم صاحب الحق عليها تطبيقا لأحكام المادتين (21) و(27) من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁶³ ، ولتصور في هذه الحالة وضعية مالكين إثنين على الشياخ لوحدة عقارية واحدة مساحتها 100م² هما أحمد وعلي حكم القاضي بتقسيمها على المالكين على الشياخ بنسبة حصة مساحتها 500م² لكل واحد منهما ، ونحن بصدد إجراء إشهار الحكم القضائي فإن هذا الوضع يترتب معه الأخذ بعين الإعتبار أحكام المادة (66) الفقرتين 02 و03 اللتان توجبا إلغاء البطاقة العقارية الأصلية وخلق بطاقتين عقاريتين جديدتين واحدة لكل عقار وهو ما أكدته المادة (74) من المرسوم رقم 63-76 ، ونحن إذا إعتدنا طريقة الإيداع الجزئي وإشهار أحد الحقين دون الآخر فهذا الأمر سيؤدي إلى خلق بطاقة عقارية جديدة لطالب الإيداع لكن دون أن نلغي البطاقة الأصلية أو نخلق بطاقة عقارية جديدة⁶⁴ حيث تبقى البطاقة العقارية الأصلية كما هي متضمنة نفس ترقيم القسم ومجموعه الملكية كوحدة عقارية واحدة دون تجزئتها رغم أن الحكم القضائي يتضمن قسمة كامل العقار ، وبما أنه تقدم أحد المالكين لإشهار حقه العيني دون باقي المتقاسمين فإنه يتم خلق بطاقة عقارية تتضمن ترقيم القسم ومجموعه الملكية مطابقين لوثيقة القياس ، مع التأشير بالسيالة الحمراء على البطاقة العقارية المخصصة لكامل العقار قبل قسمته بأن هناك أحد المتقاسمين أشهر حقه العيني⁶⁵.

ثانيا - الإشكالات المتعلقة بالإيداع الجزئي للأحكام والقرارات القضائية الخاصة بقسمة العقارات :

إن إيداع أحكام القسمة القضائية بالمحافظة العقارية يعتره بعض الإشكالات نذكر منها :

1- إشكالية وثيقة القياس :

وثيقة القياس سند تقني يهدف إلى تجسيد البيانات التي تقتضيها المادة (66) من المرسوم رقم 63-76 على أرض الواقع وعلى مستوى الوثائق المودعة بوكالة مسح الأراضي⁶⁶ إذ تشترط هذه الوثيقة وجوبا تحت طائلة رفض الإيداع الجزئي للحكم أو القرار القضائي عند تفتيت الملكية العقارية إمتثالا لنص المادة (100) من المرسوم رقم 63-76⁶⁷ وعلى أساس أرقام مجموعات الملكية التي يتم حجزها على مستوى وكالة مسح الأراضي بوثيقة القياس يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفاتر العقارية للحصص الناتجة عن تفتيت الملكية العقارية⁶⁸ ، إن الإشكال الذي يطرح غالبا أن إيداع الحكم القضائي في حالة العقار الممسوح يتم إيداعه منقوصا من وثيقة القياس ، وإعداد هذه الوثيقة من إختصاصات المهندس الخبير العقاري ، وغالبا ما يعين القضاة خبراء تابعين للقضاء لكنهم غير مختصين بإعداد وثيقة القياس حيث يتم إعداد الخبرة القضائية إعتقادا على التقييمات القديمة حسبما هي محددة في نظام الشهر الشخصي⁶⁹ وذلك ما يعرض الحكم القضائي لرفض الإيداع ، كذلك قد يثار إشكال يتعلق بنقص البيانات أو إختلافها بين الخبرة المصادق عليها بالحكم القضائي مع معطيات ومخطط المسح وذلك راجع لعدم تحيين نتائج الخبرة مع مخطط المسح مما يترتب عنه عدم قبول وثيقة القياس من وكالة المسح⁷⁰.

2- إشكالية عدم تضمن الحكم القضائي القاضي بقسمة العقار لبعض البيانات :

قد يكون الحكم القضائي منقوصا من بعض البيانات التي تحول دون إشهاره وأهم هذه البيانات هي :

أ - عدم تضمين الحكم القضائي تقويم العقار :

إن جل الأحكام القضائية الصادرة بالقسمة لا تتضمن تقييم المال الشائع وذلك يتعذر معه تسجيل الحكم القضائي أمام مفتشية الطابع والتسجيل ، رغم أن المادة (724) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية توجب على القاضي عند تعيينه للخبير العقاري من أجل إعداد وتقسيم الحصص ضرورة تقييم المال الشائع ، وقد تعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته ⁷¹.

إن عدم تحديد تقويم الحصص في الحكم القضائي يؤدي إلى رفض الإيداع بالمحافظة العقارية ولفنادي ذلك يطلب الموثق من الشخص الذي يريد حقه العيني إعداد خبرة تكميلية من قبل خبير عقاري دون الرجوع إلى المحكمة ، يحدد بها تقويم العقار ككل ، ثم تقويم كل حصة ، ذلك لأن التقويم تصريحي ولا يجب على المحافظ العقاري أن يشترطه في منطوق أو حيثيات الحكم القضائي ⁷².

ب - عدم تضمين الحكم القضائي الأجزاء المشتركة للعقار :

يجب على الخبير العقاري عند إعداد لعقد القسمة القضائية إعداد الجدول الوصفي للتقسيم الذي يحدد حصة كل شريك مع ذكر رقم الحصة ومساحتها إضافة إلى نسبة الأجزاء المشتركة التي تؤول لكل شريك ⁷³ فإذا لم يتم الخبير بإعداد ذلك في تقرير خبرته على الأطراف المتداعية اللجوء إلى القضاء من جديد أمام نفس القاضي من أجل تعيين نفس الخبير لإجراء خبرة تكميلية تتضمن الجدول الوصفي للتقسيم ويكون الإيداع الجزئي بإيداع الحكم القضائي مرفوقا بالخبرة القضائية والخبرة التكميلية ⁷⁴.

ج - التصرف في بعض حصص العقار قبل صدور الحكم القضائي :

إن إجراءات سير الدعوى القضائية غالبا ما تتطلب وقت طويل أمام المحاكم ، وأثناء سير الدعوى نجد أن بعض المالكين في الشياخ يلجؤون إلى التصرف في مناباتهم فعند مباشرة إجراءات الإيداع الجزئي وإشهار القسمة الجزئية يرجع المحافظ العقاري إلى البطاقة العقارية فيجد أن بعض الأطراف تغيرت إلا أنهم لا يزالوا مالكيين على الشيوخ ⁷⁵ ، وغالبا ما يتم إشهار الحكم الجزئي من قبل المحافظين العقاريين على أساس أن إشهار حكم القسمة الجزئية لا يمس بالحقوق العقارية لباقي المالكين على الشياخ ⁷⁶.

خاتمة :

يعتبر الحكم القضائي من أهم السندات القضائية الناقلة والمصرحة بالملكية العقارية الخاصة وذلك بعد إشهاره بالمحافظة العقارية ، ويكون صدور الحكم القضائي كنتيجة للنزاعات المنصبة على الملكية العقارية وأكثرها النزاعات المتعلقة بالخروج من الشيوخ، ففي حالة نكول الشركاء عن القسمة الودية أحاز المشرع للشخص الذي يريد فرز نصيبه الشائع الخروج من الشيوخ ، عن طريق القسمة القضائية وبعد صيرورة الحكم القضائي نهائيا يتم تنفيذه على يد الموثق بإشهار الحكم أو القرار القضائي حتى يتحقق أثره ألا وهو إنتقال الملكية العقارية التي تتم عن طريق الإيداع الجزئي للحكم

القضائي ، هذا الأخير حتى لا يكون محل رفض إيداع يجب على الموثق أن يراعي فيه مختلف الشروط ويذكر جميع العناصر اللازمة لبنائه بعد دراسته من مختلف الجوانب مع دراسة ومراعات النقااص التي قد يتضمنها الحكم القضائي والتي تحول دون إشهاره، وعليه وبعد محاولتنا الإلمام بمختلف الجوانب المتعلقة بالإيداع الجزئي للحكم القضائي خلصنا إلى النتائج التالية:

- 1 - لا يكون الحكم القضائي قابلا للإشهار العقاري إلا إذا كان حكم نهائيا حائزا لقوة الشيء المقضي به.
- 2 - يتم الإيداع الجزئي للحكم القضائي بالمحافظة العقارية بموجب عقد رسمي يجره الموثق مراعيًا بعض الضوابط الشكلية والموضوعية من أجل تحقيق الغاية من إشهاره ألا وهي انتقال الملكية العقارية للشخص الذي يريد فرز نصيبه الشائع.
- 3 - تبقى معظم الأحكام و القرارات القضائية محل رفض إيداع كونها منقوصة من بعض البيانات والوثائق التي تضمنها القانون المتعلق بتأسيس السجل العقاري والضرورة لإشهار الحق العيني خاصة منها عدم ذكر تقويم حصة المالك الذي يريد فرز نصيبه أو أن تكون المساحة الإجمالية للعقار لاتساوي مجموع الحصص الناتجة عن القسمة القضائية.
- 4- بعض الحلول المعالجة لإشكالات الإيداع الجزئي للحكم القضائي غير مقننة وهي حلول مؤقتة وداخلية لا تستند لأي تعليمات خاصة في حالة إشهار حق عيني عقاري خاضع لنظام الشهر العيني أين يبقى الشخص الذي أشهر حقه العيني يظهر بمركز المالك على الشياخ نتيجة عدم خلق بطاقات عقارية جديدة للأجزاء المتبقية والغير مفرزة .

ولهذا إرتأينا وضع بعض الإقتراحات التالية:

- 1 - ضرورة خلق بطاقة عقارية جديدة بالنسبة لباقي المالكين على الشياخ الذين لم يشهروا حقوقهم العقارية وأن تتضمن ترقيما جديدا كوحدة عقارية واحدة دون أن تتضمن حق الشريك الذي أشهر حقه العيني.
- 2 - مراعاة القضاة للعناصر اللازمة لبناء الحكم القضائي خاصة ذكر تقييم المال الشائع والتعيين الدقيق مع ضرورة التأكد قبل إصدار الحكم القضائي إذا ما كان العقار مسموحا يشتمل على ترقيعات المسح المحينة بالمحافظة العقارية .
- 3 - ضرورة تعيين خبراء قضائيين مختصين معتمدين لدى وكالة المسح من أجل إعداد وثيقة القياس .
- 4 - ضرورة إرفاق الحكم القضائي محل الإيداع الجزئي بالخبرة القضائية والجدول الوصفي للتقسيم بين نسبة الأجزاء المشتركة لكل مالك على الشياخ.
- 5 - ضرورة مراعاة قواعد التهئية والتعمير خاصة عند قسمة الأراضي العارية وإعداد رخصة التجزئة .
- 6- ضرورة وضع منظومة قانونية خاصة بشهر الأحكام والقرارات القضائية مع التقيد بالتعليمات الموجهة للمحافظين العقاريين في الحالات التي لم ينص عليها القانون.

قائمة المراجع :

الكتب :

- 1- محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي، الجزائر الطبعة الثانية،2010.
- 2- بلحاج العربي ، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الإجتهاادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا دار هومة للطباعة،الجزائر،2016.

- 3- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة ، الجزائر ، الطبعة التاسعة ، 2017 .
- 4- عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، دار هومة للطباعة ، الجزائر ، الطبعة الثامنة، 2017.
- 5- الشريف بغي ، حقوق تسجل العقارات في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق ، دار النشر الجامعي الجديد، الجزائر 2021.
- 6- مجيد خلفوني ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري مدعم بقرارات قضائية ، دار هومة للطباعة، الجزائر ، الطبعة الثالثة، 2017.
- 7- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة ، الجزائر ، الطبعة الحادية عشر، 2017.
- 8- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وآخر الأحكام ، دار هومة للطباعة، الجزائر ، الطبعة الخامسة عشر ، دون ذكر السنة .
- 9- زروقي ليلي / حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة، الجزائر 2019-2020.
- 10- وهيبة بلباقي ، تسبب القرارات الإدارية ، دراسة مقارنة ، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2020-2021.

المقالات :

- 1- الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الشرق ، نموذج عقد إيداع حكم قضائي ، مجلة الموثق ، الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الشرق ، العدد 11 ، 2004 .
- 2- عبد الله موسى ، الإيداع الجزئي للأحكام القضائية ، قراءة في نصوص القانون المصري والجزائري ، مجلة الموثق ، الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الشرق ، العدد 06 ، 1999 .
- 3- عمر بوسنة ، إجراءات إشهار الأحكام والقرارات القضائية ، نشرة المحامي ، العدد 12 ، 2010 .
- 4- تير عبد الرزاق ، تسجيل العقود التوثيقية ، دليل إجراء تسجيل العقود التوثيقية ، الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الوسط ، العدد 05 ، 2021 .

أعمال ملتقى أو مؤتمر :

- 1- حمدي باشا عمر ، إشكاليات إيداع الأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري ، إشكالات الحفظ العقاري ، يوم دراسي منعقد بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، بالتنسيق مع مجلس قضاء بجاية ، 2017/05/11 .
- 2- عمر زيتوني ، إيداع وإشهار الأحكام والقرارات القضائية ، إشكالات الشهر العقاري ، مجلس قضاء مسيلة 2017/12/20 .
- 3- حميد فنتازي ، الأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري بين النص والتطبيق ، محاضرة ملقاة بمناسبة تكوين الأساتذة الموثقين المتربصين ، مجمع أحمد حماني ، زرزارة جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، 2019/02/24 .
- 4- عبد الحميد بومزير ، محافظ عقاري بالمحافظة العقارية بحمامة بوزيان ، قسنطينة ، لقاء أجرى يوم: 2021/03/14 .
- 5- نور الدين بن غبسة ، رئيس مفتشية الطابع والتسجيل لولاية قسنطينة ، لقاء أجرى يوم: 2021/04/25 .

6- نور الدين مغلاوي ، محافظ عقاري بالمحافظة العقارية لولاية قسنطينة ، لقاء أجري يوم : 2021/03/10.

الوثائق القانونية :

- 1- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 23/04/2008.
- 2- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 ، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر عدد 14 الصادرة بتاريخ 08/03/2006.
- 3- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27/12/2018 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2019، ج.ر عدد 79 الصادرة بتاريخ 30/12/2018.
- 4- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج.ر عدد 78 الصادرة بتاريخ 31/12/2014.
- 5- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 ، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج.ر عدد 92 الصادرة بتاريخ 18/11/1975 ، المعدل والمتمم .
- 6- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 ، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج.ر عدد 30 الصادرة في 13/04/1976 ، المعدل والمتمم.
- 8- التعليم رقم 02316 المؤرخة في 25/02/2019 الصادرة ع مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي .
- 9 - التعليم رقم 569 المؤرخة في 26/04/2016 الصادرة عن مديرية العمليات الجبائية والتحصيل .
- 10- التعليم رقم وم/أم م/م ع/م ع/ع/م/ع المؤرخة في 03/05/1999 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية .

التهميش:

¹ عبد الله مويسي ، نفس المرجع السابق ، ص 62.

² الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 ، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج.ر عدد 92 الصادرة بتاريخ 18/11/1975 ، المعدل والمتمم .

³ حميد فنطازي ، الأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري بين النص والتطبيق ، محاضرة ملقاة بمناسبة تكوين الموثقين المتربصين ، مجمع أحمد حماني ، زرزارة جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، 24/02/2019.

⁴ التعليم رقم وم/أم م/م ع/م ع/ع/م/ع المؤرخة في 03/05/1999 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية .

⁵ المتدخل هو الشخص الذي يتقدم إلى الموثق من أجل إيداع الوثائق والحكم القضائي طالبا منه دراسة إمكانية شهر حقه العيني منفصلا عن باقي الشركاء معه في الشيع .

⁶ يقصد المشرع بالمصادقة التأشير على وثائق الحالة المدنية من قبل الموثق عن طريق معابقتها ومطابقة شهادة ميلاد المعني ببطاقة هوية الشخص المودع للحكم القضائي والإحتفاظ بنسخة منها في أصل سند الإيداع الجزئي للحكم القضائي .

⁷ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج.ر، عدد 21 الصادرة بتاريخ 23/04/2008.

- ⁸ الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الشرق ، نموذج عقد إيداع حكم قضائي ، مجلة الموثق ، الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الشرق ، العدد 11 2004.ص24.
- ⁹ الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الشرق ، نفس المرجع ، ص24.
- ¹⁰ المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج.ر، عدد 30 الصادرة في 1976/04/13 ، المعدل والمتمم.
- ¹¹ المادة 66 الفقرة 03 من المرسوم رقم 76-63 المذكور سابقا.
- ¹² المادة 78 من المرسوم 76-63 المذكور سابقا .
- ¹³ الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الشرق ، نفس المرجع السابق ، ص24.
- ¹⁴ النسخة التنفيذية هي النسخة الممهورة بالصيغة التنفيذية توقع وتسلم من طرف أمين الضبط إلى المستفيد من الحكم القضائي الذي يرغب في متابعة تنفيذه ، وتحمل العبارة التالية : نسخة مطابقة للأصل مسلمة للتنفيذ أ/عمر زيتوني ، محاضرة ملقاة يوم 2017/12/20 بمجلس قضاء المسيلة ، ص 09.
- ¹⁵ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج.ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23.
- ¹⁶ حميد فنطازي الأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري بين النص والتطبيق ، نفس المرجع السابق ، ص 09.
- ¹⁷ حميد فنطازي ، نفس المرجع ، ص 10.
- ¹⁸ حمدي باشا عمر ، إشكاليات إيداع الأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري ، إشكالات الحفظ العقاري ، يوم دراسي منعقد بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، بالتنسيق مع مجلس قضاء بجاية ، 2017/05/11.
- ¹⁹ حميد فنطازي ، نفس المرجع السابق ، ص02.
- ²⁰ عمر زيتوني ، نفس المرجع السابق ، ص 07.
- ²¹ التسبيب : هو مجموعه الحجج الواقعية والقانونية التي استخلص منها الحكم أو القرار منطوقه ، ا.د/بلباقي وهيبية ، تسبيب القرارات الإدارية ، دراسة مقارنة مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، 2021-2021، ص30.
- ²² عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة ، الجزائر، ط9، 2017.
- ²³ بلباقي وهيبية ، نفس المرجع السابق ، ص77.
- ²⁴ عبد المجيد بومزير ، محافظ عقاري بالمحافظة العقارية بحامة بوزيان ، قسنطينة ، لقاء أجرين يوم 2021/03/14.
- ²⁵ حميد فنطازي ، نفس المرجع السابق ، ص 03.
- ²⁶ عبد الله مويسي ، الإيداع الجزئي للأحكام القضائية ، قراءة في نصوص القانون المصري والجزائري نفس المرجع السابق ، ص63.
- ²⁷ عمر بوسنة ، إجراءات إشهار الأحكام والقرارات القضائية ، نشرة المحامي ، العدد 12 ، 2010، ص21.
- ²⁸ عبد الله مويسي ، نفس المرجع السابق ، ص63.
- ²⁹ القانون رقم 06-02 المؤرخ في 2006/02/20 ، المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، ج.ر عدد 14 الصادرة بتاريخ 2006/03/08.
- ³⁰ عمر زيتوني ، إيداع وإشهار الأحكام والقرارات القضائية ، إشكالات الشهر العقاري ، مجلس قضاء مسيلة ، 2017/12/20، ص11.

- ³¹ الحق العيني العقاري هو ارتباط قانوني بين شخص وعقار معين يعطي هذا الإرتباط لصاحبه سلطة قانونية مباشرة وفورية على العقار نفسه ، وعليه فإن الأحكام والقرارات القضائية التي ترتب نقل ملكية عقارية أو إنشائها أو تعديلها أو إغائها أو التصريح بها وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار يجب أن يشهر في السجل العقاري ليكون حجة على الغير ، عمر بوسنة ، نفس المرجع السابق ص 21
- ³² عمر بوسنة ، إجراءات إشهار الأحكام والقرارات القضائية، نفس المرجع السابق ، ص 21.
- ³³ بلحاج العربي ، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا ، دار هومة للطباعة،الجزائر 2016،ص 209.
- ³⁴ حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة ، الجزائر، الطبعة الحادية عشر، 2017، ص 75.
- ³⁵ حمدي باشا عمر ، نفس المرجع السابق ، ص 75.
- ³⁶ بلحاج العربي ، نفس المرجع السابق ، ص 209.
- ³⁷ حمدي باشا عمر ، نفس المرجع السابق ، ص 76.
- ³⁸ القانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/27 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2019 ، ج.ر عدد 79 الصادرة بتاريخ 2018/12/30.
- ³⁹ التعليم رقم 02316 المؤرخة في 2019/02/25 الصادرة ع مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي .
- ⁴⁰ عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة ،الجزائر، الطبعة التاسعة 2017 ص 69.
- ⁴¹ التعليم رقم 02316 المؤرخة في 2019/02/25 الصادرة ع مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي .
- ⁴² بلحاج العربي ، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا ، نفس المرجع السابق ، ص 208.
- ⁴³ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وآخر الأحكام ، دار هومة للطباعة، الجزائر، الطبعة الخامسة عشر ، دون ذكر السنة ، ص 69.
- ⁴⁴ الشريف بغي ، حقوق تسجل العقارات في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق ، دار النشر الجامعي الجديد، الجزائر ، 80، 2021.
- ⁴⁵ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 ، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.
- ⁴⁶ تيز عبد الرزاق ، تسجيل العقود التوثيقية ، دليل إجراء تسجيل العقود التوثيقية ، الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الوسط ، العدد 05 2021، ص 21.
- ⁴⁷ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 ، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.
- ⁴⁸ عبد الله موسى ، الإيداع الجزئي للأحكام القضائية ، قراءة في نصوص القانون المصري والجزائري ، نفس المرجع السابق ، ص 63.
- ⁴⁹ حميد فنتازي ، الأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري بين النص والتطبيق، نفس المرجع السابق ، ص 03.
- ⁵⁰ نور الدين بن غبسة ، رئيس مفتشية الطابع والتسجيل لولاية قسنطينة ، لقاء أجرى يوم 2021/04/25
- ⁵¹ عمر زيتوني ، إيداع وإشهار الأحكام والقرارات القضائية ، إشكالات الشهر العقاري، نفس المرجع السابق ص 11.
- ⁵² عمر زيتوني نفس المرجع السابق ، ص 12.

- ⁵³ القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر، عدد 78 الصادرة بتاريخ 31/12/2014.
- ⁵⁴ التعليم رقم 569 المؤرخة في 26/04/2016 الصادرة عن مديرية العمليات الجبائية والتحصيل .
- ⁵⁵ نور الدين بن غبسة ، رئيس مفتشية الطابع والتسجيل لولاية قسنطينة ، لقاء أجرى يوم 25/04/2021.
- ⁵⁶ التعليم رقم وم/أم م/ع/م/ع/ع/ع المؤرخة في 03/05/1999 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية .
- ⁵⁷ مجيد خلفوني ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري مدعم بقرارات قضائية ، دار هومة للطباعة، الجزائر ، الطبعة الثالثة، 2017، ص16.
- ⁵⁸ عبد الله موسى ، الإيداع الجزئي للأحكام القضائية ، قراءة في نصوص القانون المصري والجزائري ص31.
- ⁵⁹ التعليم رقم وم/أم م/ع/م/ع/ع/ع المؤرخة في 03/05/1999 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية .
- ⁶⁰ عبد الله موسى ، نفس المرجع السابق، ص65.
- ⁶¹ عبد الله موسى ، نفس المرجع السابق ، ص31.
- ⁶² مجيد خلفوني ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري مدعم بقرارات قضائية، نفس المرجع السابق ، ص20.
- ⁶³ التعليم رقم وم/أم م/ع/م/ع/ع/ع المؤرخة في 03/05/1999 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية .
- ⁶⁴ عبد الله موسى ، نفس المرجع السابق ، ص65.
- ⁶⁵ نور الدين مغلاوي ، محافظ عقاري بالمحافظة العقارية لولاية قسنطينة ، لقاء أجرى يوم 10/03/2021.
- ⁶⁶ زروقي ليلي / حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للطباعة، الجزائر ، 2019-2020، ص396.
- ⁶⁷ حميد فنطازي ، الأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري بين النص والتطبيق، نفس المرجع السابق ، ص05.
- ⁶⁸ زروقي ليلي / حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق ، ص396.
- ⁶⁹ عبد الله موسى ، الإيداع الجزئي للأحكام القضائية ، قراءة في نصوص القانون المصري والجزائري ، نفس المرجع السابق ، ص65.
- ⁷⁰ نور الدين مغلاوي ، نفس المرجع .
- ⁷¹ زروقي ليلي / حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، نفس المرجع السابق ، ص397.
- ⁷² نور الدين مغلاوي ، محافظ عقاري بالمحافظة العقارية لولاية قسنطينة ، لقاء أجرى يوم 10/03/2021.
- ⁷³ زروقي ليلي / حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، نفس المرجع السابق، 397.
- ⁷⁴ نور الدين مغلاوي ، محافظ عقاري بالمحافظة العقارية لولاية قسنطينة ، لقاء أجرى يوم 10/03/2021.
- ⁷⁵ زروقي ليلي / حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق ، ص397.
- ⁷⁶ عبد الله موسى ، الإيداع الجزئي للأحكام القضائية، نفس المرجع السابق ، ص65.