

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

أ - لدغش رحيمة

من إعداد :

- أحمد العمري

- بن معمر أمال

- لجنة المناقشة :

- 1- أستاذ مساعد (أ) - صدارة محمد رئيسا
- 2- أستاذة محاضرة (أ) - لدغش رحيمة..... مقرر
- 3- أستاذة مساعدة (أ) - عمراوي مارية مناقشا

السنة الجامعية 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

الحمد والشكر لله عز وجل على نعمه وعلى توفيقه لنا على انجاز هذا العمل
وأزكى الصلاة والسلام على صفيه محمد بن عبد الله

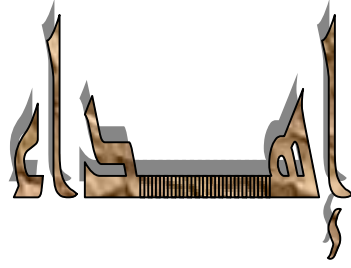
خاتم الأنبياء والرسل.

نتوجه بجزيل الشكر إلى الأستاذة المحترمة “ لدعش رحيمة “ على قبولها
الإشراف على هذا العمل ولما قدمته لنا من إرشاد وتوجيهات سديدة و
بناءة في فترة إعداد هذا العمل .

إلى السادة أعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة .

إلى كل أساتذة قسم الحقوق لما قدموه لنا من توضيحات وتوجيهات .

إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في عملنا هذا .



نهدي هذا العمل إلى من هي أحق بالصحة

من لا يحصر جميلها وفضلها في الحياة

إلى من تحت أقدامها الجنة

إلى الغالية

" الأم "

قائمة المختصرات:

قانون الإجراءات المدنية والإدارية	ق إ م إ
القانون المدني	ق م
القانون العضوي	ق ع
جريدة رسمية	ج ر
الطبعة	ط
جزء	ج
صفحة	ص
من الصفحة إلى الصفحة	ص ص

مقدمة

مقدمة :

إن قضية العقار وطريقة إستغلاله تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب ، بل وتؤثر أساسا على مستقبله ، و نظرا لأهمية العقار و أهمية تملكه في تحقيق الإزدهار والتنمية إقتصاديا واجتماعيا ، فإن المنازعات تكثر حوله وتتعدد ، مما أدى إلى اللجوء إلى بسط الحماية على العقار و الملكية العقارية من طرف المشرع، من أجل العمل على تنظيمه، وكذا حمايته من الإعتداء ، حيث حرص على وضع ترسانة من مختلف التشريعات والتنظيمات سواء كانت قوانين ذات قواعد موضوعية أو شكلية منها ما جاء في القانون المدني ومنها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، إضافة إلى بعض القوانين الخاصة هذا من جهة، ومن جهة ثانية تمكين المتضرر من اللجوء إلى القضاء ، من أجل المطالبة بحماية حقه ووضع حد للإعتداء.

فمن المعلوم بصورة عامة أنه لا وجود للحق مهما كانت طبيعته وجوده القانوني إن لم تكن هناك وسيلة قانونية تحميه ، فالحق المجرد من الدعوى القضائية يكون له وجود مادي دون الوجود القانوني ، فالدعوى القضائية هي التي توفر لصاحب الحق وسيلة الدفاع عنه في حالة الإعتداء، أما بصورة خاصة فبالنسبة للعقارات والحقوق العينية المتعلقة بها ، فقد مكن المشرع أصحابها من اللجوء إلى القضاء برفع الدعاوى العقارية.

فبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع صنف العقارات و الأموال العقارية إلى ثلاث أصناف، أشياء مادية بطبيعتها وأخرى بالتخصيص (عقارات بطبيعته، عقارات بالتخصيص)، والصنف الثالث الي يتعلق بالموضوع الذي تنطبق عليه ، هذا الصنف الأخير يحتوي من جهة على الحقوق المرتبطة بالأشياء العقارية ، أي الحقوق العقارية ، ومن جهة أخرى الدعاوى التي ترمي إلى إنجاز هذه الحقوق ، أي الدعاوى العقارية.

ونظرا لأهميتها وكثرتها أستحدث المشرع القسم العقاري على مستوى المحاكم مع تكريس مبدأ تخصيص القاضي الذي يكلف بهذا القسم ، وذلك بموجب القانون العضوي 05-11 المؤرخ في 17 يوليو 2005 ، فضلا على أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، الصادر في 25 فبراير 2008 ، خصص فصلا كاملا للقسم العقاري من المواد 511 إلى 530، هذا بالإضافة

إلى إنشاء غرفة عقارية بالمحكمة العليا قبل ذلك سنة 1996 ، بموجب المادة 08 من الأمر رقم 75-96 المعدل بالمادة 17 من القانون رقم 89-22 المحدد لصلاحيات المحكمة العليا.

و لعل ما جعلنا نختار هذا الموضوع و المتمثل في الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري، هو كون هذا الموضوع يدخل في مجال تخصصنا قانون عقاري ، ولقيمة وأهمية العقار إجتماعيا واقتصاديا وحتى سياسيا ، و وجوب حمايته وتنظيمه ، ولصعوبة المنازعات المتعلقة به ، وكذا قلة الدراسات المتخصصة في هذا المجال ولأهمية دراسة الدعاوى العقارية ، وجعلها مرجعا لنا ولغيرنا في إطار البحث العلمي.

في ظل المعطيات السالفة الذكر يمكننا أن نطرح إشكالية رئيسية حول الموضوع :

ما المقصود بالدعوى العقارية في التشريع الجزائري؟.

ونردفها بتساؤلات فرعية : ما هو مفهوم الدعوى العقارية؟، وما هي أصناف هذه الدعوى؟، وما هي الشروط التي وضعها المشرع الجزائري والتي تلزم لقبولها؟، وما هي الجهة القضائية التي تختص بالفصل في هذا النوع من الدعاوى؟.

للإجابة على التساؤلات السابقة كان المنهج المتبع في هذه الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي، وقد قسمنا هذا البحث وفق الخطة التالي:

- الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للدعوى العقارية
 - المبحث الأول : مفهوم الدعوى العقارية
 - المبحث الثاني : أنواع الدعاوى العقارية
- الفصل الثاني : رفع الدعوى القضائية أمام القضاء
 - المبحث الأول : شروط قبول الدعوى العقارية
 - المبحث الثاني : الإختصاص القضائي في الدعاوى العقارية

الفصل الأول

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للدعوى العقارية

تنص المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري¹ على أن " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " .

و تنص المادة 684 من نفس القانون على أنه " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار ، بما في ذلك حق الملكية ، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار " .

وكل دعوى ترفع لحماية العقار والحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تسمى بالدعوى العقارية ، والتي سننظر إلى مفهومها وأنواعها في هذا الفصل بمبحثين ، حيث سيكون المبحث الأول بعنوان مفهوم الدعوى العقارية ، أما المبحث الثاني فيتعلق بأنواع الدعاوى العقارية .

1 - قانون رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78، الصادرة في 30/09/1975، المعدل والمتمم

المبحث الأول : مفهوم الدعوى العقارية

يتجلى لنا مفهوم الدعوى العقارية من خلال تعريفها وذكر أقسامها أو أنواعها ، وبناءا على هذا تم تقسيم المبحث إلى مطلبين ، المطلب الأول نتناول فيه تعريف الدعوى العقارية ، أما المطلب الثاني فيتضمن خصائص الدعوى العقارية .

المطلب الأول : تعريف الدعوى العقارية

قبل أن نعرف الدعوى العقارية لابد لنا أن نعرف الدعوى القضائية ونذكر أصنافها ، لأن الدعوى العقارية أحد أصنافها:

الفرع الأول: الدعوى القضائية

أولا - تعريف الدعوى القضائية:

لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريف الدعوى سواء ضمن قانون الإجراءات المدنية القديم ، أو ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ ، غير أننا نجد أن المشرع نص في المادة 03 ق.إ.م.إ على أنه " يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته ، يستفيد الخصوم أثناء سير الخصومة من فرص متكافئة لعرض طلباتهم و وسائل دفاعهم"

فالدعوى هي الوسيلة القانونية التي يلجأ بمقتضاها صاحب الحق إلى السلطة القضائية ، لحماية حقه ، و المطالبة به أمام القضاء ، و هي تتضمن بهذا المعنى وجود السلطة التي يخولها القانون للأشخاص للدفاع عن حقوقهم² ، و يمكن تعريف الدعوى بأنها الحق في الحصول على الحماية القضائية ، و الحق في الدعوى هو حق الشخص في مواجهة شخص آخر مضمونه الحصول على تطبيق القانون في حالة محددة و منح المدعي حماية قضائية معينة³.

1 - قانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 23/02/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية ، سنة 2008

2 - زينب شويحة، الإجراءات المدنية في ظل القانون 09/08 ، ط 1 ، ج 1 ، دار أسامة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص 36.

3 - يوسف دلاندة ، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الدعوى القضائية ، ط 2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ص 07.

فالقانون حرم الأشخاص من حماية حقوقهم بأنفسهم ، وأعطاهم الحرية في استعمال أو عدم استعمال الدعوى بوجود السلطة التي يخولها القانون للأشخاص للدفاع عن حقوقهم.¹

ثانيا - أصناف الدعوى القضائية:

المتفق عليه فقها والمعمول به قضاء أن الدعاوى تصنف إلى ثلاث أصناف ، الصنف الأول حسب طبيعة الحق (شخصية ، عينية ، مختلطة) ، والصنف الثاني حسب موضوع الحق (منقولة ، عقارية) ، أما الصنف الثالث فيتعلق بصنف داخل الدعوى العقارية (حيازة ، ملكية) .

01 - الدعوى حسب طبيعة الحق :

تتمثل دعوى الحق في المطالبة بتقرير الحماية للحق المطالب به سواء كان شخصيا أو عينيا ، و بالتالي تقسم الدعاوى حسب طبيعة الحق إلى دعاوى شخصية ، دعاوى عينية ، ودعاوى مختلطة.

فالحقوق الشخصية قد يكون مصدرها العقد أو العمل غير المشروع أو الالتزام بأداء عمل أو الإمتناع عن أداء عمل ، فأساس الحقوق الشخصية مبني على مبدأ سلطان الإرادة.²

أما الدعاوى العينية فقد نص المشرع الجزائري على الحقوق العينية في القانون المدني و الجزائري في المواد (674 ، 844 ، 867 ، 882) ، و الهدف من الدعوى العينية هو المطالبة بحق عيني أو حمايته سواء كان عينيا أصليا أو تبعا ، كما تحمي هذه الدعوى حيازة الحق العيني العقاري.

وبالنسبة للدعاوى المختلطة فهي تنتج عن حقين شخصي وعيني، فمشتري العقار مثلا يتمتع بموجب عقد البيع الناقل للملكية بحق عيني على العقار وحق شخصي يتمثل في الالتزام بتسليمه.

1 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 36.

2 - عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ترجمة للمحاكمة العادلة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر ، 2009 ، ص 54.

02 - الدعوى حسب موضوع الحق (محلّه):

قد يكون المحل عقارا أو منقولاً و منه تقسم الدعوى حسب موضوع الحق إلى دعوى عقارية و دعوى منقولة ، فالدعوى المنقولة هي التي يكون محل الحق المراد حمايته منقولاً أو تعلق بحق شخصي مرتبط بعقار، والمنقول يمكن فهم تعريفه من نص المشرع في المادة 683 ق.م على أنه يعتبر منقولاً كل شيء يمكن نقله من مكانه إلى مكان آخر دون تلف.

أما الدعوى العقارية فهي التي تتعلق بحق عيني وارد على عقار أصلياً كان أو تبعي.

03 - صنف يتعلق بصنف فرعي داخل الدعوى العقارية:

ويقسم إلى دعوى حيازة ودعوى ملكية، و هو ما نتطرق إليه في المبحث الثاني من هذا الفصل.

الفرع الثاني: الدعوى العقارية

من خلال ما سبق سنحاول أن نعرف الدعوى العقارية ، وذلك من خلال إسقاط بعض تعاريف الدعوى القضائية عليها، فالدعوى العقارية هي السلطة التي يخولها النظام القانوني لصاحب الحق العيني في أن يلجأ للقضاء لحمايته ، سواء كان هذا الحق العيني أصلياً أو تبعياً.¹

" هي وسيلة قانونية يتوجه بها الشخص إلى القضاء للحصول على تقرير حق عيني وارد على عقار أو حمايته ، أي أن الدعوى تكون عقارية إذا تعلقت بحق عيني على عقار ، ويعتبر مالا عقارياً كل حق عيني يقع عقار بما في ذلك حق الملكية .²

إذن فالدعوى هي التي يكون محل الحق الذي تحميه عقارا ، أو هي الدعوى التي يكون الهدف منها تقرير حق عيني أو حمايته.³

1 - بن قدور أمال ، الاختصاص القضائي في الدعوى العقارية ، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الجلفة ، 2014/2013 ، ص 16.

2 - يوسف دلاندة ، مرجع سابق ، ص 12.

3 - بن قدور أمال ، مرجع سابق ، ص 16 ، 17.

المطلب الثاني : خصائص الدعوى العقارية

تتميز الدعوى العقارية بعدة خصائص منها ما تشترك فيه مع الدعوى القضائية بصفة عامة ومنها ما تنفرد به وهذا ما سنتطرق إليه في مطلبنا هذا الذي يحتوي على فرعين أولهما الخصائص المشتركة ، أما الثاني فالخصائص الفارقة.

الفرع الأول : الخصائص المشتركة

إن الدعوى باعتبارها حق من الحقوق لها الصفات التي يتميز بها الحق الشخصي ، ولأنها وسيلة حماية حق أو مركز قانوني آخر ، فإنها تتأثر بصفات هذا الحق الآخر ، الذي ترمي إلى حمايته و ترتبط به.¹

بناء على هذا الأساس فإن الدعوى العقارية تشترك والدعوى القضائية بعدة خصائص وهي:

- (1) الدعوى حق وليست واجب
- (2) الدعوى حق يجوز التنازل عنه ولا يجوز الحرمان منه
- (3) الدعوى حق يمكن حوالته وانتقاله
- (4) الدعوى حق ينقضي بالتقادم.²

أولا :الدعوى حق وليست واجب

إن الشخص مطلق الحرية في أن يلجأ للقضاء إذا ما أعندي على حقه أو تجنب الالتجاء إليه ، لأن الدعوى حق خاص له ، يستعمله باختياره للدفاع عن مصالحه ، أو لا يستعمله³ والدعوى تهدف إلى تكريس احترام حق أو مصلحة مشروعة بتقديم طلبات للقضاء ، وهذا ما يتطابق مع صياغة الفقرة الأولى من المادة 03 ق.إ.م.إ و التي تنص على " يجوز لكل شخص يدعي حقا ، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته ".

1 - نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2008 ، ص 31.

2 - لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2012/2011 ، ص ص 231 ، 233.

3 - لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 231.

ولكن يجب عدم إساءة استعمال هذا الحق والإضرار بالخصوم عن طريق الكيد ، فإن فعل جاز الحكم عليه بتعويض الضرر الناشئ عن تصرفه هذا ، كما أن المدعى عليه يتعرض لهذه المسؤولية بالذات إن أساء حق الدفاع أو قدم دفاعا كيديا بقصد الإضرار بخصمه.¹

ثانيا : الدعوى حق يمكن التنازل عنه ولا يجوز الحرمان منه

إن الدعوى تقبل أن يتنازل عنها صاحبها لأنها كما قلنا سابقا حق وليست واجب ، ويجدر بنا الذكر أن التنازل عن الدعوى لا يعني التنازل عن الحق الموضوعي ، إلا إذا تنازل صاحب الدعوى عن الحكم الصادر في موضوعها.²

و التنازل عن الحق الموضوعي من طرف صاحبه ، يترتب عليه زوال حقه في ممارسة دعواه ، و بذلك زوال أهم شرط لوجود هذا الحق ، و قد يتم التنازل نتيجة لصلح أو يتم طواعية أو بمقابل.³

ثالثا : الدعوى حق يجوز حوالة وانتقاله

بما أن الدعوى ترمي إلى حماية حق من الحقوق التي يقرها القانون و المذكورة في المواد من 239 إلى 250 من القانون المدني ، فإن القانون أجاز حوالة الحق ، وتصح بذلك حوالة الدعوى معه.⁴

ويمكن أن ينتقل هذا الحق إلى الخلف العام أو الخاص ، فالورثة لهم أن يدفعوا الدعوى العقارية للمطالبة بهذه الحقوق ، كما أن للمشتري أن يستعمل الدعوى التي كانت للبائع ، فعند انتقال الحقوق الموضوعية ، تنتقل معها الدعاوى المقررة لحمايتها.⁵

1 - نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 31.

2 - لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 232.

3 - يوسف دلاندة ، مرجع سابق ، ص 08.

4 - المرجع نفسه ، ص 09.

5 - نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 55.

رابعاً : الدعوى حق ينتهي بالتقادم

كون الحقوق تسقط بالتقادم ، و الدعوى مقرونة بالحق ، فإنها تسقط و تنقضي بالتقادم ، و قد نظم القانون المدني متى تسقط الدعوى ، والمدة التي تسقط فيها ، و كذلك بداية حساب مدة السقوط أو انقضاء الدعوى ، و ذلك في المواد من 308 إلى 322 من القانون المدني¹ .
و لا تبدأ مدة التقادم من وقت نشأة الحق الموضوعي بل من تاريخ الاعتداء ، أو التهديد بالاعتداء على الحق² .

الفرع الثاني : الخصائص الفارقة للدعوى العقارية

تتفرد وتتميز الدعوى العقارية عن باقي الدعاوى الأخرى (شؤون الأسرة ، المدنية ... إلخ) بمجموعة من الخصائص الفارقة والتي تتمثل في :

- ✓ أن الدعوى العقارية مرتبطة بعقار أو أحد الحقوق العينية الواردة عليه.
- ✓ أن الدعوى العقارية قد تخضع في تطبيقها لعدة قوانين مختلفة.
- ✓ أن الدعوى العقارية قد ترتبط بأجال قصيرة لرفعها.
- ✓ مباشرة الدعوى العقارية في بعض الحالات مرهون باستئذان القاضي.
- ✓ في الدعوى العقارية قد يستعين القاضي بإجراء تحقيق أو تعيين خبير.

وذكر المشرع الجزائري بعض الخصائص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية واعتبرها

كشروط لمباشرة الدعوى العقارية وهي :

- ✓ الدعوى العقارية يجب أن تشهر.
- ✓ تباشر الدعوى العقارية وجوباً بواسطة محامي وذلك في الدرجة الثانية من التقاضي وأمام المحكمة الإدارية.

1 - يوسف دلاندة ، مرجع سابق ، ص 09.

2 - لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 233.

أولاً: الدعوى العقارية مرتبطة بعقار أو أحد الحقوق العينية الواردة عليه

إن الهدف من الدعوى العقارية قد يكون حماية عقار ، أو تقرير حق عيني أو حمايته ، والحق العيني هو " الحق الذي يخول صاحبه سلطة مباشرة على شيء من الأشياء كحق الملكية أو حق الانتفاع"¹ ، ولقد عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه " سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين ، وبموجبها يستطيع الشخص أن يستخلص لنفسه ما للشيء من فوائد اقتصادية"².

والحقوق العينية نظمها المشرع الجزائري في الكتابين الثالث والرابع من القانون المدني، وقسمها إلى حقوق عينية أصلية وأخرى تبعية .

ثانياً: الدعوى العقارية قد تخضع في تطبيقها لعدة قوانين

إن المنازعة العقارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء العادي أو الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ، كحماية أو تقرير حق على عقار ضد شخص طبيعي أو ضد إدارة عامة أو هيئة أخرى مكلفة بتسيير مرفق عام .

ونظراً لتعدد أصناف الملكية العقارية، فإن القانون الواجب التطبيق في الدعوى العقارية يختلف من منازعة إلى أخرى، بناء على أن صنف الملكية المتنازع عليه هو الذي يحدد القانون المطبق.

ثالثاً: الدعوى العقارية قد تخضع للقضاء العادي كما قد تخضع للقضاء الإداري

قد يكون أحد أطراف الدعوى العقارية شخصاً عادياً، أو أحد الأشخاص المذكورة في المادة 800 ق.إ.م.إ. ، (الدولة ، الولاية ، البلدية ، أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية) ، ومنه إذا كان أطراف الدعوى أشخاصاً عادياً ، فإن القضاء العادي هو المختص ، أما إذا كان

1 - علي فيلاي ، نظرية الحق ، دار موفم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011 ، ص 59.

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، الجزء الثامن ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1992 ، ص 182.

أحد الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 800 ق.إ.م.إ طرفا يكون القضاء الإداري هو المختص.

رابعاً: الدعوى العقارية قد ترتبط بآجال قصيرة لرفعها

قد تثبت الصفة في بعض الدعاوى العقارية لفترة معينة ثم تنقضي بعد تلك الفترة ، وتختلف هذه الفترة من دعوى إلى أخرى وتحتسب من تاريخ الاعتداء على الحق ، وأحيانا يحدد القانون تاريخ محدد لاحتسابها ، فمثلا لا تقبل دعوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض¹ ، وهذا الأجل قصير نسبيا.²

خامساً: مباشرة الدعوى العقارية في بعض الحالات مرهون باستئذان القاضي

الإذن هو ما اعتبره المشرع في ق.إ.م.إ من شروط وجود الحق في التقاضي ، أو بتعبير آخر من شروط قبول الدعوى متى كان هذا الإذن لازماً.³

ونذكر على سبيل المثال ما نص عليه المشرع في المادة 88 من قانون الأسرة " على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ، ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام ، وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

1- بيع العقار وقسمته ورهنه وإجراء المصالحة.

2- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات، وتمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد".⁴

سادساً: قد يستعين القاضي في الدعوى العقارية بإجراء تحقيق أو تعيين خبرة

وذلك للتأكد من الوقائع المثارة في الدعوى العقارية ، وخاصة في دعوى الحيازة ، على أساس أن الحيازة واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع وسائل الإثبات ، وقد أكد قضاة المحكمة العليا في العديد من اجتهاداتهم على وجوب الاستعانة بالخبرة للتأكد من الحيازة ، ومن أمثلة ذلك القرار رقم

1 - نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 403.

2 - عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 56.

3 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 41.

4 - القانون رقم 84-11 ، المؤرخ في 09 يونيو 1984 ، المتضمن قانون الأسرة ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-09 الصادر في 04/05/2005 ، المتضمن الموافقة على الأمر 05-02 ، بتاريخ 27/02/2005.

241917 المؤرخ في 2003/04/23 ، م.ق 2004 ، عدد 01 ، ص 210. " الاكتفاء بمجرد المعاينة المادية للوجود على القطعة الأرضية وعدم استيفاء إجراءات المادة 415 من ق.إ.م يحولان دون تكريس الحيابة".¹

وهذا ما نصت عليه المادة 526 ق.إ.م.إ " إذا أنكرت الحيابة أو أنكرت التعرض لها فإن التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق ".

1 - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، ط 13 ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 ، ص 193.

المبحث الثاني: أنواع الدعاوى العقارية

لا يكون للحق وجود قانوني إذا كان مجرد من دعوى قضائية ، فالدعوى القضائية هي التي توفر لصاحب الحق وسيلة الدفاع عنه ، لذلك فأي نزاع واقع ضمن الأملاك العقارية يؤدي إلى نشوء دعوى عقارية ، وموضوع المنازعة العقارية يتحدد من خلال العلاقة السببية بين النزاع العقاري ، والملكية العقارية ، وصاحب هذه الملكية ، والعلاقة السببية قد تتجم بسبب الحق في الملكية العقارية أيا كان صنفها أو بسبب حيازتها ، لذلك فالدعوى العقارية قد تكون إما دعوى حق أي دعوى ملكية ، أو دعوى حيازة مع مراعاة قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية . ومنه قسمنا مبحثنا هذا إلى مطلبين ، المطلب الأول بعنوان دعوى الحيازة ، والمطلب الثاني بعنوان دعوى الملكية .

المطلب الأول: دعاوى الحيازة

إن دعاوى الحيازة هي حماية يمنحها القانون للحائز الذي يكون من مصلحته ، و لو كان مالكا ، أن يرفع دعوى الحيازة بدلا من دعوى الملكية ، إذ أن أمر إثبات الملكية صعب و شاق ، بينما تكفي الحيازة المادية لرفع دعاوى الحيازة أحيانا ، وهي تتيح للحائز المحافظة على الوضع الراهن وهذا لا يمنعه إن كان مالكا أن يرفع بعد ذلك دعوى الاستحقاق ، مع الحفاظ على قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية .¹

والغرض من حماية الحيازة هو المحافظة على الأمن العام ، إذ لا يجوز للفرد اقتضاء حقه بنفسه ولو كان المالك الأصلي ، ودعاوى الحيازة تحمي العقارات ، ويستثنى من ذلك العقارات المملوكة لأملاك الدولة العامة لأنها غير قابلة للحيازة ، عدا العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة لأنها قابلة للحيازة و التملك الشخصي في القانون الجزائري .²

1 - فريدة محمدي (زواوي) ، الحيازة والتقدم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 59 ، 60 .

2 - المرجع نفسه ، ص 62 .

الفرع الأول : تعريف الحيابة

الحيابة كما عرفها الأستاذ علي سليمان " الحيابة هي سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق عيني عليه ".¹

و الحيابة لا تقوم إلا بتوفر ركنيها المادي و المعنوي ، الركن المعنوي يتمثل في وضع يد الحائز على الشيء محل الحيابة ، أي الأعمال المادية الظاهرة التي يمارسها الحائز للظهور بمظهر المالك و يباشر الأعمال التي يباشرها عادة مالك الشيء كان يزرع الأرض أو يجرها أو يبني صورا حول المنزل.

و الركن المعنوي هو استعمال الحق الذي يريد الشخص حيازته بنية التملك، أي أن يباشر الأعمال المادية لحساب نفسه لا لحساب غيره.²

الفرع الثاني: أنواع دعوى الحيابة

توجد ثلاث أنواع في دعوى الحيابة وهي:

- دعوى استرداد الحيابة
- دعوى عدم التعرض
- دعوى وقف الأعمال الجديدة

هذه الأنواع الثلاث أخذ بها المشرع الجزائري عن التشريع الفرنسي ، وتتشرك هذه الدعاوى الثلاث في أنها تحمي الحائز سواء كان مالكا أو غير مالك ، وفقا للشروط المتعلقة بكل دعوى وليس للمدعي إلا أن يثبت حيازته للعقار محل الدعوى دون أن يطلب منه إثبات ملكيته.³

1 - فريدة محمدي (زواوي) ، مرجع سابق ، ص 11.

2 - مصطفى محمدي ، دعاوى الحيابة (دراسة مقارنة) ، المكتبة المصرية للنشر والتوزيع ، الجيزة ، 2014 ، ص 19.

3 - عبد الرحمن بريارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، قانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 2008/02/23 ، ط 01 ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2009 ، ص 373 .

أولاً : دعوى استرداد الحيازة

هذه الدعوى مقررة لاسترجاع الحيازة التي سلبت من صاحبها ، و نصت المادة 525 ق.إ.م.إ " يجوز استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه ، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه ، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني " .
وأساس تقرير دعوى استرداد الحيازة هو حماية النظام العام باعتبار أنه لا يجوز للشخص اقتضاء حقه بنفسه .¹

ثانياً : دعوى منع التعرض للحيازة

هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته، ويجب أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعي.² وتنص المادة 820 ق.م.ج على أنه " من حاز عقارا و استمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض " .

فدعوى منع التعرض يباشرها من كان حائزا لعقار أو حق عيني عقاري مدة سنة ضد من تعرض لحيازته، أن يغلق الباب أو الممر المؤدي إلى مسكنه³ ، والمهم في هذه الدعوى أن يكون التعدي حالاً أو متزامناً مع رفع الدعوى.⁴

ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة

هي دعوى وقائية من خطر متوقع ، فالخطر الذي تحمى منه دعوى وقف الأعمال الجديدة هو خطر لم يقع ، ولكن من المحتمل أن يقع لو استمر الخصم في أعماله⁵ ، وتنص المادة 821 ق.م.ج ، "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ، وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط

1 - فريدة محمدي (زواوي) ، مرجع سابق ، ص 64.

2 - المرجع نفسه ، ص 64.

3 - عبد الرحمن بريارة ، مرجع سابق ، ص 56.

4 - عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 59.

5 - فريدة محمدي (زواوي) ، مرجع سابق ، ص 64.

أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر.

وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمراريتها ، وفي كلتا الحالتين يكون للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقت إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته".

فيمكن تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة ، على أنها دعوى يرفعها الحائز لعقار أو حق عيني على من شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا للحائز في حيازته ، كأن يشرع شخص في حفر أساس في أرضه ليقيم حائطا الذي لو تم حجب النور والهواء عن جاره ، فيرفع هذا الأخير دعوى وقف البناء ليحول دون تمامه.¹

الفرع الثالث: شروط رفع دعوى الحيازة

يشترط لرفع دعوى الحيازة أن يتم التعرض لحيازة الحائز وقوع التعرض الذي يبيح رفع دعوى الحيازة من قبل الأشخاص الذين يحق لهم رفع دعوى الحيازة وأن تستمر الحيازة مدة سنة.

أولا - التعرض الذي يبيح رفع دعوى الحيازة :

يجب أن يكون التعرض الذي يبيح رفع دعوى الحيازة بصفة عامة عملا إراديا ، إذ أن تهدم حائط على عقار الجار بفعل القوة القاهرة لا يشكل تعرضا يبيح رفع دعوى الحيازة إذ أن مجرد الاعتداء على الحائز دون أن يشل تعارض مع حيازته قد يتطلب تعويض الحائز المتضرر ، لكن لا يبيح رفع دعوى الحيازة²، وسنتطرق للتعرض الخاص بكل دعوى من دعاوى الحيازة على النحو التالي :

1 - نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 375.

2 - فريدة محمدي (زواوي) ، مرجع سابق ، ص 65.

01 - التعرض الذي يبيح دعوى منع التعرض :

بالنسبة لدعوى منع التعرض يشترط ثبوت واقعة التعرض للحيازة القانونية للعقار أو الحق العيني عليه ، والذي يتمثل في كل عمل مادي أو إجراء قانوني من شأنه إعاقة أو عرقلة تمتع الحائز بحيازته ، والعمل المادي قد يتمثل في سد مدخل الطريق المؤدي إلى عقار الجار ، أو فتح نافذة تطل على الجار...إلخ.

أما العمل القانوني الذي يشكل تعرض قد يكون عبارة عن تقديم طلبات في دعوى يعارض فيها المدعي حيازة المدعى عليه.

وغالبا ما يكون التعرض القانوني عبارة عن رفع دعوى إلى القضاء فيستطيع المدعى عليه بعد ذلك رفع دعوى منع التعرض ضد من رفع عليه دعوى بدون حق.¹

02 - التعرض الذي يبيح دعوى وقف الأعمال الجديدة :

يشترط في دعوى وقف الأعمال الجديدة حسب المادة 821 ق.م.ج ، ثبوت واقعة الشروع في أعمال جديدة تهدد الحيازة ، وذلك بحرمان الحائز من الانتفاع بحيازته لو تمت ، وذلك بتقديم أسباب معقولة.²

03 - التعرض الذي يبيح رفع دعوى استرداد الحيازة:

لرفع دعوى استرداد الحيازة لابد أن يكون فعل الخصم قد أدى إلى سلب الحيازة من الحائز سواء تم اغتصاب العين كلها أو بعضها ، وقد يكون السلب باستعمال القوة ، أو بعمل تحكيمي من الخصم ضد إرادة الحائز دون معارضة أو مقاومة منه ، وسواء وجهت هذه الأعمال ضد الحائز شخصيا أو ضد الشيء المحاز.³

1 - فريدة محمدي (زواوي) ، مرجع سابق ، ص 66.

2 - سليمان بارش ، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، ج 01 ، الخصومة القضائية أمام المحكمة ، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر، 2006 ، ص 58.

3 - فريدة محمدي (زواوي) ، مرجع سابق ، ص 67.

ثانيا - الأشخاص الذين يحق لهم رفع دعوى الحيابة:

01 - فيما يخص دعوى منع التعرض ووقف الأعمال الجديدة :

منح المشرع للحائز القانوني الحق في رفع دعوى منع التعرض ووقف الأعمال الجديدة، وهذا ما جاء في نص المادة 820 ق.م.ج ، على أنه " من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته ، جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض " .

ونصت المادة 821 ق.م.ج في فقرتها الأولى " يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث ضررا " .

02 - فيما يخص دعوى استرداد الحيابة:

بالنسبة لدعوى استرداد الحيابة أجاز المشرع لرافعها أن يكون حائزا بالنيابة عن غيره ، وهذا ما جاء في الفقرة الأخيرة من نص المادة 817 ق.م.ج التي تنص " ... ويجوز أيضا أن يسترد الحيابة من كان حائزا بالنيابة من غيره "

كما استثنى المشرع الجزائري المستأجر إذ يجوز له رفع جميع دعاوى الحيابة.¹

03 - ضد من ترفع دعوى الحيابة:

ترفع دعاوى الحيابة ضد المتعرض ولو كان شريكا على الشيوخ فإن وقع من الشريك فعل يراد به الاستئثار بالمال أو حرمان غيره ، فيجوز للشريك المتضرر رفع دعوى منع التعرض ، وإذا أثبت أن المتعرض كان وكيلا عن غيره إذ قام بالتعرض لحساب الغير ، فيكون للمدعي الخيار بين رفع دعوى منع التعرض ضد الوكيل أو الموكل ، وترفع دعاوى الحيابة ضد الخلف العام أو الخاص ، المتعرض أو المغتصب حتى ولو كان الخلف حسن النية ، وهذا ما نصت عليه المادة

1 - فريدة محمدي (زواوي) ، مرجع سابق ، ص ص 69 ، 70 .

819 ق.م.ج ، وترفع دعاوى الحيازة ضد المتعرض ولو كان نائباً في الحيازة عن غيره كرفعها ضد مستأجر العقار.¹

ثالثاً - استمرار الحيازة لمدة سنة:

حسب ما نصت عليها المادتين 820 و 821 ق.م.ج ، يجب أن يكون المدعي حائزاً للعقار مدة سنة كاملة ، حيازة مستمرة خالية من العيوب ، كي يرفع دعوى الحيازة.

أما بخصوص دعوى استرداد الحيازة فلم يشترط المشرع في المدعي أن يكون حائزاً مدة سنة، بل يكفي أن يكون وقت حصول التعدي حائزاً حيازة مادية خالية من العيوب ، وأن يكون متصلاً بالعقار وقت التعرض كما اشترط في دعوى استرداد الحيازة أن تكون حيازة المدعي قائمة على سند قانوني ، أما إذا لم يتوفر سند قانوني عند كليهما ، فينظر إلى الحيازة الأسبق في التاريخ حسب الفقرة الأولى من المادة 818 ق.م.ج.²

كما استقر الرأي فقها و قضاء على اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في النظر في دعوى استرداد الحيازة إلا أن ذلك مرهون بتوافر شرطين هما الاستعجال ، وعدم المساس بأصل الحق.³

رابعاً - خلو الحيازة من العيوب :

تنص المادة 808 ق.م.ج ، على أنه " إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب "

ويعني تطبيق هذه المادة أن الحيازة المنتجة لأثارها القانونية يجب أن تكون خالية من عيوب الغموض والخفاء وعدم الاستمرار و الإكراه.⁴

1 - فريدة محمدي (زواوي) ، مرجع سابق ، ص 70.

2 - المرجع نفسه، ص 71.

3 - محمد براهيمى ، القضاء المستعجل ، ج 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص 114.

4 - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة (في التشريع الجزائري) ، ط 2 ، منشورات البغدادي ،

2010 ، ص 94.

خامسا - رفع دعاوى الحيازة خلال سنة من وقوع التعرض :

نص المشرع الجزائري على ضرورة رفع دعاوى الحيازة خلال سنة من وقوع التعرض وذلك في الفقرة الأخيرة من نص المادة 818 ق.م.ج " للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدائها ."

وجاء في نص المادة 524 ق.إ.م.إ أنه " ... لا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها ، إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض ."

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في العديد من قراراتها من بينها القرار رقم 57979 بتاريخ 1989/12/27 " من المقرر قانونا أنه لا تقبل دعوى الحيازة ودعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض...ومن المقرر أيضا أنه لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية".¹

الفرع الرابع: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية

إن أهمية الحيازة لا تظهر إلا إذا كانت محمية لذاتها ، وكانت دعوى الحيازة مستقلة عن دعوى الملكية ، وهو أساس قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية ، فدعوى الحيازة تحمي الحيازة في ذاتها ولا شأن لها بموضوع الحق.²

و الأساس القانوني لهذه القاعدة ما نصت عليه المواد (526 ، 527 ، 529 ، 530) من ق.إ.م.إ ، حيث تنص المادة 526 منه أنه " إذا أنكرت الحيازة أو أنكرت التعرض لها فإن التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس بأصل الحق ."

و تنص المادة 527 من نفس القانون " لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية ."

إن القاضي أثناء التحقيق لا يجوز له أن يمس بأصل الحق وهذا حسب المادة 526 ق.إ.م.إ. كأن يسمع شهود بشأن عناصر الملكية، كما لا يجوز له ندب خبير للتحقق من مستندات الملكية.³

1 - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع سابق ، ص 131.

2 - فريدة محمدي (زواوي) ، مرجع السابق ، ص 73.

3 - بويشير محمد أمقران ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص ص 104 ، 105.

كما لا يجوز أن يبني القاضي حكمه في دعوى الحيازة على أسباب مستمدة من موضوع الحق أو جعل الحيازة متوقفة عن الملكية.

بالنسبة للحكم الصادر في دعوى الحيازة لا تكون له حجية أمام المحكمة التي تنظر في دعوى الملكية، لأن دعوى الحيازة وقتية غايتها المحافظة على الوضع الراهن، و دعوى الحيازة خاصة بأصل الحق.¹

وتنص المادة 529 ق.إ.م.إ على أنه "لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية".

فالمدعي له الخيار بين رفع دعوى الحيازة أو دعوى الملكية ومن مصلحته رفع دعوى الحيازة لأن إجراءات دعوى الملكية طويلة وصعبة ، وإذا رفع دعوى الملكية و خسرها فلا يجوز له رفع دعوى الحيازة بعد ذلك لأنه يعد تنازلاً عن دعوى الحيازة.²

وتنص المادة 530 من نفس القانون أنه " لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل النهائي في دعوى الحيازة فإذا خسرها فلا يجوز له أن يطالب بالملكية إلا بعد أن يكون قد استكمل تنفيذ الأحكام الصادرة ضده".

نستنتج من هذه المادة أنه لا يجوز للمدعى عليه في الحيازة أن يتمسك بالدفع المستمدة من أصل الحق ، كأن يدفع دعوى الحيازة بأنه هو المالك الحقيقي للعقار ، وذلك أن القانون قصد بهذا حماية الحيازة لذاتها مجردة عن أصل الحق ، ويجوز للمدعى عليه رفع دعوى الملكية بعد الفصل في دعوى الحيازة إذا كانت الدعوى المرفوعة ضده دعوى حيازة ، أما إذا كانت الدعوى المرفوعة ضده دعوى ملكية يجوز له رفع دعوى الحيازة حتى قبل الفصل في دعوى الملكية إذا وقع له تعرض³ ، وإذا صدر حكم بوضع حد للتعرض فلا يجوز له رفع دعوى ملكية إلا بعد تنفيذ هذا الحكم.⁴

1 - فريدة محمدي (زواوي) ، مرجع سابق ، ص ص 75 ، 76.

2 - المرجع نفسه ، ص 78.

3 - محمد المنجي ، الحيازة ، ط 3 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1993 ، ص ص 111 ، 112.

4 - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 9 ، أسباب كسب الملكية ، القاهرة ، 1968 ، ص 961.

المطلب الثاني: دعوى الملكية

لقد خصص المشرع الجزائري لكل صنف من لأصناف الملكية العقارية حماية خاصة من خلال ممارسة الدعوى العقارية وبما أن الموضوع يحتاج إلى الكثير من التفصيل سنقتصر دراستنا على دعاوى الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الأول: تعريف دعوى الملكية

هي دعوى الحق التي يطلب بها تقرير أو نقل حق عيني على العقار¹ ، ودعوى الملكية تحمي صاحب حق عيني عقاري وأساسها تملك الحق العيني على العقار ، والمطالبة بحمايته وتتعلق بموضوع الحق ذاته ، بخلاف دعوى الحيازة التي يدعي فيها الحائز مركزا قانونيا واقعا مرتبط بالحق² ، ودعوى الملكية هي أحد أقسام الدعاوى العينية العقارية من حيث موضوعها.³

الفرع الثاني: أنواع دعوى الملكية

تنطوي تحت دعوى الملكية ثلاثة أنواع من الدعاوى هي : دعوى الاستحقاق ، دعوى منع التعرض ، دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية .

أولا - دعوى الاستحقاق:

ترفع هذه الدعوى في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته ، فيقيم دعوى أمام القضاء مطالبا فيها بتثبيت ملكيته⁴ ، وهي بذلك تقوم بحماية حق الملكية فقط لتقتصر بذلك على الدعاوى العينية التي يطالب فيها بالملك ، ويخرج من دائرة دعوى الاستحقاق الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية ، كحق الانتفاع وحق الارتفاق ، لأنها دعاوى بإقرار حق عيني.

1 - حسن علام ، موجز القانون القضائي الجزائري ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 1972 ، ص 116.

2 - سليمان بارش ، مرجع سابق ، ص 52.

3 - عبد الرحمن بريارة ، مرجع سابق ، ص 372.

4 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط 6 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 ، ص 87.

وإذا تمسك الغير بحق عيني على عقار المالك ، فيمكن هذا الأخير أن يرفع دعوى إنكار لحق عيني على هذا الغير، كذلك تخرج عن دائرة دعوى الاستحقاق دعوى استرداد الحيابة لأنها دعاوى لحماية الحيابة وليست دعوى ملكية إضافة إلى الدعاوى الشخصية التي يطالب فيها المدعي برد الشيء إليه كدعاوى فسخ البيع ، ودعوى الرجوع في الهبة.

ودعوى الاستحقاق يرفعها المالك يطلب فيها استحقاق عقاره عندما يخرج من حيازته إلى حيازة شخص آخر ، أما إذا كان المالك في دعوى الاستحقاق هو نفسه الحائز ، فمن الأفضل له أن يرفع دعوى منع التعرض في الملكية أما إذا استوفت حيازة المدعي الشروط المقررة قانونا، فمن الأنسب أن يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة ، لأن الحيازة واقعة مادي يسهل إثباتها ، وتختلف دعوى الاستحقاق عن باقي الدعاوى في أنها لا تسقط بالتقادم ، ولا يفقد المالك ملكيته حتى بعدم الاستعمال.¹

وتثبت دعوى الاستحقاق بالطرق التالية :

- 1- وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح : وهنا نكون بصدد إثبات الملكية بدلالة قطعية ويحتج به على الكافة بما في ذلك الحائز لمدة طويلة .
- 2- وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية : كعقود الشهرة ، الأحكام القضائية .
- 3- وجود محرر عرفي اكتسب تاريخ ثابت قبل 1971/01/01
- 4- وجود محرر غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ بعد 1971/01/01.²

ثانيا - دعوى منع التعرض :

ترفع هذه الدعوى في حالة تعرض الغير للمالك وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث (الاستعمال ، الاستغلال ، التصرف) على ملكيته³ ، ويشترط لرفع دعوى منع التعرض أن يحدث

1 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 87.

2 - شنوف خديجة ، دعوى الحيازة والملكية العقارية في الجزائر ، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الجلفة ، 2014/2013، ص 52.

3 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 87.

فعل من الغير يتضمن تعرضاً لحق صاحب الملكية ، ويمكن تعريف التعرض بأنه " كل عمل مادي أو إجراء قانوني يتضمن افتئاتاً على حق الملكية ".¹

ويشترط لإقامة هذه الدعوى إثبات الملكية أيضاً ، والتي لا تكون مثبتة إلا بموجب سند رسمي مشهر ، هذا ما أكدته محكمة تمالوس في 01/06/1997 فهرس 97/55 " حيث أن المدعين أثبتوا ملكيتهم للقطع الأرضية المسماة طبة ... الكائنة ببلدية ... بمقتضى عقود توثيقية رسمية لها أصل ثابت في المحافظة العقارية لولاية سكيكدة ، ترجع أصل ملكيتها الى فريق ...

على خلاف المدعى عليهم الذين لم يقدموا للمناقشة شيئاً ، ... دون أن يستظهروا ما يبرر ادعاءاتهم لأن العبر في إثبات الملكية تكون بالسندات الرسمية ... ومادامت يد المدعى عليهم خالية من كل مصوغ قانوني ، فإنهم يعدون محتلين للقطعة الأرضية محل المطالبة القضائية بدون وجه حق أو سند ، مما يتعين إلزامهم بإخلائها ".²

ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية

هي تهديد الملكية بالشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته كقيام شخص أجنبي بغرس أرض دون إذن صاحبها أو تشييد مبنى دون إذن من المالك.³

ودعوى وقف الأعمال في الملكية هي دعوى عينية يباشرها من كان مالكا لعقار أو حق عيني على عقار ضد التعرض لملكته ، والتعرض في دعوى وقف الأعمال يكون بالشروع في أعمال مادية كحفر أو بناء مع الاستمرار في إجرائها ، بحيث لا تكون قد تمت عند رفع الدعوى.⁴

طرح إشكال في الحياة العملية حول ما إذا كان يمكن للقاضي بسط الحماية القضائية على أشخاص يرفعون إحدى دعاوى الملكية دون تقديم سند قانوني يثبت ملكيتهم للعقار محل المطالبة القضائية⁵ ، فظهر هناك رأيين :

1 - حسن علام ، مرجع سابق ، ص 128 .

2 - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، مرجع سابق ، ص 121 ، 122 .

3 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 91 .

4 - حسن علام ، مرجع سابق ، ص 123 .

5 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 121 .

01 - الرأي الأول: القاضي ملزم بقبول دعوى ترفع إليه من قبل شخص يدعي ملكية عقار في منطق لم تشملها عملية المسح دون أن يفرض على رافع الدعوى تقديم سند الملكية و هذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 56851 المؤرخ في 1998/02/25 م.ق 1998 ، عدد 01 صفحة 74 (حيث بالفعل ومثلما يستخلص من قراءة الحكم المؤيد في صفحة "2" أن عليه أن يتمسك بالحيازة المكتسبة منذ 1946 للقطعة الأرضية المتنازع عليها وهذا مع طلبه إبعاد طلبات المدعي لانعدام الصفة لسبب واحد وهو أن هذا لم يقدم أي وثيقة يمكن أن تثبت صفته كمالك .

وأن المجلس بتأييده للحكم محل الاستئناف قد رفض من حيث الشكل صفة المدعي كمالك في حين أن هذا الشكل مسألة تتعلق بالموضوع ، تم تسويتها بإجراء تحقيق مناسب طبقا لمقتضيات المادة 43 من قانون الإجراءات المدنية .

و زيادة على ذلك فإن هذا الإجراء قد طلب ، و أن الكثير من الملكيات هي بدون سندات، نظرا لعدم تعميم عملية مسح الأراضي وانعدام العقود . وأنه بهذا ، فإن إجراء تحقيق وحده يمكن أن يسمح بإثبات صفة الأطراف من عدمها كمالكين أم لا ، بالنظر إلى أن نفس المدعي عليه الذي لا يستند إلا على التقادم المكسب ، وليس على أي مصدر للملكية .

وأنه نتيجة لذلك، فإن القرار يستحق النقض لكونه اعتبر عن خطأ أن الصفة مسألة تتعلق بالشكل في حين أنها تشكل في حد ذاتها مسألة تتعلق بالموضوع بحيث يجب على الجهات القضائية معاينة ثبوتها أو رفضها.¹

02 - الرأي الثاني: يرى أنه لا يمكن للقاضي قبول دعوى الملكية من طرف شخص لا يملك سند قانوني يبرر به وضع يده على العقار مهما طال أمد وضع يده عليه ، وهو ما ذهبت إليه الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في القرار رقم 140061 المؤرخ في 1998/12/27 " غير منشور " :

1 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 122.

(حيث أن المستأنف يتمسك بأنه يشغل قطعة الأرض المتنازع عليه منذ أكثر من 50 عاما وهذا بصورة مستمرة ودون انقطاع ... ولكنه حيث أنه وتدعيما لإدعاءاته فان المستأنف لم يقدم أي سند أو أي عقد لإثبات صحة أقواله .

وأنه يتعين تأييد قرار الغرفة الإدارية لمجلس بجاية القاضي برفض طلب المستأنف الرامي إلى إلزام رئيس البلدية " فناية" بإرجاع القطعة الأرضية)¹.

03 - الموقف الراجح :

نعتقد أن الإتجاه الثاني المستند الى موقف الغرفة الثالثة لمجلس الدولة هو الأرجح للأسباب التالية :

أ- الرأي الأول غير سديد ذلك أن المشرع الجزائري ونظرا لأن عملية المسح لم تشمل سوى بلديات فقط . فقد عمد إلى إصدار مرسومين شهيرين قصد تسوية وضعية العقارات التي لم تحرر عقودها ، ليحصل أصحاب هذه الملكيات على سند قانوني يبرر وضع يدهم على العقار .

الأول : المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 21/05/1983 : المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .

الثاني : المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27/07/1991 : المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها الذي جاء تطبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري .

وما دامت القاعدة المعروفة أنه " لا يعذر أحد بجهل القانون" فيفترض أن القاضي عليه توجيه المتقاضين إلى تسوية وضعيتهم داخل هذا الإطار القانوني لا أن يتجاهله ويغفل عن تطبيقه.

ب- الحيازة في ظل أحكام التشريع العقاري لا ترتب أثرها المكسب للملكية إلا بإشهار الحائز لملكيته التي استوفت مدة التقادم المطلوب طبقا لأحكام المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن

1 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 123.

إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ذلك أن كل من يدعي ملكية عقار أو أي حق عيني عقاري يجب عليه إثبات ذلك بالشهر في مجموعة البطاقات العقارية .

ج- المستقر في الفقه الإجرائي أن الصفة في رفع الدعوى تعني علاقة رافع الدعوى بالحق موضوع الطلب القضائي.¹

لذلك على المتقاضى رافع أحد دعاوى الملكية أن يثبت علاقته بالعقار الذي يدعي ملكيته بإحدى الوسائل المخولة قانونا في إثبات الملكية العقارية طبقا لنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري ، أي بعقد رسمي يخضع لقواعد الشهر العقاري، ذلك أن الرسمية ركن ركين في العقد ، وعليه فإن الغرفة العقارية قد جاءت بالصواب عندما فرضت على قضاة الموضوع إجراء تحقيق خبرة لإثبات صفة الأطراف المالكين أم لا.²

1 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ،مرجع سابق ، ص 123 ، 124.

2 - المرجع نفسه ، ص 124.

خلاصة الفصل الأول

من خلال ما تقدم يمكن القول بأن الدعوى العقارية هي سلطة ممنوحة لصاحب الحق العيني في أن يلجأ للقضاء لحمايته ، وهي إحدى أصناف الدعوى القضائية ، وتتمتع بنفس خصائصها ، كما أنها تتميز عنها وعن باقي الدعاوى الأخرى بخصائص أخرى تنفرد بها.

والدعوى العقارية توجد ضمنها دعاوى فرعية، تتحدد من خلال العلاقة السببية بين النزاع العقاري ، والملكية العقارية المتنازع عليها ، وكذلك صاحب هذه الملكية ، وتتمثل هذه الدعاوى في دعوى الحيازة ، ودعوى الملكية.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: رفع الدعاوى العقارية أمام القضاء

إن الاختصاص في الدعاوى العقارية يقصد به ولاية أو سلطة جهة قضائية معينة للفصل في الدعاوى العقارية دون غيرها ، وبما أنه قد يكون أحد أطرافها شخصا عاديا أو معنويا ، وهذا لتعدد أصناف الملكية العقارية ، فإن الاختصاص بالنظر فيها يعود للقضاء العادي أو القضاء الإداري.

لكن المشرع اشترط لقبول الدعوى العقارية عدة شروط منها ما يجب أن تتوفر في الأطراف وهي شروط موضوعية ، ومنها التي ترمي إلى التصريح بصحة انعقاد الخصومة أو المطالبة القضائي وهي شروط شكلية إجرائية.

وعلى ها الأساس سنتناول:

- ✓ المبحث الأول: شروط قبول الدعاوى العقارية
- ✓ المبحث الثاني: الاختصاص القضائي في الدعاوى العقارية

المبحث الأول: شروط قبول الدعوى العقارية

باعتبار الدعوى العقارية أحد أصناف الدعاوى القضائية ، تسري عليها الشروط نفسها لقبول الدعوى القضائية و كذلك إجراءات رفعها ، بالإضافة إلى بعض الاستثناءات التي تميزها عن غيرها من الدعاوى ، وهو ما سنراه من خلال المطالبين التاليين:

المطلب الأول: الشروط الموضوعية لقبول الدعوى العقارية

إن الدعوى العقارية كغيرها من الدعاوى ، يشترط لقبولها ما نصت عليه المادة 13 ق.إ.م.إ "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 في المدعى عليه.

كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".

و الملاحظ من نص المادة أن المشرع ذكر المصلحة و الصفة و الإذن، و لم يذكر المشرع الأهلية التي كانت من شروط قبول الدعوى في القانون القديم في مادته 459 ، و اعتبرها شرط لممارسة الدعوى وصحة الخصومة.

الفرع الأول: الصفة

و هي العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها¹ ، و على الأطراف إيداع حق لكي تقبل دعواهم² ، و ينبغي أن تستمر الصفة طوال مراحل الدعوى ، وإذا زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة ، وإذا توجه الحق المطلوب أو المطالب به إلى طرف آخر (الخلف مثلا) تنتقل معه الصفة.³

1 - سائح سنقوقة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجزء الأول ، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011 ، ص 45.

2 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 39.

3 - لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 237.

والصفة في الدعوى قد تكون دفاعا عن مصلحة خاصة ، أو تكون دفاعا عن مصلحة
جماعية أو عامة¹ :

أولا - الصفة للدفاع عن مصلحة خاصة

وهي الصورة التي تكون فيها المصلحة متعلقة بشخص طبيعي أو معنوي ، وتكون الصفة
في هذه الحالة لصاحب الحق ، أو لخلفه العام من بعده أو لنائبه أو للدائن في المطالبة بحقوق
مدينه.²

وقد تكون الصفة عادية وهي التي تثبت للأشخاص للدفاع عن مصالحهم ، وقد تكون غير
عادية وهي التي تكون في بعض الحالات التي يعترف فيها القانون لشخص برفع دعوى باسم
شخص آخر كالدائن الذي يرفع دعوى باسم مدينه ، وقد تكون الصفة إجرائية كحالة التمثيل
القانوني.³

ثانيا - الصفة للدفاع عن مصلحة جماعية

وهي تلك المصالح المشتركة التي تعلوا على المصالح الخاصة للأعضاء المكونين لمنظمات
جماعية (الجمعيات ، النقابات ، المنظمات) و نصت المادة 02 من قانون 90-14 المؤرخ في
1990/06/02 الخاص بكيفيات ممارسة الحق النقابي ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-30
المؤرخ في 1991/12/21 و المعدل و المتمم بالأمر 96-12 المؤرخ في 1996/07/10
على أنه يحق للعمال و المستخدمين أن يكونوا منظمات نقابية للدفاع عن مصالحهم المادية
والمعنوية.

الفرع الثاني: المصلحة

و هي المنفعة التي يحققها الشخص الذي رفع الدعوى ، أو التي يطلب حصولها من وراء
التجائه للقضاء⁴ ، فهذه المنفعة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى وتحريكها⁵ ، فالقاعدة أنه لا دعوى

1 - لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 237

2 - حسن علام ، مرجع سابق ، ص 83 .

3 - بن قدور أمال ، مرجع سابق ، ص 36 .

4 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 40 .

5 - عبد الرحمن بربارة ، مرجع سابق ، ص 38 .

بدون مصلحة ، و المصلحة هي مناط الدعوى ، بمعنى أنه يجب على المتقاضى أن يبرر مصلحته في رفع الدعوى ، واتفق الشراح على أن المصلحة هي الشرط الأساسي لرفع الدعوى¹ ، وهو ما يؤدي إلى تصفية الدعاوى المرفوعة أمام القضاء ، كي لا تشغل المحاكم بالفصل في دعاوى لا حاجة للفصل فيها .²

و يجب أن تتوفر في المصلحة ثلاثة شروط و هي أن تكون قانونية و مشروعة ، شخصية مباشرة ، وقائمة أو محتملة .

أولا - يجب أن تكون المصلحة قانونية ومشروعة

تكون المصلحة قانونية ومشروعة عندما تستند الدعوى إلى حق أو مركز قانوني يحميه القانون ، أي أن ما يطلبه المدعي يؤدي إلى تحقيق مصلحة له بصيانة حق أو مركز قانوني يخصه .³

و المصلحة القانونية تأخذ ثلاث صور تتمثل في :

- أ - صدور الحكم بثبوت حق للمدعي يلزم المدعى عليه احترامه أو أدائه.
- ب - الحكم بنفي حق يزعمه المدعى عليه بما يضر قانونا بصاحب الدعوى.
- ج - الحكم بثبوت أو قيام مركز قانوني له أثاره لمصلحة المدعي في مواجهة المدعى عليه.⁴

ثانيا - يجب أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة

تكون المصلحة شخصية لما يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق المراد حمايته أو اقتضائه، وتكون مباشرة إذا كانت الفائدة من الدعوى تعود للمدعي ، وإذا كانت عن طريق وكيل فتكون غير مباشرة.⁵

1 - منصورى نورة ، هبة العقار في التشريع ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ، ص 105 .

2 - لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 238 .

3 - حسن علام ، مرجع سابق ، ص 68 .

4 - المرجع نفسه ، ص 70 .

5 - الهادي دالي ، مرجع سابق ، ص 13 .

ثالثا - يجب أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة

تكون المصلحة قائمة بمجرد الاعتداء على الحق¹ ، أي بمعنى أنه أعتدي على حق رافع الدعوى بالفعل ، أو حصلت له منازعة فيه فيتحقق الضرر الذي يؤدي إلى اللجوء إلى القضاء.² والأصل في الدعوى أنه يجب أن تكون المصلحة قائمة ، لتقادي قيام دعاوى بسبب الظن فقط أو احتمال الإضرار بالحقوق الذاتية ، إلا أن التشريعات أدخلت الكثير من الاستثناءات التي تسمح بالدعاوى الوقائية أو الحمائية³ ، و من أمثلة الدعاوى الوقائية دعوى وقف الأعمال الجديدة، والتي تطرقنا لها سابقا، وتشمل الدعاوى الوقائية كذلك الدعاوى التقريرية ، وهي التي يكون الحق فيها مهددا بخطر يوشك أن يقع.⁴

الفرع الثالث: الإذن

اعتبر المشرع الإذن في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من شروط وجود الحق في التقاضي ، أو من شروط قبول الدعوى ، متى كان هذا الإذن لازما ، وأجاز للقاضي إثارة عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه ،⁵ وهذا ما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 13 ق.إ.م.إ السابقة الذكر. الذكر.

وبالتالي على رافع الدعوى التحقق من أنه قام إلى جانب الشروط السابقة الذكر والأهلية باستيفاء هذا الشرط ، وهو محاولة للفصل في النزاع قبل اللجوء إلى القضاء ، وبالتالي الهدف من سن هذا الشرط هو التقليل من النزاعات المطروحة على القضاء.⁶

1 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 41.

2 - نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 49.

3 - عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 62.

4 - لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 241.

5 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 41.

6 - شاوش محمد العربي ، شروط قبول الدعوى ، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة ليسانس أكاديمي ، تخصص قانون عام ، جامعة قاصدي

مرياح ، ورقلة ، 2014/2013 ، ص 13.

المطلب الثاني: الشروط الشكلية لرفع الدعوى العقارية

إن الإجراءات التي ترفع بها الدعوى تركز أساساً على عريضة افتتاح الدعوى من حيث تحريرها ، قيدها ، شهرها ، هذا من جهة ، و على تبليغها للمدعى عليه ، و تكليفه بالحضور من جهة ثانية¹ ، وعليه سنتناول في الفرع الأول عريضة افتتاح الدعوى ، وفي الفرع الثاني التكليف بالحضور .

الفرع الأول: عريضة افتتاح الدعوى

سميت بالعريضة الافتتاحية لأن بها يتم عرض النزاع على القضاء ، وبدأ إجراءات الخصومة القضائية ، واشترط القانون أن تكون العريضة الافتتاحية مكتوبة باللغة الوطنية الرسمية أي العربية² .

أولاً - شكل ومضمون عريضة افتتاح الدعوى

يشترط أن ترفع الدعوى بموجب عريضة مكتوبة ومؤرخة، بالإضافة إلى توقيعها من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه ، وهذا ما نصت عليه المادة 14 ق.إ.م.إ " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف " .

كما تنص المادة 15 من نفس القانون " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى ، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ، البيانات الآتية:

1. الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
2. اسم ولقب المدعي وموطنه.
3. اسم ولقب وموطن المدعى عليه ، فإن لم يكن له موطن معلوم ، فأخر موطن له.

1 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 47 .

2 - يوسف دلاندة ، مرجع سابق ، ص 24 .

4. الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ، ومقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني، أو الاتفاقي.

5. عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

6. الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى".

كما تنص المادة 10 ق.إ.م.إ على أن تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام جهات الاستئناف والنقض ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ¹.

ثانيا - قيد عريضة إفتتاح الدعوى

تنص الفقرة الأولى والثانية من المادة 16 ق.إ.م.إ على أنه " تقيد العريضة حالاً في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.

يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم.

يجب احترام أجل 20 يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور ، والتاريخ المحدد لأول جلسة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

يمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى ثلاثة (03) أشهر ، إذا كان المكلف بالحضور مقيما في الخارج".

فالعريضة تقيد لدى أمانة الضبط في سجل رسمي يمنحها تاريخا مؤكدا، وتحديد تاريخ الجلسة الأولى التي ينادى فيها على القضية، كما يمنح المدعي أجلا كافيا لتكليف الخصم بالحضور عن طريق محضر قضائي.

1 - بن قدور أمال ، مرجع سابق ، ص 41.

فبعد تقديم العريضة الافتتاحية لأمين الضبط ، يقيد بها حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها ويبين أسماء وأرقام الخصوم ، ويمنح القضية رقما ، ويحدد تاريخ أول جلسة على نسخ العريضة المودعة مع مراعاة ميعاد 20 يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور وتاريخ أول جلسة وإذا كان الشخص أجنبي يمدد الميعاد إلى ثلاثة أشهر.¹

ولقد قيد المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من نص المادة 17 ق.إ.م.إ ، قيد الدعوى بدفع الرسوم القضائية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك² ، ولقد نص المشرع في المادة 213 من قانون التسجيل³ على رسم التسجيل القضائي المتعلق بالدعاوى ، حيث تسجل الدعوى العقارية أمام محاكم الدرجة الأولى (العادية ، الإدارية) بمبلغ 1000 دج ، وأمام المجالس القضائية بمبلغ 1500 دج ، وتتم الطعون العقارية بمبلغ 2000 دج أمام المحكمة العليا و محكمة التنازع و مجلس الدولة.

ثالثا - شهر عريضة افتتاح الدعوى

يجب أن تشهر العريضة في الدعوى العقارية كلما تعلق الأمر بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر⁴ ، وهذا وفقا للفقرة الأخيرة من نص المادة 17 ق.إ.م.إ "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

1 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 49.

2 - عبد الرحمن بريارة ، مرجع سابق ، ص 51.

3 - الأمر رقم 76-105 ، المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم ، جريدة رسمية ، عدد 81 ، سنة 1976 .

4 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 51.

فمبادئ الشهر العقاري تقتضي شهر الدعوى العقارية والتي ترمي إلى فسخ أو تعديل أو تصريح أو إلغاء الحق العيني العقاري ، حتى تجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية.¹

ولقد نصت المادة 85 من الأمر رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 بقولها "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتج عن وثائق تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".²

ومن أمثلة الدعاوى التي تخضع لإجراء الإشهار :

- 1) العقود الناقلة لحق عيني عقاري أصلي (عقد البيع).
- 2) العقود المنشأة لحق عيني عقاري أصلي.
- 3) العقود المعدلة لحق عيني عقاري أصلي.
- 4) العقود المزيلة أو المنهية لحق عيني عقاري أصلي.
- 5) العقود الكاشفة مثل عقد القسمة.
- 6) عقد الرهن الحيازي.
- 7) الطلبات العارضة وطلبات التدخل بطلب صحة عقد على حق من الحقوق العينية العقارية.³

وعند تخلف إجراء شهر العريضة فالجزء الذي رتبته القانون هو القابلية للبطلان متى تمسك به من تقرر لمصلحته من أطراف الدعوى ، وهو المدعى عليه الذي يجوز له الدفع بعدم قبول

1 - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط 1 ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 ، ص 41 .

2 - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، جريدة رسمية ، عدد 30 ، 1976 .

3 - يوسف دلاندة ، مرجع سابق ، ص 26.

الدعوى شكلا لتخلف شرط شهر العريضة¹ ، كما أن شهر العريضة لا يترتب عليه منع المدعى عليه من التصرف في العقار.²

و شهر الدعاوى العقارية الهدف منه هو الحفاظ على حقوق المدعي إذا صدر الحكم لصالحه ، و إعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء.³

ويصدر المرسوم التنفيذي 08-147⁴ أشتراط شهر العريضة الخاصة بالمنازعات الناجمة عن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، والملاحظ في هذا المرسوم مايلى⁵:

- اعتماد هذا المرسوم على مصطلح العريضة الافتتاحية ، و قانون الإجراءات المدنية والإدارية ذكر مصطلح عريضة افتتاح الدعوى ، مع أن المرسوم جاء بعد صدور القانون الجديد.

- استحداث شرط وسع من مجال اشتراط الشهر، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من هذا المرسوم " يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 أعلاه.

ينفذ المحافظ العقاري في حال إجراء الإشهار العقاري المطلوب، ويتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ، كما هو منصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه ، يفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني ، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى ، زيادة على تعيين العقار".

1 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 51.

2 - ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014 ، ص 263.

3 - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2009 ، ص 125 .

4 - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، جريدة رسمية ، العدد 26 ، 2008.

5 - عبد الرحمن بربارة ، مرجع سابق ، ص 58.

الفرع الثاني: التكليف بالحضور

من أهم المبادئ المستقر عليها مبدأ احترام حق الدفاع ويفرض هذا المبدأ واجب أساسي هو تكليف الخصم بالحضور أمام المحكمة في الجلسة المحددة للنظر في الدعوى حتى يتسنى له تحضير دفاعه.¹

ولقد حددت المادة 16 ق.إ.م.إ مدة عشرون يوماً لتبليغ التكليف قبل انعقاد الجلسة إذا كان الشخص المطلوب مقيم في الجزائر ، أما إذا كان مقيم في الخارج فإن المدة تمتد إلى ثلاثة أشهر.²

ونصت المادة 18 ق.إ.م.إ البيانات التي يتضمنها التكليف بالحضور وهي:

- 1- اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته،
- 2- اسم ولقب المدعي وموطنه،
- 3- اسم ولقب الشخص المكلف بالحضور وموطنه،
- 4- تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي ، وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،
- 5- تاريخ أول جلسة وتاريخ توقيعها.

ويتم التكليف بالحضور بمعرفة المحضر القضائي ، الذي يحرر محضراً بشأنه³ ، حيث تنص المادة 19 ق.إ.م.إ على أن " مع مراعاة أحكام المواد من 406 إلى 416 من هذا القانون، يسلم التكليف بالحضور للخصوم بواسطة المحضر القضائي، الذي يحرر محضراً يتضمن البيانات الآتية:

1 - يوسف دلاندة ، مرجع سابق ، ص 28.

2 - المرجع نفسه ، ص 28.

3 - المرجع نفسه ، ص 29

- 1- اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته،
 - 2- اسم ولقب المدعي وموطنه،
 - 3- اسم ولقب الشخص المبلغ وموطنه، وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي، واسم ولقب وصفة الشخص المبلغ له،
 - 4- توقيع المبلغ له على المحضر، والإشارة إلى طبيعة الوثيقة المثبتة لهويته، مع بيان رقمها، وتاريخ صدورها،
 - 5- تسليم التكليف بالحضور إلى المبلغ له، مرفقا بنسخة من العريضة الافتتاحية، مؤشر عليها من أمين الضبط،
 - 6- الإشارة في المحضر إلى رفض استلام التكليف بالحضور أو استحالة تسليمه، أو رفض التوقيع عليه،
 - 7- وضع بصمة المبلغ له في حالة استحالة التوقيع على المحضر،
 - 8- تنبيه المدعى عليه أنه في حالة عدم امتثاله للتكليف بالحضور، سيصدر حكم ضده بناء على ما قدمه المدعي من عناصر".
- وفي حالة إغفال البيانات المذكورة ، يمكن للمدعى عليه أن يدفع ببطلان محضر التكليف ، وذلك قبل إبداء أي دفاع في الموضوع.
- ويتم التبليغ بناء على طلب المدعي أو ممثله وذلك بواسطة محضر قضائي ، ويمكن كذلك أن يتم بطلب المتدخل في الخصام ، أو تكليف الطاعن للمطعون ضده بالحضور لجلسة الطعن،

في حكم قضائي بعد تسجيل المعارضة أو الاستئناف أو غيرهما من الطرق الأخرى للطعن القانونية.¹

وتتعدم الخصومة بانعدام التكليف بالحضور ، فعلى المدعي أن يقدم محضر محرر لإثبات القيام بالتبليغ و إلا فيشطب الملف ، أما إذا ثبت التكليف و ثبتت صحته و لم يحضر المدعى عليه، فهذا لا يؤدي إلى انعدام الخصومة ، بينما تصح في عزوف المدعى عليه المكلف تكليفا سليما.²

1 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 52.

2 - عبد الرحمن بربارة ، مرجع سابق ، ص 61.

المبحث الثاني : الاختصاص القضائي في الدعاوى العقارية

تبنى المشرع الجزائري نظام الازدواجية القضائية ، بعد مصادقة الشعب على تعديل الدستور ، و فصل بين القضاء العادي و القضاء الإداري ، و أنشأ هيئات تنظر في نوع محدد من المنازعات و ذلك من خلال نص المادة 152 من الدستور التي نصها :

" تمثل المحكمة العليا الهيئة المقومة لأعمال المجالس القضائية والمحاكم .

يؤسس مجلس الدولة كهيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية .

تضمن المحكمة العليا ومجلس الدولة توحيد الاجتهاد القضائي في جميع أنحاء البلاد ويسهران على احترام القانون.

تؤسس محكمة تنازع تتولى الفصل في حالات تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة".

و الدعوى العقارية بما أنه قد يكون أحد أطرافها شخصا عاديا أو معنويا ، نظرا لتعدد أصناف الملكية العقارية فإن الاختصاص للنظر فيها يتوزع بين القضاء العادي و القضاء الإداري.

بناء على ما سبق سنتناول في المطلب الأول اختصاص القضاء العادي في الدعاوى العقارية ، وفي المطلب الثاني اختصاص القضاء الإداري في الدعاوى العقارية .

المطلب الأول : اختصاص القضاء العادي في الدعاوى العقارية

ينقسم هذا المطلب إلى فرعين ، الفرع الأول بعنوان الاختصاص النوعي ، والفرع الثاني الاختصاص الإقليمي.

الفرع الأول : الاختصاص النوعي

يقصد بالاختصاص النوعي ولاية الجهة القضائية على اختلاف درجاتها، بالنظر في نوع محدد من الدعاوى¹ ، فهو توزيع العمل بين الطبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة على أساس نوع الدعوى².

و يتوزع الاختصاص بين مختلف هياكل القضاء العادي (المحكمة الابتدائية ، المجالس القضائية ، المحكمة العليا) ، بحيث كل جهة حدد لها المشرع اختصاصها.

أولا - بالنسبة للمحاكم الابتدائية

في نص المادة 10 من القانون العضوي 05-11 المؤرخ في 17 يوليو 2005 والمتضمن التنظيم القضائي المحاكم الابتدائية هي البنية التحتية للنظام القضائي الجزائري ، وهي الدرجة أولى للتقاضي³.

وتنص المادة 32 ق.إ.م.إ على أن :

" المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتتشكل من أقسام .

يمكن أيضا أن تتشكل من أقطاب متخصصة .

تفصل المحكمة في جميع القضايا ، لاسيما المدنية و التجارية و البحرية و الاجتماعية والعقارية و قضايا شؤون الأسرة و التي تختص بها إقليميا .

تتم جدولة القضايا أمام الأقسام حسب طبيعة النزاع .

1 _ عبد الرحمن بريارة ، مرجع سابق ، ص 74 .

2 _ أحمد السيد الصاوي ، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية ، 2005 ، ص 391 .

3 _ القانون العضوي رقم 05 - 11 ، المؤرخ في 17 يوليو 2005 ، المتضمن التنظيم القضائي ، جريدة رسمية ، عدد 51 ، تاريخ 20 يوليو 2005 .

غير أنه في المحاكم التي لم تنشأ فيها الأقسام ، يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في جميع النزاعات باستثناء القضايا الاجتماعية ."

و تتشكل المحكمة من 10 أقسام و هذا ما جاء في القانون العضوي 05-11 السابق الذكر في المادة 13 منه ، و من بين هذه الأقسام القسم العقاري و هو ما يهمنا ، حيث خصص له في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الفصل الثالث من الباب الأول في الكتاب الثاني عشر والذي يتضمن الإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية ، و قد خصص له المشرع المواد من 511 إلى 530 .

إن الخصام في المادة العقارية خصام معقد من جهة ، وكثرة النصوص التشريعية والتنظيمية من جهة ثانية ، هذا ما يفرض استقلال القضاء العقاري عن المدني ، و هذا ما أردته وزارة العدل عند فصلها سنة 1994 بموجب قرار مؤرخ في 11 أبريل 1994 عن القسم المدني ثم أنشأ القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية¹ .

و ينظر القسم العقاري بصفة عامة في جميع النزاعات المتعلقة بالأموال العقارية² و بالخصوص ما نصت عليه المادة 512 من ق إ م إ وهي:

– حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و التأمينات العينية.

– الحيازة و التقادم و حق الانتفاع و حق الاستغلال و حق الاستعمال و حق السكن.

– نشاط الترقية العقارية.

– الملكية المشتركة للعقارات المبنية و الملكية على الشيوع .

– إثبات الملكية العقارية.

– الشفعة.

– الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات.

1 - عمار بوضياف ، النظام القضائي الجزائري ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر 2002 ، ص 238 .

2 - المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

- التنازل عن الملكية و حق الانتفاع.

- القسمة و تحديد المعالم.

- إيجار السكنات و المحلات المهنية.

- الإيجارات الفلاحية.

و يختص كذلك في النزاعات الناشئة بين المستثمرين الفلاحين أو مع الغير ، خاصة ما تعلق بشغل و استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوصية ، و هذا وفقا لنص المادتين 513 و 514 ، وكذا الدعاوى المتعلقة بخرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية من طرف عضو أو أكثر منتمي لمجموعة فلاحية ، كون الدولة ليست طرفا في النزاع ، ومد الاختصاص في هذا النزاع ، بين المستغلين الفلاحيين و الغير ، جاء بناء على تدخل لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات¹ .

ويختص كذلك في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة عن حقوق تم شهرها وذلك وفقا لما جاء في نص المادة 515 ق إ م إ " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة عن حقوق تم شهرها " وهذا كذلك طبقا لأحكام المواد 85 ، 86 ، 87 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²

ويختص في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري وهذا طبقا للمادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ووفقا لنص المادة 516 ق إ م إ التي تنص على " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري ، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص " .

1 - عبد الرحمن بريارة ، مرجع سابق ، ص 366

2 - المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، جريدة رسمية ، العدد 30 ، سنة 1976.

ومن اختصاص القسم العقاري النزاعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص، وذلك طبقاً لأحكام المادة 96 من القانون 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية، وبموجب المادة 517 ق إ م والتي نصها كالآتي :

" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص "

وبالنظر في المواد 521 ، 522 ، 523 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في القضايا الاستعجالية¹.

إضافة إلى أنه قد يختص استثناء في بعض النزاعات الأملاك الوطنية الخاصة ، كالاستيلاء على التركات الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها²، وهذا استناداً لما جاءت به المادة 773 ق م ، و عملاً بالمواد 48 ، 51 ، 52 ، 53 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ، و المواد 88 ، 89 ، 90 و 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، يقوم الوالي برفع دعوى للحصول على حم يصرح بانعدام الوارث ، بعد التحقيق والتحري عن ملاك محتملين ، ويطبق نظام الحراسة القضائية على هذه الأملاك ، ثم تقام دعوى جديدة أمام القسم العقاري مطالبة بالتصريح بالشغور، و إلحاقه بالأموال الوطنية الخاصة للدولة.

ويرى الدكتور بريارة عبد الرحمن أن الحكمة من اشتراط رفع الدعوى أمام المحكمة العادية ، قد تكون من منطلق أن هذه الأملاك ذات طبيعة خاصة ، والقاضي العادي أفضل حام طبيعي لها³.

ثانياً - بالنسبة للمجالس القضائية

إن المجالس القضائية هي الجهة العليا بالنسبة للمحاكم الواقعة في نطاق اختصاصها الإقليمي⁴ ، فهي تعلق المحاكم الابتدائية ، وتعيد النظر في أحكامها سواء بجانب الوقائع ، أو

1 - بن قدور أمال ، مرجع سابق ، ص

2 - عبد الرحمن بريارة ، مرجع سابق ، ص 96 .

3 - المرجع نفسه ، ص 96.

4 سليمان بارش ، مرجع سابق ، ص 72

بتطبيق القانون ، و لقد كان عدد المجالس 15 مجلسا ، ثم ارتفع إلى 31 مجلسا ، ثم بعدها إلى 48 مجلسا قضائيا بموجب الأمر رقم 97-11 المؤرخ في 19 مارس 1997 المتضمن التقسيم القضائي ، وهذا ما أعلنت عنه المادة الأولى منه¹ .

وتتشكل المجالس القضائية من مجموعة الغرف ، جاء ذكرها في المرسوم رقم 66-161 المؤرخ في 1966/06/08 ، حيث كان عددها أربعة غرف (مدنية ، جزائية ، إدارية ، اتهام)² ، ومع صدور القانون العضوي 05-11 المؤرخ في 17 يوليو 2005 المتعلق بالتنظيم القضائي ، تغير التنظيم الهيكلي للمجالس القضائية ، وأصبحت تتشكل من 10 غرف من بينها الغرفة العقارية ، وهذا وفقا لنص المادة 06 من القانون العضوي 05-11 السالف الذكر .

وتختص المجالس القضائية (الغرفة العقارية) بالنظر في الاستئناف المقدمة ضد المحكمة الابتدائية (القسم العقاري) ، وهذا طبقا لما جاء في المادة 05 من القانون العضوي 05-11 المتعلق بالتنظيم القضائي ، و كذلك لما جاء في نص المادة 34 من ق.إ.م.إ. ، و التي تنص على أنه :

"يختص المجلس القضائي بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم في الدرجة الأولى وفي جميع المواد حتى ولو كان وصفا خاطئا".

و الاستئناف هو طريق طعن عادي في الأحكام الصادرة من أحكام الدرجة الأولى ، بهدف تعديل الحكم أو إلغائه³ ، وهذا ما جاء في المادة 332 ق.إ.م.إ. والتي نصها :

" يهدف الاستئناف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة ".

أما المادة 333 ق.إ.م.إ. فقد نصت على الأحكام الجائز استئنافها و نصها كالآتي :

" تكون الأحكام الصادرة في جميع المواد قابلة للاستئناف ، عندما تفصل في موضوع النزاع أو في دفع شكلي أو في دفع بعدم القبول أو أي دفع عارض آخر ينهي الخصومة ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ".

1 الأمر رقم 97-11 المؤرخ في 19 مارس 1997 المتضمن التقسيم القضائي ، جريدة رسمية ، عدد 15 ، سنة 1997 ، ص 07 .

2 - عمار بوضياف ، النظام القضائي الجزائري ، مرجع سابق ، ص 258.

3 . نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 334 .

غير أنه هناك أحكام تصدرها المحكمة تكون نهائية غير قابلة للاستئناف نصت عليها المادة 33 من ق.إ.م.إ والتي نصها كالآتي :

" تفصل المحكمة بحكم في أول و آخر درجة في الدعاوى التي لا تتجاوز قيمتها مائتي ألف دينار (200.000 دج) .

إذا كانت قيمة الطلبات المقدمة من المدعي لا تتجاوز مائتي ألف دينار (200.000 دج)، تفصل المحكمة بحكم في أول و آخر درجة ، حتى ولو كانت قيمة الطلبات المقابلة أو المقاصة القضائية تتجاوز هذه القيمة .

وتفصل في جميع الدعاوى الأخرى بأحكام قابلة للاستئناف ."

وتختص الغرفة العقارية بالنظر في استئنافات الأحكام التي هي من اختصاص القسم العقاري و التي تطرقنا لها سابقا في اختصاصات المحكمة الابتدائية .

وللإشارة فإن الأحكام الصادرة عن القاضي العقاري والتي استعان فيها بخبرة ، أو إجراء تحقيق ، لا يمكن استئنافها إلا مع الحكم الفاصل في الموضوع ، و هذا وفقا لنص المادة 334 من ق إ م إ ، والتي نصها :

" الأحكام الفاصلة في جزء من موضوع النزاع أو التي تأمر بالقيام بإجراء من إجراءات التحقيق أو تدبير مؤقت ، لا تقبل الاستئناف إلا مع الحكم الفاصل في أصل الدعوى برمتها ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

يتم الاستئناف في الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع والحكم الفاصل في موضوع الدعوى بموجب نفس عريضة الاستئناف.

يترتب على عدم قبول استئناف الحكم الفاصل في موضوع الدعوى ، عدم قبول استئناف الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع ."

و هذا ما أقرته المحكمة العليا في العديد من اجتهاداتها ، و من بينها القرار رقم 48277 الصادر بتاريخ 1991/12/22 " من المقرر قانونا أنه لا يجوز استئناف الحكم التمهيدي دون

التحضيرى ، قبل الحكم القطعى فى الدعوى ، و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خطأ فى تطبيق القانون "1.

و طبقا لنص المادة 538 من ق.إ.م.إ.م. الفقرة 03 ، تعفى الدولة و الولاية و البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من التمثيل الوجوبى بمحام أمام جهة الإستئناف .

ثالثا: بالنسبة للمحكمة العليا

تعد المحكمة العليا قمة الهرم فى النظام القضائى العادى ، وظيفتها المحافظة على القانون وفرض تطبيقه على المحاكم و المجالس القضائية ، فهى لا يعنىها إلا حكم القانون و حمايته² ، وقد عرفت المحكمة العليا عدة تعديلات بين سنة 1963 و 1996 حيث انتقل عدد الغرف من 04 إلى 09 غرف ، ثم 08 غرف بعد إنشاء مجلس الدولة و حذف الغرفة الإدارية ، و زاد عدد القضاة من 34 إلى حوالى 150 قاضى فى الوقت الحالى³ ، و تتشكل المحكمة من ثمانية غرف و ما يهمنها منها الغرفة العقارية .

تختص الغرفة العقارية بالنظر فى الطعون بالنقض ضد الأحكام النهائية الصادرة من المحاكم الابتدائية و المجالس القضائية ، و هذا ما جاء فى المادة 349 ق.إ.م.إ.م. :

" تكون قابلة للطعن بالنقض الأحكام والقرارات الفاصلة فى موضوع النزاع ، والصادرة فى آخر درجة عن المحاكم والمجالس القضائية " .

و أقرت ذلك المحكمة العليا فى العديد من قراراتها من بينها القرار رقم 155172 بتاريخ 1996/03/20 : " من المقرر قانونا أنه تختص المحكمة العليا بالحكم فى الطعون بالنقض فى الأحكام النهائية الصادرة عن المجالس القضائية وعن المحاكم بجميع أنواعها " ⁴.

1 - نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 336 .

2 - عمار بوضياف ، النظام القضائى الجزائرى ، مرجع سابق ، ص 261 .

3 - عيد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 42 .

4 - نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 356 .

و لا تفصل الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في النزاع المطروح عليها ، لكن تقوم بتقرير المبادئ القانونية السليمة دون أن تطبقها على النزاع ، فإما تقوم برفض الطعن المقدم ، أو تحكم بالقبول ونقض الحكم¹ .

وتقدم عريضة الطعن بالنقض موقعة من طرف محامي معتمد لدى المحكمة العليا ، مبنية على وجه أو بعض الأوجه المذكورة في المادة 358 ق.إ.م.إ وهي :

- 01 - مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات.
- 02 - إغفال الأشكال الجوهرية للإجراءات.
- 03 - عدم اختصاص المحكمة التي أصدرت الحكم بصورة مطلقة.
- 04 - تجاوز السلطة.
- 05 - مخالفة القانون الداخلي.
- 06 - مخالفة الإتفاقيات الدولية.
- 07 - إنعدام الأساس القانوني.
- 08 - إنعدام التسبيب.
- 09 - قصور التسبيب.
- 10 - تناقض التسبيب مع المقطوع.
- 11 - تحريف المضمون الواضح والدقيق لوثيقة معتمدة في الحكم أو القرار
- 12 - تناقض أحكام أو قرارات صادرة في آخر درجة.
- 13 - تناقض أحكام غير قابلة للطعن العادي.
- 14 - وجود مقتضيات متناقضة ضمن منطوق الحكم أو القرار.

1 - نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 335 .

15 - الحكم بما لم يطلب أو بأكثر مما طلب.

16 - السهو عن الفصل في أحد الطلبات الأصلية.

17 - إذا لم يدافع عن ناقصي الأهلية.

الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي

نظم المشرع الجزائري القواعد المتعلقة بالاختصاص الإقليمي في المواد من 37 إلى 47 في الفصل الرابع من الباب الثاني ق.إ.م.إ ، و كذا المادة 518 منه.

أولا - تعريف الاختصاص الإقليمي

و يقصد بالاختصاص الإقليمي الجهة القضائية التي لها الصلاحيات القانونية بالذات حسب موقعها الإقليمي ، لموقع الحق الذي يطالب به ، أو بالنسبة لموطن المدعى عليه¹، و تتحدد حسب صنف الدعوى² ، و ترمي قواعد الاختصاص الإقليمي إلى تعيين الدائرة الجغرافية للمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص في الفصل من حيث تموقع القضية³.

ثانيا - تحديد الاختصاص الإقليمي

بصورة عامة تنص المادة 37 ق.إ.م.إ على أنه " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه ، و إن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له ، وفي حالة اختيار موطن ، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

1 - الهادي دالي ، مرجع سابق ، ص 10 .

2 - المرجع نفسه، ص 11 .

3 - عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 37 .

و منه فضايط إسناد الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، هو المعيار العام الذي أخذ به المشرع في تحديد الاختصاص بالنسبة لمحاكم الموضوع التي يرفع إليها النزاع بصفة ابتدائية.¹

و بالرجوع إلى نص المادة 38 ق.إ.م.إ. ، نجد أنه في حالة تعدد المدعى عليهم ، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم .

أما عن الدعوى العقارية بصورة خاصة فقد جاء في نص المادة 518 ق.إ.م.إ. أنه " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك " .

وجاء في المادة 40 ق.إ.م.إ. ، مايلي " فضلا عما ورد في المواد 37 ، 38 ، 46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة دون سواها :

01 - في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار ، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات ، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال".

فالاختصاص الإقليمي كما هو واضح في المادتين يؤول إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، و كذلك بالنسبة للدعاوى المتعلقة بالحقوق الشخصية العقارية ، و هذا ما أقرته المحكمة العليا في اجتهادها بتاريخ 2002/05/29 في الملف رقم 259587 " ينعقد الاختصاص المحلي في الدعوى المتعلقة بالحقوق الشخصية العقارية ، للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه ".²

1 . نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 65 .

2 - المرجع نفسه ، ص 74 .

ثالثا - طبيعة الاختصاص الإقليمي

لا يعتبر الاختصاص الإقليمي من النظام العام، أي أنه يجوز للأطراف الاتفاق على خلافه إلا في حالات استثنائية وردت في المادة 40 ق.إ.م.إ ، ومنها المنازعات المتعلقة بالمواد العقارية والأشغال المتعلقة بالعقار.¹

المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري في الدعاوى العقارية:

قد خصصنا المطلب السابق لاختصاص القضاء العادي في الدعاوى العقارية وقسمناه إلى اختصاص نوعي و اختصاص إقليمي ، أما هذا المطلب والمتمثل في اختصاص القضاء الإداري فنقسمه على حسب هياكل القضاء الإداري (المحاكم الإدارية ومجلس الدولة).

حيث قسمنا هذا المطلب إلى فرعين ، تناولنا في الأول اختصاص المحاكم الإدارية في الدعاوى العقارية أما الثاني تناولنا فيه اختصاص مجلس الدولة.

الفرع الأول: اختصاص المحكمة الإدارية

تعتبر المحاكم الإدارية هياكل قاعدية للقضاء الإداري² ، وأعلنت عن وجودها القانوني المادة 152 من الدستور والتي أعلنت على إنشاء محاكم إدارية على مستوى أدنى درجات التقاضي، مستقلة عن المحاكم العادية وتفصل في المنازعات الإدارية لا غير.³

وصدر أول قانون خاص بالمحاكم الإدارية بتاريخ 1998/05/30 بموجب القانون العضوي 02-98⁴ ، وبتاريخ 1998/11/14 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-356 المتضمن كفاءات تطبيق القانون رقم 02-98 ، تم الإعلان عن إنشاء 31 محكمة إدارية ، وأعلن عن تشكيلها ، وخصص أحكاما لمحافظ الدولة و لكتابة الضبط وأخرى خاصة بالملفات والقضايا المسجلة.⁵

1 - عبد الرحمن بريارة ، مرجع سابق ، 91.

2 - عمار بوضياف ، النظام القضائي الجزائري ، مرجع سابق ، ص 265.

3 - عمار بوضياف ، القضاء الإداري في الجزائر ، ط2 ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 ، ص 95.

4 - القانون العضوي 02-98 المؤرخ في 30 ماي 1998 ، المتعلق بالمحاكم الإدارية ، عدد37 ، سنة 1998.

5 - عمار بوضياف ، القضاء الإداري في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 95.

أولاً: الاختصاص النوعي

تنص المادة 800 ق.إ.م.إ "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها."

بناءً على نص هذه المادة ، فالمحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في النزاع العقاري الذي تكون الدولة ، الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

01 - المعيار العضوي

الدولة هي مجموعة السلطات الإدارية المركزية (رئاسة الجمهورية، الوزارات...) ¹، ولا توجد الدعوى العقارية ضد المديرية الولائية ، بل ضد الوزارة التي تتبعها هذه المديرية ، فالوزارة تمثل الشخصية المعنوية للدولة ، وما المديرية إلا مصلحة من مصالحها. ²

أما الولاية فتتمثل من حيث درجات الإدارة المحلية الدرجة الثانية ، تتمتع بالشخصية المعنوية، و هي تشكل مقاطعة إدارية للدولة و تخضع لقانون الولاية رقم 90-09 الصادر بتاريخ 1990/04/07 ³، يمثلها أمام القضاء الوالي طبقاً للمادة 87 من قانون الولاية ، فأجهزة وأقسام ومديريات الولاية ليس لها استقلالية قانونية تخولها حق التقاضي. ⁴

أما البلدية فقد عرفها قانون البلدية بأنها مجموعة إقليمية أساسية ، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية ، والدعاوى الموجهة ضد الأعمال والقرارات الصادرة عن البلدية (المجلس المنتخب ، المصالح الإدارية) ، تخضع لاختصاص المحاكم الإدارية ، وممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي. ⁵

1 - محمد الصغير بعلي ، المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية) ، دار العلوم ، الجزائر ، 2005 ، ص124.

2 - مسعود شيهوب ، البادئ العامة للمنازعات الإدارية ، نظرية الاختصاص ، ط 5 ، ج 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 2009 ، ص 12.

3 - قانون رقم 90-09 ، المؤرخ في 1990/04/07 ، المتضمن قانون الولاية ، المعدل والمتمم ، جريدة رسمية ، عدد 50 ، 1987.

4 - محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 128.

5 - مسعود شيهوب ، مرجع سابق ، ص 15.

وتعتبر المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية ، طريقة لإدارة المرافق العامة ، وتكون هذه الأخيرة إدارية إذا كان نشاطها موضوعه متصل بمجال إداري (الصحة العمومية ، تعليم عام...) ¹، وهي نوعان ، مؤسسة عمومية وطنية تنشأ بموجب قرار من السلطات المركزية للدولة ، ومؤسسة عمومية محلية تنشأ عن مداولة المجلس الشعبي الولائي أو البلدي، وكلاهما يتمتع بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية ، وتحدد المنازعة الإدارية العقارية ، بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخاصمته.

ويتطبيق المادة 801 ق.إ.م.إ. ، وإسقاطها على الدعاوى العقارية نجد:

01 - دعاوى إلغاء القرارات الإدارية ، والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري والصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير المركزة للدولة على المستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

02 - دعاوى القضاء الكامل والمتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري.

03 - القضايا العقارية المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

- بعض تطبيقات المعيار العضوي في الدعاوى العقارية:

01 - منازعات الضرائب الخاصة بالعقارات:

يودع التظلم لدى المديرية الولائية للضرائب فيما يخص (الرسم الضريبي العقاري أو رسوم التسجيل أو التقويمات العقارية...) ، وعند رفض الإدارة وسكوته ، يلجأ المعني للمحكمة الإدارية لعرض النزاع عليها ، ويكون وزير المالية طرفاً في النزاع.

¹ - محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، 130.

02 - المنازعات الناتجة عن المساس بالملكية العقارية الخاصة والحقوق الأساسية للفرد: فتخضع للمحاكم الإدارية لتوافر المعيار العضوي وهذا الأمر متعلق بمنازعات التعدي ، ومنازعات الاستيلاء هذا الأمر نصت عليه المادة 680 ق.م.

03 - منازعات العقود الإدارية المرتبطة بالعقارات:

تطبيقا للمعيار العضوي تعود لاختصاص القضاء الإداري ، لأن الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية تكون طرفا في العقد مثل الصفقات العمومية.¹

04 - المنازعات المتعلقة بأملك الدولة الخاصة:

القاعدة العامة أن المنازعات المتعلقة بأملك الدولة الخاصة و العامة من اختصاص المحاكم الإدارية ، واستثناءا تخضع للقضاء العادي في حالة تبادل الأملك العقارية الخاصة بين المصالح العمومية والخواص ، وهذا عكس التشريع الفرنسي.

05 - المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية:

هذا الاختصاص متعلق بتصفية ملفات الثروة الزراعية التي ألغي قانونها بموجب قانون التوجيه العقاري بمقتضى المادة 75 منه ، ما يعني أنه اختصاص مؤقت ، ويمثل الدولة الولي كطرف في النزاع ، لأن قرارات إلغاء عمليات التأميم وإرجاع الأرض إلى الملاك الأصليين صادرة عن الولاية ، وبالتالي من اختصاص المحاكم الإدارية.

و نجد كذلك منازعات استصلاح الأراضي الفلاحية ، و المنازعات الناجمة عن القانون 87-19 ، المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية للأمانات الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.²

06 - المنازعات المتعلقة بإثبات ملكية الأراضي:

قد تتعلق بالقانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسلم السندات الخاصة بالملكية عن طريق تحقيق عقاري ، مثل الدعاوى

1 - مسعود شيهوب مرجع سابق ، ص ص 47 ، 54.

2 - المرجع نفسه ، ص ص 61 ، 66.

الموجهة ضد المحافظ العقاري في حالة خطأه أثناء تأدية مهامه ، أو دعوى المحافظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري للمعني.¹

أو تتعلق بمنازعات شهادة الحياة ، والمسلمة من طرف رئيس م.ش.ب ، وهذا وفقا لنص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

07 - المنازعات المتعلقة بالعمران:

تكون البلدية أو الولاية أو وزير التعمير طرفا في المنازعات المتعلقة برخصة البناء ورخصة التجزئة والهدم باعتبارهم أصحاب الاختصاص في منح هذه الرخصة ، وهذا طبقا لقانون التهيئة العمرانية رقم 90-29 الصادر في 1990/12/01 المعدل والمتمم ونصوصه التطبيقية.

وكذلك المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة التي يسلمها ر.م.ش.ب ، أو الوالي ، وكذلك من اختصاص المحاكم الإدارية.

08 - منازعات الإيجار:

اعتبرت عقود إيجار ساحات الأسواق العمومية ، وحقوق الوقوف عقود إدارية ، تخضع لاختصاص المحاكم الإدارية وليس المحاكم العادية ، على الرغم من أن موضوع هذه العقود مقر للإيجار.²

02 - استثناءات المعيار العضوي:

أوردت المادة 802 ق.إ.م.إ استثناءات على ما جاء في المادة 800 و 801 ، حيث يعود فيها الاختصاص للمحاكم العادية³ ، ما يهمننا في المادة الاستثناء الأول والمتعلق بمخالفة الطرقات وهي كل الأعمال التي تشكل اعتداء على الطرق العمومية سواء بالتخريب أو العرقلة ، فالمال العام أصحابه البلدية (طرق بلدية) ، و الولاية (طرق ولائية) ، و الدولة (طرق وطنية) ،

1 - قانون رقم 07-02 ، المؤرخ في 27 فيفري 2007 ، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية ، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، جريدة رسمية ، عدد 15 ، سنة 2005.

2 - مسعود شيهوب ، مرجع سابق ، ص ص 69 ، 85 .

3 - محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 133.

وفضل المشرع الجزائري أن يعود فيها الاختصاص للمحاكم المدنية وليس الإدارية¹، والمشرع الجزائري أحسن صنعا عندما أوكل النظر في هذه المنازعات لجهة القضاء العادي، حسب رأي الدكتور عمار بوضياف، لكي لا نكون أمام ظاهرة التضارب في الأحكام القضائية بإقامة دعوى أمام القضاء الإداري وأخرى أمام القضاء العادي خاصة بالمسؤولية.

ثانيا - الاختصاص الإقليمي

يعود للتنظيم مهمة رسم المعالم الجغرافية والإقليمية لكل محكمة إدارية، وهذا ما تضمنه المرسوم 98-356 المؤرخ في 14/11/1998 المتعلق بالاختصاص الإقليمي²، فوفقا لنص للمادة الأولى منه، تختص كل محكمة إدارية محلية بالمنازعات الإدارية، الحاصلة في النطاق الجغرافي المحدد لها الذي توجد به³.

ونصت المادة 02 من المرسوم "تنشأ عبر كامل التراب الوطني إحدى وثلاثون (31) محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية".

وهذه المحاكم الإدارية قد تكون ذات الاختصاص الوحيد (15 محكمة)، أو تكون ذات اختصاص ولايتين (15 محكمة) وقد تكون ذات اختصاص ثلاث ولايات ولايات وهي المحكمة الإدارية بسعيدة⁴، وتغطي كل محكمة إدارية عدد معين من البلديات⁵.

ويتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37، 38 ق.إ.م.إ وهذا حسب نص المادة 803 ق.إ.م.إ، فيؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن مدعو عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع آخر موطن له⁶.

1 - مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 95.

2 - عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 117.

3 - مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 121.

4 - عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 269، 270.

5 - عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 119، 120.

6 - عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 490.

وينعقد الاختصاص الإقليمي وجوب وفقاً لنص المادة 804 ق.إ.م.إ. ، أمام المحاكم الإدارية سنذكرها سنتطرق للدعاوى العقارية فقط:

01 - في مادة الضرائب أو الرسوم أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان فرض الضريبة أو الرسم (كالرسم العقاري ، رسم التسجيل)

02- في مادة الأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

03 - في مواد العقود الإدارية مهما كانت طبيعتها إمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام الإتفاق أو تنفيذه.

04 - في مادة التوريدات أو الأشغال أو تأجير خدمات فنية أو صناعية أمام المحكمة التي يقع في دارة اختصاصها مكان إبرام الاتفاق أو مكان تنفيذه إذا كان أحد الأطراف مقيماً به.

05 - في مادة إشكالات تنفيذ الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية، أمام المحكمة التي يصدر عنها الحكم موضوع الإشكال.

ثالثاً: طبيعة الاختصاص أمام المحاكم الإدارية

وفقاً لنص المادة ق.إ.م.إ. ساوى المشرع بين الاختصاص الإقليمي والنوعي من حيث الطبيعة فجعل كلاهما من النظام العام.

ويجوز للقاضي إثارة الدفع بعدم الاختصاص (النوعي أو الإقليمي) من تلقاء نفسه ، كما يجوز للخصوم إثارة هذا الدفع في أي مرحلة من مراحل النزاع.¹

1 - بن قدور أمال ، مرجع سابق ، ص 135.

الفرع الثاني: اختصاص مجلس الدولة

بموجب المادة 152 من دستور 1996 استحدث مجلس الدولة، ودخلت البلاد في نظام الازدواجية¹، ولقد عرفته المادة 02 من القانون العضوي 98-01² على أنه "مجلس الدولة هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية وهو تابع للسلطة القضائية.

و تنقسم اختصاصات مجلس الدولة إلى اختصاصات قضائية و هذا ما جاء في المواد من 09 إلى 11 ق.ع 98-01، و كذلك اختصاصات استشارية في المادة 12 من نفس القانون ، وما يهمنها هو الاختصاصات القضائية، فيمارس مجلس الدولة دور محكمة ابتدائية ومحكمة استئناف ، و محكمة نقض.

أولاً: مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة

تنص المادة 09 من القانون العضوي 98-01 ، على أنه "يفصل مجلس الدولة ابتدائياً ونهائياً في:

01 - الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية ، أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية.

02 - الطعون الخاصة بالتفسير ومدى شرعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة".

أما المادة 901 من قانون إ.م.إ فتتص على انه "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".

1 - عمار بوضياف ، النظام القضائي الجزائري ، مرجع سابق ، ص 293.

2 - القانون العضوي رقم 98-01 ، المؤرخ في 30 ماي 1998 ، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و عمله ، جريدة رسمية ، عدد 37 ، سنة 1998

فمجلس الدولة مختص كدرجة ابتدائية ونهائية بدعاوى الإلغاء وليس بالقضاء الكامل وفق ما تم ذكره بالمحتكم الإدارية ، و لا يشترط أن يكون الطعن هنا مرتبط فقط بتفسير قرار أو عقد بسبب غموض يستدعي إزالته بالنسبة لدعاوى التفسير ، إنما يجب أن يقترن أيضا بنزاع قائم يتوقف حله أو تسويته تقديم نتائج التفسير المطالب به ، وهذا ما أقرته الغرفة الأولى لمجلس الدولة في قرار في الملف رقم 012355 ، المؤرخ في 2003/04/15.

أما تقدير المشروعية بالنسبة للقرارات الإدارية ، يقصد به تقييم مدى احترام الإدارة للقانون في كافة تصرفاتها وأعمالها الإيجابية و السلبية علو حد سواء ، الصريحة منها والضمنية.¹

فمجلس الدولة يختص ابتدائيا نهائيا في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير المشروعية ، في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية و المتعلقة بعقارات أو حقوق عينية عقارية ، ولا يمكن أن تخضع قرارات مجلس الدولة لأي طعن بالنقض ، غير أنه يجوز ممارسة إلتماس إعادة النظر ضدها إذا توافرت شروطه ، ويمكن المعارضة إذا كان الحكم غاييا ، واعتراض الغير الخارج عن الخصومة بالنسبة لمن لم يكن طرفا في الحكم ، كما يجوز في دعاوى تصحيح الأخطاء المادية ضد قراراته.²

ثانيا : مجلس الدولة كجهة استئناف

تنص المادة 902 ق.إ.م.إ على أنه "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية ، كما يختص أيضا كجهة استئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".

ونصت المادة 10 من القانون العضوي 98-01 على أنه " يفصل مجلس الدولة في استئناف القرارات الصادرة ابتدائيا من قبل المحاكم الإدارية، في جميع الحالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

1 - عبد الرحمن بريارة ، مرجع سابق ، ص 499.

2 - مسعود شيهوب ، مرجع سابق ، ص 125.

فمجلس الدولة يختص في النظر في الاستئنافات المرفوعة ضد الأحكام العقارية الصادرة عن المحاكم الإدارية و التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ، و الأحكام الخاصة بإلغاء القرارات الإدارية ، و الدعاوى التفسيرية ، و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية ، البلدية ، أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية و المرتبطة بعقارات أو حقوق عينية واردة على عقارات ، و الأحكام العقارية الخاصة بدعاوى القضاء الكامل و المرتبطة بالتعويضات المتعلقة بالمساس بعقارات أو حقوق عينية عقارية، و الأحكام العقارية الخاصة بالقضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

وتنص المادة 949 ق.إ.م.إ " يجوز لكل طرف حضر الخصومة أو استدعي بصفة قانونية، و لو لم يقدم أي دفاع أن يرفع استئنافا ضد الحكم أو الأمر الصادر عن المحكمة الإدارية ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ".

وجاء في المادة 950 ق.إ.م.إ " يحدد أجل استئناف الأحكام بشهرين (2) ويخفض هذا الأجل إلى خمسة عشر (15) يوما بالنسبة للأوامر الاستعجالية ، ما لم توجد نصوص خاصة. تسري هذه الآجال من يوم التبليغ الرسمي للأمر أو الحكم إلى المعني، وتسري من تاريخ انقضاء أجل المعارضة إذا صدر غيابيا.

تسري هذه الآجال في مواجهة طالب التبليغ".

ومجلس الدولة يتمتع بجميع صلاحيات قضاء الاستئناف ، كإعادة دراسة الملف من حيث الوقائع والقانون معا ، وفي حالة إلغاء الحكم بالتصدي من جديد للفصل في النزاع بقرار نهائي غير قابل للنقض ، غير أنه يمكن له أن يحيل الملف بعد الإلغاء على المحكمة الإدارية ، وذلك عند عدم توفر العناصر اللازمة للفصل في الملف ، كتطلب الانتقال للمعينة.¹

ووفقا لنص المادة 952 ق.إ.م.إ " لا تكون الأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع قابلة للاستئناف بعريضة واحدة ".

1 - مسعود شيهوب ، مرجع سابق ، ص 128.

ثالثاً: مجلس الدولة كجهة نقض

نصت المادة 11 من القانون العضوي 98-01 على أنه " يفصل مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقض في قرارات الجهات القضائية الإدارية الصادرة نهائياً، وكذا الطعون بالنقض في قرارات مجلس المحاسبة "

وتنص المادة 903 ق.إ.م.إ " يختص مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهة القضائية الإدارية.

ويختص مجلس الدولة كذلك في الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة".

إذا فمجلس الدولة يختص بالنظر في الطعن بالنقض المقدم ضد الأحكام العقارية الصادرة عن المحاكم الإدارية ، و هو ما أكدته قرار مجلس الدولة رقم 007304 بتاريخ 2002/02/23 "لا يمكن لمجلس الدولة الفصل بطريق الطعن بالنقض في قرار صادر عنه عملاً بأحكام القانون العضوي رقم 98-01 الصادر في 1998/05/30 المتعلق بمجلس الدولة"¹.

و يقوم رئيس مجلس الدولة بتوزيع الطعون بالنقض على الغرف و هو ما جاء في نص المادة 957 ق.إ.م.إ " توزع الطعون بالنقض المعروضة أمام مجلس الدولة".

وتنص المادة 956 ق.إ.م.إ " يحدد أجل الطعن بالنقض بشهرين (2) يسري من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار محل الطعن، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

كما أنه ووفقاً لنص المادة 959 ق.إ.م.إ يجب أن يكون الطعن بالنقض مبنياً على أحد الأوجه المنصوص عليها في المادة 358 من ق.إ.م.إ ، والأوجه المنصوص عليها في هذه المادة تتعلق بجميع أنواع الدعاوى وسنقتصر على ما تعلق منها بالدعاوى العقارية:

01 - مخالفة الأشكال و القواعد الجوهرية

02 - عدم الاختصاص

03 - الخطأ في تطبيق قاعدة قانونية

1 عبد الرحمن بربارة ، مرجع سابق ، ص 511.

04 - تناقض أحكام غير قابلة للطعن العادي

05 - مخالفة اتفاقية مبرمة بين الجزائر و دولة أجنبية تخص عقار مخصص لسفارة

و الطعن بالنقض طبقا لنص المادة 909 ق.إ.م.إ ليس له أي أثر موقف مثله مثل حالة الاستئناف أمام مجلس الدولة.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال دراستنا في هذا الفصل ، توصلنا إلى أن الدعاوى العقارية تشترك مع غيرها من الدعاوى ، أو بتعبير آخر مع الدعوى القضائية بصفة عامة ، من حيث شروط قبولها ، سواء كانت هذه الشروط موضوعية أو شكلية ، إلا أنها تتفرد بشروط خاصة بها مثل وجوب شهرها .

و في ظل نظام الازدواجية القضائية الذي يعتمده المشرع الجزائري ، يختص بالفصل في الدعاوى العقارية كل من القضاء العادي من جهة بدرجاته الثلاث والمتمثلة في المحكمة الابتدائية ، والمجلس القضائي ، والمحكمة العليا ، ومن جهة ثانية يختص بالفصل فيها القضاء الإداري بدرجتيه ، المحكمة الإدارية ، ومجلس الدولة .

الخاتمة

الخاتمة:

بعد أن سلطنا الضوء على الدعاوى العقارية ، و رغم الصعوبات التي إعترضتنا لقلة المادة العلمية في هذا المجال ، إلا أننا نجد أن المشرع الجزائري قد وفر حماية للعقار و الملكية العقارية منه الاعتداء بتوفير طرق مشروعة باللجوء إلى القضاء و رفع الدعوى العقارية ، وذلك للحفاظ على حقوق الأفراد ومنعا لاقتضاء الفرد حقه بنفسه، فمن خلال ما سبق رأينا أن الدعوى العقارية هي نوع من الدعاوى القضائية وهي تحمي حق عيني عقاري ولا تختلف في شروط قبولها أو إجراءات رفعها عن الدعاوى الأخرى باستثناء شهر العريضة الافتتاحية ،حيث يشترط شهر عريضة الدعوى العقارية في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا هذا ما نصت عليه المادة 17 ق.إ.م.إ. .

ورأينا أن الدعاوى العقارية تتمثل في دعوى الحيازة و دعوى الملكية ، حيث أن الحيازة في العقار تحمي بدعاوى خاصة هي دعوى استرداد الحيازة ، دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة ، حيث أجمع كل من القانون و القضاء و الفقه على أن الحيازة في ذاتها و بصرف النظر عن الحق الذي تمثله جديرة بحماية القانون لها وذلك تأكيدا لاستقرار المراكز القانونية واحترام الأوضاع الظاهرة عن طريق القضاء و منعا لاقتضاء الفرد لحقه بنفسه .

أما بالنسبة لدعاوى الملكية العقارية فتعد دعوى الاستحقاق أهم هذه الدعاوى باعتبارها دعوى عينية الهدف منها إعادة الملكية للمالك الحقيقي إلى جانب دعوى منع التعرض للملكية ، ودعوى وقف الأعمال الجديدة ، حيث يكون المدعي ذو صفة حتى تقبل دعواه ، ويستند إلى سند رسمي لتثبيت ملكيته.

وبما أن الدور الرئيسي لدعوى الحيازة هو حماية الحيازة لذاتها حماية مستقلة عن أصل الحق ، ومن أجل ضمان استقلال حماية الحيازة عن حماية الحق أي الملكية وضع المشرع قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية لضمان حماية مستقلة للحيازة باعتبارها واقعة مادية .

و نظرا لأهمية العقار و كثرة النزاعات و الدعاوى العقارية حوله أستحدث قسم عقاري على مستوى المحاكم ، كما أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد الصادر في 25 فبراير 2008 قام بتوزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري وذلك على حسب الأطراف في الدعوى حيث إذا كان الأطراف أشخاص عادية يكون القضاء العادي هو المختص بالفصل، أما إذا كان أحد الأطراف الدولة ، الولاية ، البلدية أو المؤسسة العمومية ذات صبغة الإدارية فيختص القضاء الإداري بالفصل ، كما أدخل المعيار الموضوعي كاستثناء.

وللتقليل من المنازعات العقارية ومساعدة القضاء على إيجاد حلول عادلة فيجب على المشرع ضبط النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم العقار إضافة إلى توحيد وجهة نظر القضاء والاجتهادات القضائية بشأن المنازعات العقارية وتجنب تضارب الأحكام والقرارات في وقائع مماثلة وذلك لتوفير حماية أفضل للعقار، وكذا الإسراع في عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري الذي يعتبر سبيل أمثل لحسم الكثير من النزاعات والاختلافات في مجال العقار.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا - الكتب والمؤلفات:

- زينب شويحة، الإجراءات المدنية في ظل القانون 09/08، الطبعة 01، الجزء 01، دار أسامة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الدعوى القضائية، الطبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2009.
- عبد السلام زيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2009.
- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008.
- علي فيلاي، نظرية الحق، دار موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 1992.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة 13، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- فريدة محمدي (زواوي)، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- مصطفى محمودي، دعاوى الحيازة (دراسة مقارنة)، المكتبة المصرية للنشر والتوزيع، الجيزة، 2014.
- عبد الرحمن بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 08-09، المؤرخ في 2008/02/23، الطبعة 01، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء 01، الخصومة القضائية أمام المحكمة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006.
- محمد براهيم، القضاء المستعجل، الجزء 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة 02، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010.
- بوشير محمد أمقران، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
- محمد المنجي، الحياة، الطبعة 03، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 09، أسباب كسب الملكية، القاهرة، 1968.
- حسن علام، موجز القانون القضائي الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، 1972.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 06، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- منصور نورة، هبة العقار في التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- أحمد السيد الصاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، 2005.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 01، دار هومة، الجزائر، 2007.
- عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، الطبعة 02، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

- مسعود شيهوب ، البادئ العامة للمنازعات الإدارية ، نظرية الإختصاص ، الطبعة 05 ، الجزء 02 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 2009.

ثانيا - الرسائل الجامعية:

- لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2012/2011.

- بن قدور أمال ، الإختصاص القضائي في الدعاوى العقارية ، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الجلفة ، 2014/2013.

- شاوش محمد العربي ، شروط قبول الدعوى ، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة ليسانس أكاديمي ، تخصص قانون عام ، جامعة قصدي مرياح ، ورقلة ، 2014/2013.

- شنوف خديجة ، دعوى الحيازة والملكية العقارية في الجزائر ، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الجلفة ، 2014/2013.

ثالثا - قائمة النصوص القانونية:

01 - الأوامر و القانون:

- الأمر رقم 76-105 ، المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ، جريدة رسمية، عدد 81 ، المؤرخة في 18/12/1976 المعدل والمتمم.

- الأمر رقم 97-11 المؤرخ في 19 مارس 1997 المتضمن التقسيم القضائي ، جريدة رسمية ، عدد 15 ، سنة 1997

- قانون رقم 75-58 ، المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني ، جريد رسمية، عدد 78 ، الصادرة في 30/09/1975.

- القانون رقم 84-11 ، المؤرخ في 09 يونيو 1984 ، المتضمن قانون الأسرة جريدة رسمية ، عدد 24 المؤرخة في 12/06/1984 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 الصادر في 04/05/2005 ، المتضمن الموافقة على الأمر 05-02 ، بتاريخ 27/02/2005.

- القانون 87-19 ، المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية للأمانات الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية ، عدد 50 ، سنة 1987.

- قانون رقم 90-09 ، المؤرخ في 07/04/1990 ، المتضمن قانون الولاية ، المعدل والمتمم، جريدة رسمية ، عدد 50 ، 1987.

- قانون 90-14 المؤرخ في 02/06/1990 المتعلق بكيفيات ممارسة الحق النقابي ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-30 المؤرخ في 21/12/1991 المعدل و المتمم بالأمر 96-12 المؤرخ في 10/07/1996.
- القانون العضوي رقم 98-01 ، المؤرخ في 30 ماي 1998 ، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و عمله ، جريدة رسمية ، عدد 37 ، سنة 1998.
- القانون العضوي 98-02 المؤرخ في 30 ماي 1998 ، المتعلق بالمحاكم الإدارية ، جريدة رسمية ، عدد 37 ، سنة 1998.
- القانون العضوي رقم 05-11 ، المؤرخ في 17 يوليو 2005 ، المتضمن التنظيم القضائي ، جريدة رسمية ، عدد 51 ، تاريخ 20 يوليو 2005 .
- قانون رقم 07-02 ، المؤرخ في 27 فيفري 2007 ، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية ، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، جريدة رسمية ، عدد 15 ، سنة 2005.
- قانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 23/02/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية ، سنة 2008.

02 - المراسيم :

- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، جريدة رسمية ، العدد 30 ، سنة 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، جريد رسمية ، عدد 60 ، سنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، جريدة رسمية ، العدد 26 ، 2008.

الفهرس

الفهرس

الصفحة	قائمة المحتويات
أ	مقدمة
03	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للدعوى العقارية
05	المبحث الأول : مفهوم الدعوى العقارية
05	المطلب الأول : تعريف الدعوى العقارية
05	الفرع الأول : الدعوى القضائية
05	أولاً: تعريف الدعوى القضائية
06	ثانياً: أصناف الدعوى القضائية
07	الفرع الثاني: الدعوى العقارية
08	المطلب الثاني: خصائص الدعوى العقارية
08	الفرع الأول: الخصائص المشتركة
08	أولاً: الدعوى حق وليست واجب
09	ثانياً: الدعوى حق يمكن التنازل عنه ولا يجوز الحرمان منه
09	ثالثاً: الدعوى حق يجوز حوالة وانتقاله
10	رابعاً: الدعوى حق ينتهي بالتقادم
10	الفرع الثاني: الخصائص الفارقة للدعوى العقارية
11	أولاً: الدعوى العقارية مرتبطة بعقار أو أحد الحقوق العينية الواردة عليه
11	ثانياً: الدعوى العقارية قد تخضع في تطبيقها لعدة قوانين
11	ثالثاً: الدعوى العقارية قد تخضع للقضاء العادي كما قد تخضع للقضاء الإداري
12	رابعاً: الدعوى العقارية قد ترتبط بأجال قصيرة لرفعها
12	خامساً: مباشرة الدعوى العقارية في بعض الحالات مرهون باستئذان القاضي
12	سادساً: قد يستعين القاضي في الدعوى العقارية بإجراء تحقيق أو تعيين خبرة
14	المبحث الثاني: أنواع الدعاوى العقارية
14	المطلب الأول: دعاوى الحيابة

الصفحة	قائمة المحتويات
15	الفرع الأول : تعريف الحيابة
15	الفرع الثاني: أنواع دعوى الحيابة
16	أولاً: دعوى استرداد الحيابة
16	ثانياً: دعوى منع التعرض للحيابة
16	ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة
17	الفرع الثالث: شروط رفع دعوى الحيابة
17	أولاً : التعرض الذي يبيح رفع دعوى الحيابة
19	ثانياً: الأشخاص الذين يحق لهم رفع دعوى الحيابة
20	ثالثاً: استمرار الحيابة لمدة سنة
20	رابعاً: خلو الحيابة من العيوب
21	خامساً: رفع دعاوى الحيابة خلال سنة من وقوع التعرض
21	الفرع الرابع: عدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية
23	المطلب الثاني: دعوى الملكية
23	الفرع الأول:تعريف دعوى الملكية
23	الفرع الثاني: أنواع دعوى الملكية
23	أولاً: دعوى الاستحقاق
24	ثانياً: دعوى منع التعرض
25	ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية
29	خلاصة الفصل الأول
30	الفصل الثاني : رفع الدعاوى العقارية أمام القضاء
32	المبحث الأول: شروط قبول الدعوى العقارية
32	المطلب الأول: الشروط الموضوعية لقبول الدعوى العقارية
32	الفرع الأول: الصفة
33	أولاً: الصفة للدفاع عن مصلحة خاصة:
33	ثانياً: الصفة للدفاع عن مصلحة جماعية:

الصفحة	قائمة المحتويات
33	الفرع الثاني: المصلحة
34	أولا: يجب أن تكون المصلحة قانونية ومشروعة
34	ثانيا: يجب أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة
35	ثالثا: يجب أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة
35	الفرع الثالث: الإذن
36	المطلب الثاني: الشروط الشكلية لرفع الدعوى العقارية
36	الفرع الأول: عريضة إفتتاح الدعوى
36	أولا: شكل ومضمون عريضة إفتتاح الدعوى
37	ثانيا: قيد عريضة إفتتاح الدعوى
38	ثالثا: شهر عريضة إفتتاح الدعوى
41	الفرع الثاني: التكليف بالحضور
44	المبحث الثاني: الإختصاص القضائي في الدعاوى العقارية
45	المطلب الأول: إختصاص القضاء العادي في الدعاوى العقارية
45	الفرع الأول: الإختصاص النوعي
45	أولا: بالنسبة للمحاكم الإبتدائية
48	ثانيا: بالنسبة للمجالس القضائية
51	ثالثا: بالنسبة للمحكمة العليا
53	الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي
53	أولا: تعريف الاختصاص الإقليمي
53	ثانيا: تحديد الاختصاص الإقليمي
55	ثالثا: طبيعة الاختصاص الإقليمي
55	المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري في الدعاوى العقارية:
55	الفرع الأول: اختصاص المحكمة الإدارية
56	أولا: الاختصاص النوعي
60	ثانيا: الاختصاص الإقليمي

الصفحة	قائمة المحتويات
61	ثالثا: طبيعة الإختصاص أمام المحاكم الإدارية
62	الفرع الثاني: إختصاص مجلس الدولة
62	أولا: مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة
63	ثانيا: مجلس الدولة كجهة إستئناف
65	ثالثا: مجلس الدولة كجهة نقض
67	خلاصة الفصل الثاني
68	الخاتمة
71	قائمة المراجع
76	الفهرس