شروط قبول الدعوى العقارية باعتبار الدعوى العقارية أحد أصناف الدعاوى القضائية، الدعوى القضائية وكذلك إجراءات رفعها، المطلب الأول: الشروط الموضوعية لقبول الدعوى العقارية إن الدعوى العقارية كغيرها من الدعاوى، يُشترط لقبولها ما نصت عليه المادة 13 ق. إ. م. "لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة، 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 والصفة والإذن، الأهلية التي كانت من شروط قبول الدعوى في القانون القديم في مادته 459، لممارسة الدعوى وصحة الخصومة. وهي العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها (1)، وعلى الأطراف إدعاء حق (2) لكي تقبل دعواهم. وينبغي أن تستمر الصفة طوال مراحل الدعوى، غير مقبولة، وإذا توجه الحق المطلوب أو المطالب به إلى طرف آخر (الخلف مثلاً) تنتقل معه (3) الصفة. والصفة في الدعوى قد تكون دفاعاً عن مصلحة خاصة، أولاً ــ الصفة للدفاع عن مصلحة خاصة وهي الصورة التي تكون فيها المصلحة متعلقة بشخص طبيعي أو معنوي، وتكون الصفة (2) مدينة. في هذه الحالة لصاحب الحق، 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 (3) القانوني. ثانياً ــ الصفة للدفاع عن مصلحة جماعية وهي تلك المصالح المشتركة التي تعلو على المصالح الخاصة للأعضاء المكونين لمنظمات جماعية (الجمعيات، النقابات، المنظمات) ونصت المادة 02 من قانون 14-90 المؤرخ في 1990/06/02 الخاص بكيفيات ممارسة الحق النقابي، المعدل والمتمم بالقانون رقم 30-91 المؤرخ في 1991/12/21 والمعدل والمتمم بالأمر 12-96 المؤرخ في 1996/07/10 على أنه يحق للعمال والمستخدمين أن يكونوا منظمات نقابية للدفاع عن مصالحهم المادية والمعنوية. وهي المنفعة التي يحققها الشخص الذي رفع الدعوى، أو التي يطلب حصولها من وراء (4) التجائه للقضاء (5). فهذه المنفعة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى وتحريكها. فالقاعدة أنه لا دعوى بدون مصلحة، والمصلحة هي مناط الدعوى، بمعنى أنه يجب على المتقاضي أن يبرر (1) مصلحته في رفع الدعوى، واتفق الشراح على أن المصلحة هي الشرط الأساسي لرفع الدعوى (2)، وهو ما يؤدي إلى تصفية الدعاوى المرفوعة أمام القضاء، كي لا تنشغل المحاكم بالفصل في دعاوى لا حاجة للفصل فيها. ويجب أن تتوافر في المصلحة ثلاثة شروط وهي أن تكون قانونية ومشروعة، شخصية مباشرة، وقائمة أو محتملة. أولاً ــ يجب أن تكون المصلحة قانونية ومشروعة تكون المصلحة قانونية ومشروعة عندما تستند الدعوى إلى حق أو مركز قانوني يحميه (3) القانون، أي أن ما يطلبه المدعي يؤدي إلى تحقيق مصلحة له بصيانة حق أو مركز قانوني يخصه. والمصلحة القانونية تأخذ ثلاث صور تتمثل في: أ ـ صدور الحكم بثبوت حق للمدعي يلزم المدعى عليه احترامه أو أدائه. ب ــ الحكم بنفي حق يزعمه المدعى عليه بما يضر قانونا بصاحب الدعوى. جـ ــ الحكم بثبوت أو قيام مركز قانوني له آثار لمصلحة المدعي في مواجهة المدعى عليه. ثانياً ــ 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 (5) فتكون غير مباشرة. ثالثاً ــ يجب أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة (1) تكون المصلحة قائمة بمجرد الاعتداء على الحق، أي بمعنى أنه أعتدي على حق رافع الدعوى بالفعل، أو حصلت له منازعة فيه فيتحقق الضرر الذي يؤدي إلى الالتجاء إلى القضاء (2). والأصل في الدعوى أنه يجب أن تكون المصلحة قائمة، لتفادي قيام دعاوى بسبب الظن فقط أو احتمال الإضرار بالحقوق الذاتية، إلا أن التشريعات أدخلت الكثير من الاستثناءات التي (3) تسمح بالدعاوى الوقائية أو الحمائية (4)، ومن 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. 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 (5) وجود الإذن من تلقاء نفسه، وهذا ما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 13 ق. إ. م. السابقة الذكر. وبالتالي على رافع الدعوى التحقق من أنه قام إلى جانب الشروط السابقة الذكر والأهلية (6) سن هذا الشرط هو التقليل من النزاعات المطروحة على القضاء. باستيفاء هذا الشرط، وهو محاولة للفصل في النزاع قبل اللجوء إلى القضاء، وبالتالي الهدف منه الذكر. المطلب الثاني: الشروط الشكلية لرفع الدعوى العقارية إن الإجراءات التي ترفع بها الدعوى ترتكز أساساً على عريضة افتتاح الدعوى من حيث تحريرها، قيدها، شهرها، هذا من جهة، وعلى تبليغها للمدعى عليه، وتكليفه بالحضور من (1) جهة ثانية. 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، وبها تبدأ إجراءات (2)

Summarized by © lakhasly.com

الخصومة القضائية، واشترط القانون أن تكون العريضة الافتتاحية مكتوبة باللغة الوطنية الرسمية أي العربية. أولاً ــ 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، 1 الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى. 2 اسم ولقب المدعي وموطنه. 3 اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فآخر موطن له. 5 عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى. .4 الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني، أو الاتفاقي. 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). ثانياً ــ قيد عريضة إفتتاح الدعوى تنص الفقرة الأولى والثانية من المادة 16 ق. إ. م. إ على أنه " تقيد العريضة حالا 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 تاريخاً مؤكداً، وتحديد تاريخ الجلسة الأولى التي ينادى فيها على القضية، كما يمنح المدعي أجلاً كافياً لتكليف الخصم بالحضور عن طريق محضر قضائي. فعند تقديم العريضة الافتتاحية لأمين الضبط، يقيدها حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها ويبين أسماء وأرقام الخصوم، ويغلق القضية رقماً، ويحدد تاريخ أول جلسة على نسخ العريضة المودعة مع مراعاة ميعاد 20 يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور وتاريخ (1) أول جلسة وإذا كان الشخص أجنبي يمدد الميعاد إلى ثلاثة أشهر. ولقد قيد المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من نص المادة 17 ق. إ. م. إ، قيد الدعوى بدفع (2) الرسوم القضائية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ولقد نص المشرع في المادة 213 من قانون (3) التسجيل 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 ومحكمة التنازع ومجلس الدولة. ثالثاً ــ شهر عريضة افتتاح الدعوى يجب أن تشهر العريضة في الدعوى العقارية كلما تعلق الأمر بعقار و/أو حق عيني عقاري (4) مشهر، وهذا وفقاً للفقرة الأخيرة من نص المادة 17 ق. إ. م. إ "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها (1) للإشهار". 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 (2). ولقد نصت المادة 85 من الأمر رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 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 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ (2) أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار". 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 (3) العقارية. وعند تخلف إجراء شهر العريضة فالجزاء الذي رتبه القانون هو القابلية للبطلان متى تمسك به من تقرر لمصلحته من أطراف الدعوى، وهو المدعى عليه الذي يجوز له الدفع بعدم قبول الدعوى شكلاً لتخلف شرط شهر العريضة (2)، كما أن شهر العريضة لا يترتب عليه منع المدعى عليه من التصرف في العقار. وشهر الدعاوى العقارية الهدف منه هو الحفاظ على حقوق المدعي إذا صدر الحكم لصالحه (3)، وإعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء (4). وبصدور المرسوم التنفيذي 147-08 أشترط شهر العريضة الخاصة بالمنازعات الناجمة عن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (5)، ـ اعتماد هذا المرسوم على مصطلح العريضة الافتتاحية، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ذكر مصطلح عريضة

Summarized by © lakhasly.com

افتتاح الدعوى، مع أن المرسوم جاء بعد صدور القانون الجديد. ـ 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 63-76 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.

Summarized by © lakhasly.com