



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة العربي التبسي-تبسة-
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

إشكاليات تنفيذ الأحكام القضائية في المنازعات العقارية

إشراف الدكتور:

فيصل الوافي

إعداد الطالب:

علي حفظ الله

أعضاء اللجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
مراد عزاز	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	رئيسا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	مشرفا و مقورا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2023

لا تتحمل الكلية أي مسؤولية على ما يرد
في المذكرة من أراء.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَدَاوُدَ وَسُلَيْمَانَ إِذْ يَحْكُمَانِ فِي الْحَرْثِ إِذْ نَفَسَتْ فِيهِ غَنَمُ الْقَوْمِ وَكُنَّا لِحُكْمِهِمْ شَاهِدِينَ

صدق الله العظيم

شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين
سيدنا محمد و على آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين،
وبعد..

فإني أشكر الله تعالى على فضله حيث أتاح لي إنجاز هذا العمل بفضله،
فله الحمد أولاً وأخراً.

ثم أشكر أولئك الأخيار الذين مدوا لي يد المساعدة، خلال هذه الفترة،
وفي مقدمتهم أستاذي المشرف على المذكرة فضيلة الأستاذ الدكتور
"فيصل الوافي" الذي لم يدخر جهداً في مساعدتي، و أعضاء اللجنة
الموقرة.

و لكل من نصحتني أو أرشدني أو وجهني أو ساهم معي في إعداد هذا
البحث بإيصالي للمراجع و المصادر المطلوبة في أي مرحلة من
مراحله.

إهداء

اهدي ثمرة هذا البحث إلى

من وضع المولى - سبحانه وتعالى - الجنة تحت قدميها، ووقَّرها في كتابه العزيز...

(أمي الحبيبة).

وأخوتي وأصدقائي، فلقد كانوا بمثابة العضد والسند في سبيل استكمال البحث.

قائمة المختصرات

ص: صفحة

ج.ر: جريدة رسمية

ع: عدد

ق: قانون

ق.ا.م.ا: قانون إجراءات المدنية و الإدارية

مقدمة

تولي أغلب التشريعات والدراسات اهتماما بالملكية العقارية كحق مقدس بهدف حمايتها من جانب ، ومن جانب آخر لفرض و بسط رقابتها من خلال تنظيم و إحصاء الأراضي لتسهيل تحديد الحقوق المفروضة عليها التي من أهمها الضريبة ، و منع التحايل و المضاربة في المعاملات العقارية.

وبغية إيجاد نظام لتوثيق و إعلان التصرفات القانونية المنصبة على العقارات ولتحقيق الائتمان العقاري و استقرار المعاملات في السوق العقارية الذي يساهم في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية للدول ؛ ظهر ما يسمى الشهر العقاري و هو على نظامين الشهر الشخصي و العيني.

الجزائر كغيرها من الدول أولت الملكية العقارية اهتماما بالغا بعد الاستقلال ، فتولت التشريعات العقارية لتنتقل من نظام الشهر الشخصي الموروث عن فرنسا إلى نظام الشهر العيني ، وذلك بصدور الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1775 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ليليه بعده مرسومان ، الأول المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1776 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، و الثاني المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1776 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

لكن عراقيل العمل بهذا النظام و لمواصلة العمل استثناء بنظام الشهر الشخصي إلى غاية اكتمال عملية المسح العام للأراضي على مستوى الوطن ، أفرز ذلك منازعات قضائية تتعلق بالشهر العقاري ، و التي تبدأ من تقديم المتضرر اعتراضه على وثائق مسح الأراضي فيما يخص حدود العقار المتنازع حولها أمام لجنة مسح الأراضي طبقا للمواد 11 و 12 و 14 من المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، أو الاعتراض أمام المحافظة العقارية بعد إيداع وثائق المسح على مستواها ، و قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري ، فقد يحصل احتجاج يتعمق بالترقيم المؤقت وفق الآجال المحددة في المادتين 13 و 14 من المرسوم 76-63 المتعلق

بتأسيس السجل العقاري و في حالة الاتفاق بين الأطراف يحزر الصلح وإن كان خالف ذلك للطرف المدعي اللجوء للقضاء في الأجل المحدد وفق المادة 15 من نفس المرسوم ؛ كما يمكن المنازعة قضائيا حول الترقيم النهائي أمام الجهة القضائية المختصة حسب المادة 16 من نفس المرسوم لتمتد منازعات الشهر العقاري إلى الطعن في الحقوق المشيرة ، إما بطلب فسخها أو نقضها أو تعديلها أو إلغائها ، فضلا عن ذلك قد ينشب نزاع قضائي مثار بشأن تطبيق القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

لقد نظم المشرع الجزائري الأحكام الإجرائية التي تبين للمدعي كيفية رفع الدعوى وشروطها أمام الجهة القضائية المختصة نوعيا سواء القضاء العادي أو القضاء الإداري للنظر و الفصل في إحدى المنازعات المذكورة أعلاه ، كما نظم الأحكام الموضوعية التي

تحدد القواعد و المبادئ لمقاضي في كيفية الفصل في النزاع المعروض أمامه ، محاولا بذلك حماية الحقوق العينية العقارية للأفراد المتنازع حولها و إرجاع لكل ذي حق حقه .

لكن بعد صدور الحكم لصالح المدعي ، يسعى هذا الأخير لتنفيذه ، لأن لجوئه للقضاء ليس الغاية منه استصدار حكم أو قرار قضائي إن لم يترجم منطوقه الحرفي إلى واقع عملي يحقق له الإنصاف الكامل لحقه .

و يدق الأمر بشكل أكثر أهمية عندما تكون الإدارة معنية بتنفيذ تلك الأحكام ، لعل أبرزها في هذا المقام مصالح الحفظ العقاري التي أوكل لها المشرع الجزائري مهمة تنفيذ الأحكام و القرارات القضائية الفاصلة في منازعات الشهر العقاري.

إذ تتميز عملية تنفيذ هذه الأحكام عن باقي الأحكام القضائية الأخرى بأنها تنفذ عن طريق إيداعها في المحافظة العقارية من طرف كاتب ضبط أو موثق بغرض إشهارها ، لأن الشهر هو الذي ينشئ الحق العيني العقاري ، و لأن القاعدة العامة أن جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية.

و عليه فالأحكام و القرارات القضائية النهائية الصادرة من مختلف الجهات القضائية المتعلقة بالعقارات أو الحقوق العينية العقارية و من بينها الأحكام الفاصلة في منازعات الشهر العقاري ، واجب شهرها طبقا للمادة 14 الفقرة 2 من الأمر رقم 75-74 و المادة 72 من المرسوم رقم 63/76.

يعمل المحافظ العقاري على شهر الأحكام القضائية الصادرة بمناسبة الشهر العقاري ، لا باعتباره طرفا في الدعوى أو طرفا في التنفيذ ، بل باعتباره سلطة إدارية محايدة مفروض الحسم في الحق موضوع منازعة الشهر العقاري الذي صدر فيه حكم حائز لقوة الشيء المقضي و وفقا للقوانين المعمول بها.

و هذا ما يعطي للمحافظ العقاري مركزا مميزا في عملية التنفيذ لأنه مطالب بالعمل بما صدر في الحكم من مراكز قانونية لفائدة المحكوم لو لموصول إلى نتيجة الحسم في أحقية الحق العيني العقاري موضوع المنازعة.

إن تنفيذ الأحكام و القرارات القضائية من قبل المحافظ العقاري يكتسي أهمية بالغة في الوقت الحاضر نظرا للمشكلات التي تعيق السير العادي لعملية التنفيذ ، مما يؤخره أو يعطله أو يؤدي لعدم تنفيذه كليا.

و إذا كانت إشكالات تنفيذ الأحكام القضائية بصفة عامة تبدو تامة ، إلا أن عوائق تنفيذ الأحكام الفاصلة في منازعات الشهر العقاري أكثر أهمية ، لأن تنفيذها يكون في مواجهة الإدارة ممثلة في مصالح الحفظ العقاري كما أشرنا سابقا من جهة، و لأهمية العقار في حد ذاته من جهة ثانية ، ونظرا لخصوصية هذه الأحكام القضائية من حيث طبيعتها وكيفية تنفيذها.

يستمد موضوع إشكالات تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بمناسبة منازعات الشهر العقاري أهميته، من أهمية تنفيذ تلك الأحكام ، لأن كفالة حق المتقاضي تتوقف على الآثار القانونية التي تنتج عن الحكم من تقرير حقوق أو إنشائها أو تعديل أو إقامة مراكز قانونية ترتبط بالعقار المتنازع بشأنه أما الأهم ، أن تلك الأحكام القضائية فاصلة في منازعات واردة على عقار أو حق عيني عقاري ، هذا الأخير له أهمية بمكان في تنمية الدولة عمى جميع الأصعدة من خلال تكريس مبدأ الثقة و استقرار المعاملات العقارية ؛ ومحاولة لتكريس مبدأ العدالة و القانون في الدولة وفرض هيبتها و تكوين عالقة ثقة بينها و بين المواطن؛ وقد ألزم الدستور الجزائري الهيئات المختصة بالسهر عمى تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية طبقا للمادة 163 منه بنصها:

((على كل أجهزة الدولة المختصة أن تقوم في كل وقت و في كل مكان ، و في جميع الظروف بتنفيذ أحكام القضاء، يعاقب كل من يعرقل تنفيذ حكم قضائي)).

ورغم أهمية الموضوع إلا أنه تكاد تنعدم المراجع من كتب و رسائل جامعية متخصصة حوله، و مع البحث الجاد وجدنا رسالة دكتوراه بعنوان (تنفيذ المحافظ على الأملاك العقارية للمقررات القضائية) التي تم مناقشتها في كلية العلوم القانونية والاقتصادية بجامعة وجدة بالمغرب سنة 2013 للطالب "كمال عون" و بعض المقالات المنشورة في المجالات أو في المواقع الالكترونية أو ضمن مداخلات الملتقيات ، من بين المقالات بعنوان " إشكالية تنفيذ المقررات القضائية من قبل المحافظ العقاري" المنشورة في الانترنت بموقع الطلبة و الباحثين و المهتمين في القانون المغربي المقارن.

فندرة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع كانت من أبرز الدوافع للبحث فيه ، رغبة في المساهمة إثراء المكتبة القانونية و استفاضة أهل الاختصاص من طلبة قانون، و قضاة ، و محامين و موثقين؛ مع اهتمام الباحثة بهذا الموضوع بخاصة أن التنفيذ في مواجهة الإدارة لما لها من سلطة و امتيازات عن الأفراد.

و من بين أسباب اختيار الموضوع أيضا، محاولة تسليط الضوء على أهم الإشكالات المؤدية إلى عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي للأحكام القضائية الفاصلة في المنازعات العقارية، و محاولة إبراز الثغرات القانونية المؤدية لذلك.

حيث تناولنا بالدراسة بعض الإشكاليات على سبيل المثال لا الحصر، لأنها متعددة و متنوعة باختلاف تضاريس و طبيعة كل ولاية على مستوى الوطن.

وبناء عليه ، واجهتنا صعوبات أثناء دراسة هذا البحث ، فقد كان مجرد فكرة بخاصة كما ذكرنا أنفا ندرة المراجع المتخصصة فيه ، فكان لازما السعي التام من طرف الباحثة و بذل العناية في البحث عن نماذج عملية إشكاليات التنفيذ لإلمام و جمع عناصر الموضوع و قد صادفنا أثناء ذلك عراقيل من بينها ما يطلق عليه بالسهر المهني سواء إدارة المسح العام أو المحافظات العقارية أو الموثقين أو المحضرين القضائيين ، إذ كان السعي معتبرا من أجل الحصول على المعلومة ، و للأمانة الأخلاقية لم تكتب أرقام بعض

الأحكام والقرارات القضائية و اكتفينا بذكر تواريخها حفاظا على أسرار مكاتب الموثقين و الإدارات الذين أمدونا بالمعلومات .

ومن خلال ما سبق تطرح إشكالية الدراسة حول **الإشكالية التالية:**

ما طبيعة وخصوصية الإشكاليات التي تعترض تنفيذ الأحكام القضائية في المنازعات العقارية؟ وإلى أي حد تمكن المشرع الجزائري من وضع آليات و ضمانات قانونية كفيلة بتنفيذ مثل هذه الأحكام القضائية؟

للإجابة على الإشكاليات أعلاه الاعتماد خلال البحث على **المنهج التحليلي** ، انطلاقا بدراسة الحقائق الكمية للوصول إلى الحقائق الجزئية ، أو من العام إلى الخاص ، مستندين إلى القواعد العامة لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القانون الإداري و القوانين الخاصة ومدى تطبيقها على إشكالات التنفيذ في المنازعات العقارية ، إضافة إلى تحميل النصوص القانونية المرتبطة بالموضوع محل الدراسة ، و تحميل نماذج الإشكالات التطبيقية بهدف معرفة سبب وجوهر حدوث الإشكالات.

لمعالجة الإشكالية السابقة الذكر ، **قسمنا البحث إلى قسمين** ، ففي الفصل الأول تمت دراسة النظام المفاهيمي لأشكال التنفيذ و التي بعد تحميل المعطيات توصلنا إلى مفهومها و أنواعها و أطرافها و إجراءات رفعها ، و كذا شروط رفع الإشكال في التنفيذ و طرقه . أما في الفصل الثاني فقد تطرقنا إلى النظام الإجرائي لإشكال التنفيذ فتناولنا مفهوم الأحكام العقارية الغامضة و إجراءات دعوى تفسير الأحكام العقارية الغامضة ثم عالجنا مفهوم إجراءات و آثار رفع دعوى الاستحقاق الفرعية و أخيرا تطرقنا الى موضوع الدعاوى المتعلقة بتنفيذ شهر الحكم القضائي .

الفصل الأول:

النظام المفاهيمي لإشكالات

التنفيذ

إشكالات التنفيذ تعتبر دعوى حكم عادية، و هي تتميز بأنها لا تعتبر جزءا من خصومة التنفيذ أو مرحلة منها، بل تخرج عن نطاقها و سيرها الطبيعي، فهي و إن تعمقت بها تعتبر مستقلة عنها.

فالإشكال التنفيذي يهدف إلى الحصول على حكم في مسألة متعلقة بالتنفيذ، و على أساس هذا الحكم يتقرر مصير التنفيذ من حيث جوازه أو من حيث صحته أو بطلانه ، أو من حيث الاستمرار فيه أو إيقافه ، أما خصومة التنفيذ فهي ترمي إلى استيفاء الدائن لحقه جبرا .

و يختلف مفهوم الإشكال في التنفيذ عن بعض النظم القانونية الأخرى؛ فيدق التمييز بينه و بين طرق الطعن في الأحكام، إذ أن الإشكال في التنفيذ هو وسيلة قانونية منصوص عليها في القانون لأطراف التنفيذ ، أو الغير لتقديم ادعاءاتهم بشأن النشاط التنفيذي ، بغرض التأثير فيه لمنع النشاط غير القانوني، أما طرق الطعن في الأحكام : فهي وسيلة قررها القانون للمحكوم عليه للتظلم من الحكم على أساس ما يشوبه من عيوب بغرض التوصل إلى استبداله بحكم آخر.

و سنتطرق في هذا الفصل إلى: مفهوم الإشكال في التنفيذ (المبحث الأول)، إجراءات رفع الإشكال في التنفيذ (المبحث الثاني)، إشكالات التنفيذ الصادرة في التحفيظ العقاري (المبحث الثالث).

المبحث الأول: مفهوم الإشكال في التنفيذ

لا تؤثر مشكلة التنفيذ على الحقوق الجوهرية للأطراف ، ولم يتم حل تعديل أو تغيير مستند التنفيذ ، ويواجه النزاع الموضوعي مشكلة إجراء التنفيذ أو بطلانه ، أو يطلب الحكم في موضوع الدعوى. يأتي النزاع في المرتبة الثانية بعد التنفيذ أو عدم التنفيذ ، فالوضع الفعلي هو التنفيذ المتنازع عليه ، وهو ليس مجرد أداء لإجراء إنفاذ ، وليس جزءا من إجراء التنفيذ. هناك اختلاف جوهري معها ، لأن نزاعات الإنفاذ هي وسيلة قانونية تصر عليها الأطراف المعنية من الأطراف المشاركة في دعوى الإنفاذ أو غيرها ، في حين أن التنفيذ هو وسيلة لحدوث فعلي. يتعلق التنفيذ ، في جملة أمور ، بالأحكام والقرارات والأوامر الصادرة عن السلطات القضائية في المنازعات بين الأفراد،

"فلما كانت القاعدة هي أنه لا يجوز للمرء أن يقتضي المعمول بها هي أن لنفسه حقه بنفسه كان من اللازم على الدولة خلق جهاز القضاء الذي يفصل في النزاعات القائمة بين الناس بموجب أحكام وقرارات وأوامر"¹

و سيتم التطرق في هذا المبحث إلى: تعريف الإشكال في التنفيذ (المطلب الأول)، أنواع الإشكال في التنفيذ (المطلب الثاني)، أطراف الإشكال في التنفيذ (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف الإشكال في التنفيذ

سنتتم الدراسة ضمن هذا المطلب في، المقصود بإشكالات التنفيذ (الفرع الأول)، خصائصها (الفرع الثاني)

الفرع الأول: المقصود بإشكالات التنفيذ

للإشكال في التنفيذ العديد من التعاريف الفقهية و هذا بسبب أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف هذا الأخير.

فهي: " الاعتراضات أو الطلبات التي يتمسك بها أحد أطراف التنفيذ و يفصل فيها القاضي بحكم قضائي له أثره على الدعوى التنفيذية أو خصومة التنفيذ"²

نزاعات التنفيذ هي قضايا تتعلق بالإنفاذ ، وتتمثل خصائصها في أنها لا تقع ضمن نطاق التنفيذ

فتنفيذ نزاع أو مرحلة منه، ليس خارج نطاقه ومساره الطبيعي ، فهو حتى لو كان إضافياً مع ذلك يعتبر مستقلاً عنه ، لذا فإن إجراء التنفيذ يسعى إلى إنفاذ حقوق الدائن ، أو

¹- أسود ياسين، إجراءات إشكالات التنفيذ الموضوعية و الحكم فيها، مجلة القانون و التنمية، جامعة طاهري محمد بشار، عدد 03، 2020، ص 36.

² أسود ياسين، إجراءات إشكالات التنفيذ الموضوعية و الحكم فيها، المقال السابق، ص 38.

المنازعات في التنفيذ هي نزاعات عامة تهدف إلى الحصول على أحكام ذات محتوى محدد.¹

و أيضا عرفها الفقه الجزائري بأنها: " بأنها المنازعات المتعلقة بالتنفيذ و يكون المطلوب فيه إجراء وقتي لا يمس أصل الحق محل الاستمرار فيه مؤقتاً²

و تتميز هذه الأخيرة بجملة من الخصائص تتمثل في:

- وهي معوقات قانونية تتعلق برفع المنازعات إلى القضاء
- للحواجز المادية المصممة لمنع التنفيذ ، مثل إغلاق الأبواب ، وإبداء المقاومة عند ضبط التوقيع ، على سبيل المثال.
- "أنها دعاوى ترفع إلى المحكمة من أجل اتخاذ إجراء وقتي بوقف التنفيذ أو الاستمرارية فيه مؤقتاً.
- أنها تؤسس على أسباب موضوعية تمس بموضوع الحق كأنقضاء الدين المطلوب تنفيذ الحكم الصادر بإستفائه³"

الفرع الثاني: طبيعتها القانونية

إذا كان النزاع قيد التنفيذ ، طبيعة القرار الصادر في نزاع التنفيذ موضوعياً، يقرر القاضي التنفيذي جعله موضوعاً للمحكمة ويصدر حكماً، بما في ذلك العمل القضائي الموضوعي أو الإيجابي الذي يؤدي إلى القضاء على الجهل القانوني بالحقوق أو الوضع قانون مثير للجدل يعطي صلاحية للأوامر القضائية الصادرة عن القضاء في هذه الحالة لا يجوز للمتقاضين إعادة فتح الأمور التي تم الفصل فيها في أية محكمة

قاضي التنفيذ ، عندما يُعرض عليه نزاع حول الحقوق الموضوعية التي يتم إنفاذها

¹ مراد نور الدين، حميدي فاطيمة، منازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية بين الفقه والقانون، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، عدد01، 2021، ص 1480

² أسود ياسين، إجراءات إشكالات التنفيذ الموضوعية و الحكم فيها، المقال السابق، ص 38.

³ أسود ياسين، إجراءات إشكالات التنفيذ الموضوعية و الحكم فيها، المقال السابق، ص 38

ضروري ، إذا انتهى الالتزام بتأكيد نقل الممتلكات غير المنقولة أو المنقولة إلى مقدم الطلب ، فلا يجوز

يتطلب من المدين أن يسلم أو ينفذ بحضوره وعند تقديمه

تسوية المنازعات التي تدعي أن إجراءات التنفيذ غير صالحة لأي سبب من الأسباب النزاعات القائمة حول هذه الإجراءات ، إذا تم إصدار حكم صحيح ، فلا أحد يستطيع يمكن لأي شخص أن يلتمس إصدار حكم جديد لإبطال هذه الإجراءات.¹

المطلب الثاني: أنواع إشكالات التنفيذ

هناك أنواع عديدة من مشاكل التنفيذ، حسب المعايير المستخدمة في تصنيفها. نعتمد في دراستنا على المعيار العضوي ، أي الأطراف التي تواجه مشاكل في تنفيذ الحكم، و سيتم دراسة ضمن هذا المطلب: الإشكالات التي ترفع من المنفذ ضده (الفرع الأول)، الإشكالات التي ترفع من طالب التنفيذ (الفرع الثاني)، الإشكالات التي ترفع من الغير (الفرع الثالث)

الفرع الأول: الإشكالات التي ترفع من المنفذ ضده

إن الأسئلة التي أثارها الوصي ضده قد تم الحصول عليها في الغالب من الناحية العملية ، واعترض المدين على التنفيذ لمنعه أو منعه على أساس أن المبلغ المستحق له كان مستحقاً بمقاصة بينه وبينه. والدائن ، أو على أساس أنه أدّى ، أو انقضاء مدة الحكم الذي نُقذ عليه. انقضت مدة التقادم ، أي مضى أكثر من ثلاثين سنة ، وعلى الوصي عليه في هذه الحالات أن يدعم شكوكه بأدلة على المؤهلات وصحة الأسباب التي يؤكد بها ، مثل المستندات والسندات التي تثبت ذلك.

الفرع الثاني: الإشكالات التي ترفع من طالب التنفيذ

على الرغم من أن الأسئلة التي يطرحها الشخص الخاضع للتنفيذ شائعة جداً في الواقع ، فإن المنفذ الذي هو الدائن في العلاقة الأصلية أو الحكم الذي سيتم تنفيذه له أيضاً الحق في طرح الأسئلة ، والتي تسمى مسألة الشخص الخاضع لـ إجباري. إنفاذ الدائنين ، وأهم شكل من هذه القضايا هي:

¹ مراد نور الدين، حميدي فاطيمة، منازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية بين الفقه والقانون، مقال سابق، ص

إذا قدم الشخص الخاضع للتنفيذ اعتراضًا وطلب إيقاف التنفيذ، يحق لمنفذ الطلب تقديم اعتراض وطلب متابعة التنفيذ، وهذا الطلب هو عكس الطلب الأول وهو ما يسمى بالعكس مشكلة. إن الطعن في الحكم، بغض النظر عما إذا كان اعتراضًا أو استثناءً، يعني أن الحكم المراد تنفيذه ليس له تأثير ما تم النص عليه، لذلك يطرح طالب التنفيذ سؤالًا بلاغيًا على أساس الاستئناف المتأخر والمطالبة بمواصلة التنفيذ. إذا فهم القاضي من ظهور المستند انظر، يكون القرار في هذه القضية نهائيًا، مما يعني أن هذا الاستئناف يتجاوز الحد الزمني القانوني. أمضى الوقت في مواصلة التنفيذ¹

الفرع الثالث: الإشكالات التي ترفع من الغير

يقصد بالطرف الثالث أي شخص له علاقة بالمال الذي سيتم تنفيذه، ولكنه ليس هو المنفذ أو أي شخص له علاقة بسند التنفيذ، باستثناء الوصي الطالب أو المدين المطلوب تنفيذه. ومهما كان، إذا كان ذلك الشخص طرفًا في التنفيذ، أي نيابة عن نفسه أو عن غيره، من الدائنين والمدينين، والورثة بشكل عام أو خاص، فلا أحد غيره.²

وللسماح لطرف ثالث بإثارة قضايا في قرار تحكيم أو مستند تنفيذ، إذا تجاوز الإنفاذ الأموال التي يحق له ضدها، سواء كان ذلك الحق: حق الملكية أو الحيازة أو الاستخدام، ويوافق على مثل هذه القضايا، يجب أن يكون التنفيذ فعليًا يكون ضد المال، وإلا من وجهة نظر الأفعال، يظهر المنفذ الرغبة في تنفيذ أموال الآخرين والانسحاب من يديه³

المطلب الثالث: أطراف الإشكال في التنفيذ

قد يكون أطراف المنازعة هم أطراف التنفيذ، فتقع المنازعة من المدين المنفذ عليه وهذه هي الصورة الغالبة وقد تقع المنازعة من جانب الدائن يطلب السير في إجراءات التنفيذ، كما إذا امتنع المحضر القضائي عن مباشرة التنفيذ بحجة قيام مانع قانوني يمنع من موالته، الادعاء بأنه غير حائز لقوة الشيء المحكوم به أو أن المنقولات المحجوزة قد رفعت الدعوى بطلب استردادها وهي موقفة للبيع بقوة القانون.

كما قد تقام المنازعة من جانب الغير في مواجهة طرفي التنفيذ كادعاء بأنه يملك الأشياء المحجوزة أو أنه صاحب الحق في حيازتها.

¹ المستشار يونس ثابت، إشكالات التنفيذ في الأحكام والمحرمات الموثقة، عالم الكتب القاهرة 1972، ص: 14

² المستشار يونس ثابت، إشكالات التنفيذ في الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص 15

³ أمينة النمر، أحكام التنفيذ الجبري و طرقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية 1971، ص 196-197

فالمنازعة في أطراف التنفيذ كالادعاء بأن المحضر القضائي يقوم بالتنفيذ خارج اختصاصه الإقليمي أو المنازعة في صفة أو أهمية أحد أطراف التنفيذ¹

المبحث الثاني: إجراءات رفع الإشكال في التنفيذ

إن تحقيق العدالة بين الفرد والدولة على اختلاف إيديولوجياتها وأنظمتها السياسية تشكل حلقة اختلال بين الفرد ودولته مما أدى إلى تضافر الجهود وتكاتفها في القضاء والتشريع، كل من جانبه وفي حدود اختصاصاته سواء من خلال صياغة القوانين الوضعية أو من خلال الاجتهادات القضائية والأهم هو العمل على تنفيذ هذه القوانين والأحكام والقرارات الصادرة ضمانا وصونا للحقوق والحريات وتحقيقا لمبدأ المشروعية. إلا أن الأشكال الذي يثير نفسه غالبا لا يكون في أحكام النزاع العادي أمام القضاء العادي نظرا لأن المشرع وضع القوانين الخاصة بتنفيذها مواجهها بذلك كل الصعوبات والمشاكل العملية التي قد تحدث، إلا أنه يظهر جليا في النزاعات الإدارية أين تكون الدولة أحد أطراف النزاع باعتبارها في مرتبة أسمى من الأفراد نظرا للامتيازات والسلطات الممنوحة لها الشيء الذي يجعل الهدف الأساسي في النزاع الإداري هو إيجاد حلول فعالة وناجعة للتصدي الانحراف في استعمال السلطة الإدارية. وفي هذا الإطار توجب المادة 145 من الدستور الجزائري لسنة 1996 على أنه:

"على كل أجهزة الدولة المختصة أن تقوم في كل وقت وفي كل مكان وفي جميع الظروف بتنفيذ أحكام القضاء لأن المشرع في كثير من الأحيان لا يورد نصوصا تتعلق بتنفيذ الأحكام القضائية الصادرة ضد الإدارة على اعتبار أن الإدارة هي المسؤولة عن تنفيذ القانون في الدولة"، وقد اعتبر امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية موجبا لمسئوليتها لأنه من المفروض أن القرارات القضائية الإدارية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه واجبة التنفيذ وفي الواقع أن القوة الملزمة للحكم أو القرار لا تأتي ثمارها إلا بوجود قوة تنفيذية تؤدي بالفعل إلى تنفيذ الالتزام، مترجمة بذلك منطوق الحكم على أرض الواقع واستهداف لتغيير الواقع العملي، وجعله ملائما مع الحكم عن طريق إيجاد وسائل و ضمانات تجبر الإدارة على تنفيذه في حالة امتناعها.

وقد اهتم الباحثون منذ فترة طويلة بدراسة مشكلة امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة ضدها، لذلك بذلت الكثير من الجهود في سبيل الوصول إلى حلول ملائمة وفعالة تحد من المشكلة. حيث أننا نجد في بعض الحالات أن مرد امتناع الإدارة هو سوء نيتها، وقد تعلن الإدارة عن ذلك صراحة بالمضي في تنفيذ القرار الإداري، وقد يدفعها غياب وسائل الإكراه في مواجهتها إلى حد تنفيذ القرار المحكوم بإلغائه إذا لم تكن قد نفذته من قبل. ولا شك أن هذا المسلك من جانب الإدارة، كما يراه البعض بحق، يحول الأحكام القضائية إلى مجرد شرح نظري للقوانين دون قوة عملية أو فاعلية بأكثر من المناقشات

¹ بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ص 127/128

التي تحفل بها كتب الفقه الإداري. ومما لا شك فيه إن فعالية الأحكام القضائية تكمن في أن تجد مجالاً لتطبيقها في الواقع العملي، إذ لا فائدة من صدور حكم قضائي يقتصر أثره على إنهاء حالة التجهيل حول الحق المتنازع عليه دون أن يجد مجالاً لتنفيذه، ولا فائدة من أن يضمن القانون للإفراد حق اللجوء إلى القضاء، ثم يتوقف أمام حقيقة نابعة من مبدأ الفصل بين السلطات، وهي إن تنفيذ قدامها طوعاً على الالتزام بالأحكام والقرارات القضائية يتوقف على خضوع الإدارة الاختياري و بمضمون هذه الأحكام. ولهذا كان لا بد من البحث عن وسائل يستطيع بها القاضي الإداري أن يحث الإدارة على التنفيذ، وعند الضرورة أن يجبرها على ذلك عن طريق الضغط والإكراه.

و سنتطرق في هذا المبحث إلى دراسة: شروط رفع الإشكال في التنفيذ (المطلب الأول)، والإختصاص القضائي للنظر في إشكالات التنفيذ (المطلب الثاني)، طرق رفع الإشكال في التنفيذ (المطلب الثالث).

المطلب الأول: شروط رفع الإشكال في التنفيذ

الأصل في إشكالات التنفيذ أنها لا تعدو أن تكون منازعات ترفع أمام القضاء بالطرق العادية لرفع الدعاوى، و لكن استثناء من هذا الأصل و تقديراً لضرورة سرعة الفصل في هذا النوع من المنازعات التي تعترض تنفيذ السندات التنفيذية، أجاز المشرع تكليف الخصوم بالحضور أمام القاضي الاستعجال بطريق إبدائه أمام المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، و تجدر الإشارة إلى أن القرارات القضائية الصادرة ضد الإدارة تصدر بشأن إحدى الدعاوى التالية: دعوى الإلغاء، دعوى التعويض، دعوى فحص المشروعية، الدعوى التفسيرية أو الدعوى الرامية إلى وقف تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية، كذلك الدعوى الاستعجالية، وحتى يكون الحكم الصادر ضد الإدارة قابلاً للتنفيذ فلا بد من توافر الشروط الآتي بيانها:

الفرع الأول: أن يكون القرار يتضمن إلزام الإدارة ومبلغاً لها

إن قرار الإلزام هو الذي يرد فيه التوكيد على حق ومحلله هو التزام الإدارة بالأداء

مما يجعله قابلاً للتنفيذ، فبمجرد صدور القرار لا يحقق الحماية القضائية المرجوة ولا تتم مما يجعله قابلاً للتنفيذ، فبمجرد صدور القرار لا يحقق الحماية القضائية المرجوة ولا تتم إلا بمطابقة المركز القانوني مع المركز الواقعي. ويمكن تصور الحكم أو القرار الذي

يكون محله إلزام للإدارة في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض لأنها تحمل في طياتها أداء شيء أو القيام بعمل أو الامتناع عن القيام به، أي جبر الإدارة المحكوم ضدها بإفراغ محتوى الحكم وهذا بتنفيذه جبرا ومنه فان دعوى التفسير أو مخص المشروعية لا ينتج عنها أحكام أو قرارات قضائية ملزمة فهي مستبعدة من مجال الدراسة¹.

كما يجب أن يكون القرار مبلغ للإدارة المراد التنفيذ ضدها حيث تنص المادة 408 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "يتم التبليغ الرسمي، الموجه الى الإدارات والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية إلى الممثل المعين لهذا الغرض بمقرها"، بقصد بالتبليغ الرسمي، التبليغ الذي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي حسب نص المادة 406 من نفس القانون.²

الفرع الثاني: أن يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية ولا يوجد قرار بوقف تنفيذه

القاعدة العامة هي أنه لا يصح التنفيذ لمجرد المحكوم له ذو حق ثابت تجسد في سند تنفيذي، بل يجب أن يكون بيده صورة السند كعلامة مادية بيده، وتكون ورقة جوهرية من أوراق التنفيذ التي تشهد بمضمون السند التنفيذي، ومفاد هذا أنه يلزم على المحكوم له الحصول ليس على ذات السند القضائي و إنما على صورة منه توضع عليها صيغة التنفيذ و من ثم يصبح السند القابل للتنفيذ مكونا من أمرين: صورة من الحكم القضائي، وصيغة التنفيذ القانونية.

فرق المشرع الجزائري بين الصيغة التنفيذية للأحكام الصادرة عن جهات القضاء الإداري وبين الصيغة التنفيذية للأحكام الصادرة عن القضاء العادي. حيث تتضمن الأحكام الأولى وفقا للمادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصيغة الآتية: "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكل مسؤول إداري آخر، وكل فيما يخصه، وتدعو وتأمّر كل المحضرين المطلوب

إليهم ذلك، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم، القرار"³

¹ خميسي نور الدين ، فيلالي خالد، ضمانات تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الإدارية الصادرة ضد الإدارة ، مذكرة

لنيل إجازة القضاء، الجزائر، 2005/ 2008، ص01

² قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022 ، يعدل ويتم القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ عبد القادر عدو، ضمانات تنفيذ الأحكام الإدارية ضد الإدارة العامة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 27

أما صيغة الأحكام الصادرة في القضايا الإدارية فإنها تتضمن فرعين اثنين:

الأولى أن يكون الحكم صادرا في مواجهة الإدارة نفسها والثانية أن يكون الحكم صادرا لمصلحة الإدارة في مواجهة أشخاص القانون الخاص.

بالنسبة للفرضية الأولى فإن الصيغة التنفيذية تحل سلطة الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو أي مسؤول آخر محل سلطة القاضي في تنفيذ الحكم الإداري، بحيث يصبح تنفيذ هذا الحكم مهمة إدارية تخص الإدارة وحدها، وهذا التنفيذ يتم

عن طريق استعمال السلطة الرئاسية سواء تعلق الأمر بإدارة مركزية أو لا حصرية أن الإدارة باعتبارها سلطة عامة يملكها وإكراهها على التنفيذ باستعمال طرق التنفيذ إلغاء أما الفرضية الثانية فإن الصيغة التنفيذية تجيز اللجوء إلى استعمال طرق التنفيذ الجبري صنفا أشخاص القانون الخاص، وسترى هذه الحالة نفس الآثار التي تسوء عن الصيغة التنفيذية للأحكام القضائية بصفة عامة، ومن ضمنها جواز استعمال القوة المادية لكسر مقاومة الأفراد من قبل أعوان القوة العمومية.¹

المطلب الثاني: الاختصاص القضائي للنظر في إشكالات التنفيذ

إن قوة القضاء كمؤسسة دستورية تكمن في تنفيذ أحكامه وقراراته، ومن أجل ذلك سعى المؤسس الدستوري الجزائري إلى إحاطة تنفيذ الأحكام القضائية بحماية أقوى نص في المنظومة القانونية، وهو النص الدستوري ليمنحها مهابةً ويضمن لها حسن التنفيذ، ولما كان تنفيذ الأحكام القضائية حقا دستورياً، فإن امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام الإدارية لا

يعد مساساً بحق المحكوم له فحسب، بل يعتبر إهداراً لقوة الأحكام القضائية، و اعتداءً على هيئة السلطة القضائية. كما أن مسالة تنفيذ الأحكام القضائية من قبل الإدارة يمكن اعتبارها بمثابة المعيار الأساسي للتمييز بما يسمى دولة القانون عن الدولة البيروقراطية التي تسمو فيها هيمنة القوة على القانون، وباعتبار أن الإدارة هي المسؤولة عن تنفيذ القانون في الدولة، فإن امتناعها عن تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية يترتب مسؤوليتها الإدارية بالتعويض، و حرصاً من المشرع على ضرورة احترام الأحكام القضائية بوصفها من الدعائم والركائز الأساسية لدولة القانون، ورغبةً من المشرع في إرساء مزيد من الضمانات، لم يقف صامتا إزاء الإمتناع عن تنفيذ الأحكام القضائية إدراكاً منه بخطورة ذلك الإمتناع على مبدأ الشرعية فقد اتجه المشرع الجزائري على بسط رقابة القضاء الجزائي على عملية التنفيذ بإقرار جزاء لكل من امتنع عن تنفيذ الأحكام القضائية، وهو الأمر الذي سيزيد من قوة السياج الذي يحميها من خطر عدم التنفيذ، و يضمن احترامها و يكفل تنفيذها، و يحافظ على مبدأ قانوني هام يتوج جميع الأحكام القضائية وهو حجية الشيء المقضي به.

¹ عبد القادر عدو، ضمانات تنفيذ الأحكام الإدارية ضد الإدارة العامة، المرجع السابق، ص 28

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري نجد أن المادة: 183 منه نصت على أنه : (... و عندما يتعلق الأمر بالبت مؤقتا في إشكالات التنفيذ المتعلقة بسند تنفيذ أو أمر أو حكم أو قرار فإن القائم بالتنفيذ يحضر محضرا بالإشكال العارض و يخبر الأطراف أن عليهم أن يحضروا أمام قاضي الأمور المستعجلة الذي يفصل فيه).

فمن خلال نص المادة السالفة الذكر نجد أن المشرع الجزائري جعل الاختصاص بالفصل في إشكالات التنفيذ إلى قاضي الاستعجال سواء كان هذا الإشكال موضوعيا أو إجرائيا.

كما تجدر الإشارة إلى أن القاضي المستعجل لا يختص بالإشكال المستعجل إلا إذا توافر الاستعجال يتم التنفيذ قبل الفصل في الطلب، فالإشكال فيه يلزم لقبوله أن يحكم فيه

هذه قبل تمام التنفيذ، ومع ذلك فإن القاضي قد يختص بالطلب إذا كان طلبا وقتيا و بشرط أن يتوافر شرط الاستعجال.¹

إلا أن الشيء الذي لم يوضحه المشرع في المادة السالفة الذكر هو نوع الاستعجال الاستعجال العادي أم الاستعجال من ساعة إلى ساعة؟ و بالرجوع إلى الميدان نجد أن هناك محاكم تعتبر إشكالات التنفيذ ذات طابع استعجالي عادي تدخل ضمن الاستعجال العادي لكن أحيانا ترفع إشكالا في التنفيذ وقبل الفصل فيها ينتهي أو يتم التنفيذ حيث تصبح مصلحة المستشكل منعدمة فلا يقبل إشكاله و في هذا إحفاف في حقه يوم رفعه لإشكاله كان التنفيذ لا يزال ساريا، حتى وإن فصل فيه بالإيجاب فإنه على هذا المستشكل رفع دعوى أخرى أمام قاضي الموضوع لإرجاع الحالة لما كانت عليه و في هذا تعطيل كبير لمصالح المتقاضين و تنفيذ الأحكام القضائية أو السندات التنفيذية، لهذا نرى أنه من الأحسن أن تدخل إشكالات التنفيذ ضمن الاستعجال من ساعة إلى ساعة.

لقد نصت المادة 40/9 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه:

(... غير أنه ترفع الطلبات خصيصا أمام الجهات القضائية المحددة على الوجه التالي

-و في القضايا المستعجلة أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكان المشكل التنفيذي أو التدابير المطلوبة).²

إن القاعدة العامة للاختصاص الإقليمي هي موطن المدعى عليه، ووفقا للمادة 37 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري و هي من النظام الخاص إذ يجوز للأطراف الاتفاق على خلافها، و الدفع بها يجب أن يكون قبل مناقشة الموضوع و لا يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه، و قد نصت المادة 40/9 السالفة الذكر على هذه القاعدة في الفقرة الأولى منها، ثم جاءت باستثناءات من بينها إشكالات التنفيذ إذ يجب أن ترفع أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكان ذلك المشكل و يتحدد مكان المشكل بمحلته، إذ ال يجوز للأطراف في دعوى الإشكال أن يتفقوا على خالف هذا الاستثناء و إلا رفض الإشكال لعدم الاختصاص.

¹ أمينة النمر ، المرجع السابق ، ص: 207 / 208

² قانون رقم 13-22، السابق ذكره.

تطبيق قضائي

يتمحور هذا النموذج حول استحالة التنفيذ لأن العقار محل النزاع كان في ظل الشهر الشخصي:

حيث تتلخص وقائع النزاع القضائي بأن فريق (أ) و فريق (ب) يحوزان عقار عبارة عن هود لم يمر عليه المسح، كل فريق يحوز جزء من هذا الهود، لكن فريق (ب) قاموا بالاعتداء على مساحة معينة من الجزء الذي تحت حيازة (أ) عمى أساس أحقيتهم في هذه المساحة من أرض (أ) بناء عمى شيادة توثيقية مشيرة في المحافظة العقارية. فقام فريق (أ) لرفع الاعتداء على أرضهم برفع دعوى قضائية ضد فريق (ب) أمام القسم العقاري يلتمسون فيها إلغاء الشهادة التوثيقية المشهورة لفائدة فريق (ب).

و بعد تعيين خبير و إنجاز خبرته، و إعادة السير في الدعوى صدر حكم بتاريخ 2008 /30/06 يقضي بالمصادقة عمى الخبرة المنجزة و بالنتيجة إلغاء الشهادة التوثيقية. و تم استئناف الحكم من فريق (ب) و قرر المجلس تأييد الحكم المستأنف، ثم قاموا بالطعن بالنقض حيث قررت المحكمة العليا بتاريخ 13/11/2014 بتأييد قرار المجلس القضائي. لكن خلال فترة المنازعة القضائية و في سنة 2011 مرت لجنة المسح على الأرض محل النزاع و تم ترقيمها لحساب المجهول¹. و بعد مرور سنتين تم ترقيمها نهائيا لفائدة الدولة.

هنا صلب الإشكال في التنفيذ، حيث أن العقار محل النزاع كان مشهرا في ظل نظام الشهر الشخصي أي شخص المالك هو محل اعتبار في البطاقة العقارية، و العقار كما سلف ذكره من حيث تعيين حدوده يكون بالاتجاهات الأربعة.

عند التنفيذ أصبح العقار مشيرا في إطار نظام الشهر العيني، أي العقار أصبح ذو محل

اعتبار في البطاقة العقارية، و تم تعيينه تعيينا دقيقا من حيث الموقع و طبيعته و مساحته و حدوده في وثائق المسح و البطاقة العقارية، حيث كل مجموعة ترقم و تذكر في أي قسم مساحي الذي يرقم أيضا، و كل مالك يمنح لو رقم حساب ففي هذه الحالة أصبح العقار محل النزاع لفائدة الدولة و بمجموعة معينة و في قسم مساحي معين، فكيف للمحافظ العقاري أن يطابق المعلومات الواردة في بطاقة الشهر الشخصي على المعلومات الواردة في البطاقة العقارية و وثائق المسح؟ و كيف يتم تطابق محل النزاع بين شهره الشخصي و بين شهره العيني؟ هنا نكون أمام استحالة تنفيذ مادية و قانونية أيضا يصعب على المحافظ

¹ العقار الذي لم يكتشف مالكة يسجل لحساب مجهول و يرقم ترقيما مؤقتا و عند فوات أجل سنتين يرقم نهائيا لفائدة الدولة و يسجل باسمها

العقاري معها شهر هذا الحكم القضائي، و عليه ما على فريق (أ) إلا رفع دعوى قضائية إدارية لإلغاء الترقيم النهائي لفائدة الدولة بناء على الحكم القضائي الذي يقضي بإلغاء الشهادة التوثيقية التي كانت محررة و مشيرة لفائدة فريق (ب)، لكن هناك احتمال بعدم صدور الحكم لصالحه، و قد يطالب شخصا آخر قضائيا و لا علاقة له بالنزاع بتسجيل العقار باسمه بعد إلغاء الترقيم النهائي لفائدة الدولة.

المطلب الثالث: طرق رفع الإشكال في التنفيذ:

الأحكام القابلة للتنفيذ هي الأحكام القاضية بالالتزام دون الأحكام المقررة أو المنشئة للحق. والسندات التنفيذية التي تعنيها هي تلك التي حصرها المشرع في المادة 600 من ق إ م إ و هي تلك الأحكام القضائية التي استنفدت طرق الطعن العادية وكذا الأحكام غير الانتهائية المشمولة بالنفذ المعجل، والأوامر الاستعجالية وأوامر الأداء والأوامر على العرائض وأوامر تحديد المصاريف وقرارات القضائية وأحكام المحاكم الإدارية¹

وقرارات مجلس الدولة ومحاضر الصلح أو الإنفاق المؤشر عليها من طرف القضاة و المودعة بأمانة الضبط، و أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية و المودعة بأمانة الضبط وجميع الصكوك والأوراق المالية المرفقة بالاحتجاج الرسمي على المدين، و العقود التوثيقية الممهورة بالصيغة التنفيذية، ومحاضر البيع بالمزاد العلني بعد إيداعها بأمانة الضبط، أحكام رسو المزاد على عقار .

فالصيغة التنفيذية إذن هي العلاقة المادية الظاهرة التي يمكن التعرف منها على صلاحية السند من ظاهره، والتي يعطى بموجبها الأمر لجميع السلطات العامة بما فيهم المحضرين القضائيين وكل الذين يطلب منهم ذلك طبقا للمادتين 281 و 609 من ق إ م إ بإجراء التنفيذ الجبري من خلال منع المنفذ عليه من التصرف في ماله المحجوز وبيعه قهرا بالمزاد العلني.²

و السندات التنفيذية قد حصرها المشرع الجزائري في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهي الأحكام القضائية القطعية المنهية الخصومة القضائية.³

وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول و المتضمنة منفعة لأحد الخصوم⁴

في الأحكام كما سبق الإشارة التي تستوجب التنفيذ الجبري هي أحكام الإلزام دون الأحكام المقررة والمنشأة أو الأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع.⁵

¹ قانون رقم 22-13، السابق ذكره

² ما نصت عليه المادة 601 من ق إ م إ ”... لا يجوز التنفيذ .. إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي، ممهورة بالصيغة التنفيذية”

³ الأستاذ محمد ابراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية. (الجزء الثاني) 2/ط عن ديوان المطبوعات الجامعية سنة 2006، صفحة 119

⁴ الدكتور محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، عن ديوان المطبوعات الجامعية لسنة 1982، ص 43.

⁵ لا تحوز هذه الأحكام على حجية الشئ المقضي فيه بنص المادة 298 من ق إ م إ.

أو الأحكام الفاصلة في المسائل الفرعية¹

ومن ثمة فإن الأحكام التي تعيننا هي الأحكام التي تكون سندا للتنفيذ هي الأحكام الحائزة على قوة الشيء المقضي به، أي الأحكام التي استغرقت جميع أوجه الطعن العادية من معارضة واستئناف²

بممارستها أو بفوات أجلها أو أنها تصدر نهائية طبقا للقانون حتى وإن كانت لها قابلية الطعن بالطرق غير العادية، غير أنه للمحكمة العليا ومجلس الدولة صلاحية التوقيف المؤقت للحكم أو القرار المطعون فيه أمامها وهذا طبقا لنصوص القانون، والأحكام الابتدائية المشمولة بالنفذ المعجل وكذا الأوامر الإستعجالية القاضية بالتدابير التحفظية

الفرع الأول: الحكم النهائي

هو الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بصفة نهائية طبقا لنص المادة 33 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي فصل بحكم في أول وآخر درجة في الدعاوى التي لا تتجاوز قيمتها مائتي ألف دينار. كما أنه قانونا إن تفصل المحكمة بحكم غير قابل للاستئناف في الدعاوى والمنازعات الاجتماعية عندما تقضي باستئناف علاقة العمل المنصوص عليها بالمادة 734 من القانون رقم 90-11 المتضمن علاقة العمل المعدل والتمتع، أو المطالبة بشهادة عمل. فهي أحكام تصدر حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، أي لا تقبل الاستئناف.

الفرع الثاني: الحكم الابتدائي

وهو الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية ولازال قابلا للاستئناف أو صدر غيابيا في حق أحد الخصوم، فصدور الحكم ذو الصيغة لا يكسبه القوة التنفيذية إلا بالاستئناف المعارضة في الحكم الغيابي وبالاستئناف للحكم المعتبر حضوري و الحكم الحضوري³ أو بمرور أجل ميعاد المعارضة أو الاستئناف دون القيام بإجراءات الطعن، عندئذ يكون الحكم قد استغرق أوجه الطعن العادية من معارضة أو استئناف، إلا أنه تفاديا طول

¹ القاضية بتوجيه يمين، فهي أحكام لم تفصل في الموضوع وإنما هي ممهدة له

² إن التماس إعادة النظر أو طعن بالنقض أو اعتراض خارج الخصومة هي أوجه طعن غير عادية ليس لها أثر موقوف للتنفيذ.

³ الأستاذ عبد السلام ديب قانون الإجراءات المدني والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للطباعة، 2009، ص 204

إجراءات التقاضي جعل المشرع الجزائري ينص في عدة أحكام بإمكانية التنفيذ الحكم الابتدائي رغم عدم انتهائه واستغراقه لأوجه الطعن العادية، بمعنى تنفيذ الحكم الابتدائي قبل وأنه هو استثناء من القاعدة ، أي إنه يبقى معلقا بمصير الحكم الذي سلك الإجراءات العادية فيبقى الحكم إذا بقي ويزول إذا ألغي من محكمة الاستئناف¹.

النفذ المعجل وهو تنفيذ استثنائي للأحكام القضائية يوصف كذلك بالتنفيذ مؤقت إذ يجوز إجرائه بمجرد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي دون مراعاة أجل 15 يوما إذا اشتمل الحكم على النفذ المعجل أو كان أمرا استعجاليا كما هو منصوص عليه في المادة 614 من ق إ م إ ، و من ثمة فإن التنفيذ المعجل يعتبر خروجاً عن قاعدة الأثر الموقوف لطرق الطعن العادية ، في التنفيذ المعجل للحكم يمكن المحكوم له بتنفيذ حكمه الابتدائي دون القيام بإجراءات تبليغه² وهو الاستثناء الذي قرره الفقرة الثانية من المادة 323 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المادة 609 في الفقرة الثالثة منها واللتان أجازتا تنفيذ الحكم رغم المعارضة أو الاستئناف في جميع الحالات المعينة والواردة على سبيل الحصر ويجوز للقاضي كذلك في الأحوال الأخرى أن يأمر في حالة الاستعجال بالنفذ المعجل بكفالة أو بدون كفالة وهو مبلغ لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل التنفيذ في حالة إذا ما ألغي الحكم القاضي بالنفذ المعجل في المعارضة أو في الاستئناف وإصلاح ما يترتب على التنفيذ المؤقت من مخاطر .

يفهم من ذلك أن التنفيذ المعجل نوعان، نوع منصوص عليه في القانون ويسمى بالتنفيذ المعجل القانوني أو أن يكون مصدره القضاء، أي أن القضاء هو الذي أمر به يسمى عندها بالتنفيذ المعجل القضائي .

الفرع الثالث: التنفيذ المعجل القانوني

التنفيذ المعجل القانوني يستمد قوته التنفيذية من أحكام القانون ، فهو ليس في حاجة إلى المطالبة به حتى يقضي به القضاء وإنما تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها دون انتظار أن يطلبه الخصوم بل أكثر من ذلك أن صفة التنفيذ المعجل يستوجب عدم الحكم ا ، لأنه لا حاجة إلى حكم المحكمة للقضاء به ، فإذا قضت المحكمة في حكمها فلا يكون ذلك إلا تكراراً وترديداً لحكم القانون. فالزامية التنفيذ هي صفة مستمدة مباشرة من القواعد

¹ تم إلغاء التنفيذ المعجل بواسطة دعوى موازية لقضية دعوى الاستئناف، كما أنه يمكن إلغاء عن طريق الاستعجال، أو يتم إلغاء الحكم كله أو جزئه.

² الأستاذ محمد إبراهيم ، المرجع السابق ، صفحة 152.

القانونية الأمرة ، لذلك لا داعي للأطراف لطلبه كما أنه لا داع للحكم أن ينص عليه، فهو ملصق بالحكم تلقائياً بغض النظر عن رغبة الجهة القضائية والأطراف¹.

ولقد أورد المشرع الجزائري حالات التنفيذ المشرع على سبيل الحصر في الفقرة الثانية من المادة 299 والمادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإداري ، الأوامر الصادرة في مواد الإستعجالية المتعلقة بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة ، كما أن هناك أوامر الإستعجالية صادرة من القسم الاجتماعي طبقاً أحكام المادتين 506 و 509 من ق إ م إ وما يليها المتعلقة باتخاذ الإجراءات المؤقتة أو التحفظية الرامية إلى وقف كل تصرف من شأنه عرقلة حرية العمل ، كما أن هناك أحكام صادرة في النزاعات الفردية في العمل والتي يتضمنها القانون المؤرخ في 6 فبراير 1990² أو الصادرة عن القسم العقاري في المادة 521 وما يليها من قانون الإجراءات بشأن اتخاذ القاضي العقاري التدابير التحفظية و الاستعجالية اللازمة، أو بشأن ما يتخذه القاضي التجاري من أوامر مؤقتة حفاظاً على الحقوق موضوع النزاع والتي تضمنتها أحكام المواد 536 منه ، كما أن الأحكام الصادرة في مجال الإفلاس والتسوية القضائية فلا تنفذ تنفيذاً معجلاً طبقاً لأحكام المادة 227 من القانون التجاري ، هي أحكام قد أضفى عليها المشرع الجزائري صفة التنفيذ المعجل بكفالة أو بدوا كما هو منصوص عليه في المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمعنى أنه ورغم أن هذه الأحكام غير نهائية إلا أن المشرع قد اكسبها قوة الشيء المقضي به حفاظاً على أموال صاحب الحق وحماية له .

الفرع الرابع: التنفيذ المعجل القضائي

فالتنفيذ الحكم القضائي معجلاً هو ذلك الحكم الذي يستمد قوته التنفيذية المعجلة من القضاء ، وهو الذي لا يجوز للقاضي الحكم به إلا في حال طلبه من أحد الخصوم ، لكن إذا طلبه من له الحق فيه فلا يجوز للمحكمة أن ترفض و يستتنبط من ذلك أن التنفيذ المعجل القضائي قد يكون إلزامياً للقضاء وقد يكون في أماكن أخرى اختياريًا تبعاً لسلطة القاضي التقديرية قد تقضي به المحكمة وقد لا تقضي وإذا كان اختياريًا وقضت به يجوز لها أن تشترط على المحكوم له بالنفاذ المعجل تقديم كفالة ، كما يمكنها أن تعفيه منها، أما في التنفيذ المعجل الإلزامي فلا يجوز اشتراط الكفالة لمنحه :

أ/التنفيذ المعجل القضائي الإلزامي أو الوجوبي :

وهو ما تضمنته الحالات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 323 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص "باستثناء الأحكام الواجبة التنفيذ بقوة القانون، يؤمر بالنفاذ المعجل، رغم المعارض أو الاستئناف ، عند طلبه في جميع الحالات التي يحكم فيها بناء على عقد رسمي أو وعد معترف به أو حكم سابق حاز قوة الشيء المقضي

¹ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق ، صفحة 49.

² محمد إبراهيم الوجيز في قانون الإجراءات المدنية ، المرجع السابق ، ص 153.

به¹ ففي هذه الحالات الأربع التي جاء ا المشرع على سبيل الحصر يمنح فيها التنفيذ المعجل بدون كفالة متى ثم طلبها من قبل الخصوم ، فلا خيار للقاضي إلا الأمر بالنفاذ المعجل أي أنه ليس للقاضي فيها سلطة تقديرية ، وكل من خالف ذلك يعرض حكمه للإلغاء .

الحالة الأولى: الحكم بناء على عقد رسمي: إن العقود المحررة من قبل الموظفين العاميين هي حجة على أطرافها فلا يجوز نقضها أو تعديلها إلا بموافقة الأطراف ومن ثم فإنه ما ورد في العقد الرسمي من تصرف قانوني أو واقعة مادية² يكون ملزم لأصحابها كأصل عام لا يحتاج صاحب ذلك العقد أو السند الى اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار أمر أو حكم من أجل القضاء بمضمونه غير أن ذلك السند أو العقد الرسمي في كثير من الأحيان يكون غير محدد أجل التنفيذ أو أن الدين يكون غير محدد المقدار ، أو يكون تنفيذه مقترنا بشرط بمعنى أن السند يكون غير قابل للتنفيذ بذاته وإنما يتطلب لتنفيذه استصدار حكم يكون هذا الحكم في ظل ثبوت الحق الموضوعي الصادر مشفوعا بالنفاذ المعجل الوجوب، يكون النفاذ المعجل وجويا طالما أن درجة تأييده في حالة الطعن فيها اما بالمعارضة أو الاستئناف تكون بنسبة منعدمة.

الحالة الثانية: الحكم بناء على اعتراف أو إقرار من قبل المحكوم عليه ذ: ا تضمنت كتابات المدعى عليه أمام القضاء إقرارا صريحا بما يطالب به المدعي من حق، فإن الحكم الذي سوف يصدر في موضوع الدعوى يكون حكما مشفوعا بالنفاذ المعجل متى طلبه المدعي .

الحالة الثالثة: الحكم بناء على حكم سابق حائز لقوة الشيء المقضي به: ففي هذه الحالة فإن الحق يكون ثابت بما يتضمنه السند القضائي من حقوق ، ومن ثمة فإن الحكم الذي سيصدر في مثل هذه الحالة مستندا على حكم سابق نهائي، سوف يصدر معجلا إذا ما اقترن بطلب التنفيذ المعجل من المدعي.

الحالة الرابعة: في الحكم المتضمن للنفقة الغذائية النفقة الغذائية كأصل عام تكون حق للشخص المطالب والذي يحتاج إلى حماية خاصة لأن التأجيل في عدم صرفها له قد يلحق به ضررا أكيدا كما هو الحال بالنسبة للقصر، ضيف إلى ذلك فإن النفقة الغذائية طالما هي واجب بالنسبة للشخص الملزم ا، فإن إشباع الحكم القاضي بالنفقة المعجل في حالة طلبها فإنه لا يضر بمصلحة المدعى عليه الملزم بالنفقة ، وإنما المنازعة في حال وقوعها تكون حول مبلغ ومقدار النفقة فحسب.

الحالة الخامسة: في الحكم المتضمن طلب منح السكن لممارسة الحضانة: طالما أن الحق في السكن بالنسبة للمحضون هي من الأمور الإستعجالية التي لا تتطلب الانتظار، فإن

1 قانون رقم 22-13، السابق ذكره

2 العقد بمفهومه العام هو كل محرر أو وثيقة رسمية تتضمن للالتزام ، فقد يتضمن المحرر تصرف مصدره الإرادة المنفردة كالوصية أو الإقرار بالدين أو حق

الحكم بالسكن لممارسة الحضانة يكون مقترنا بالتنفيذ المعجل إذا طالبت من لها الحق قانونا بالحضانة .

ب - التنفيذ المعجل القضائي الجوازي

أما في الحالات الأخرى فإنه يجوز لقاضي الموضوع الذي يملك سلطة تقدير الأمور أن يأمر بالتنفيذ المعجل من عدمه بكفالة أو بدوا وله سلطة تقدير الأمور. كما هو الحال في القضايا الإستعجالية فالقاضي له السلطة التقديرية في القضاء بالتنفيذ المعجل كما له أن يقرنه بإيداع مبلغ كفالة بكتابة ضبط المحكمة هين التنفيذ المعجل.

المبحث الثالث : إشكالات التنفيذ الصادرة في التحفيظ العقاري

تخول الملكية العقارية الخاصة للفرد سلطات قانونية يمارسها على عقاره على اعتبار أنها حق في التمتع و التصرف الواقع على العقار و وفقا لمقتضيات القانون و هو الذي يعتبر وفقا لأحكام التشريع الجزائري، كل شيء ثابت بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف خلافا للمنقول الذي بحكم طبيعته يكون قابل للنقل و الحركة، و له مكانة كبيرة تجعله يختص بمميزات تزيد من قيمته مقارنة بالمنقول مما يستوجب إفراد تشريعات تنظم طرق اكتسابه و تناوله و إثباته.

و هذه الفكرة الأخيرة رغم خصوصيتها و حساسيتها في الجانب الواقعي والقانوني تعتبر عائقا رئيسيا و إشكالا عويصا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم و ضبط الملكية العقارية.

أو الجهات القضائية المختصة بالفصل في مختلف المنازعات العقارية المعروضة عليها و كذلك الجهات الإدارية المختصة بعملية التطهير العقاري، نظرا للتعقيدات الكبيرة التي تواجه الملكية العقارية و النزاعات المتعلقة بها على صعيد واقع الأفراد.

و هذه الأخيرة التي تقود بدورها لضرورة الحديث عن طرق بديلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة مثل السندات المثبتة لهذه الأخيرة، و في حالات أخرى يستوجب المشرع استصدار حكم قضائي يكرس هذه الملكية و يصرح بها من أجل استتباب الأمن و الاستقرار بين أفراد المجتمع و إنهاء النزاعات القائمة بينهم.

و ستتم دراسة ضمن هذا المبحث: الإشكالات المتعلقة بالأموال و الأملاك الغير قابلة للتصرف (المطلب الأول)، الإشكالات المتعلقة بتقييد الحقوق العينية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بالأموال و الأملاك الغير قابلة للتصرف

تتجه أغلب التشريعات الحديثة إلى التمييز بين الأملاك الوطنية أو ما يعرف "بأملاك الدومين" فتقسمها إلى أملاك عمومية و أملاك خاصة تملكها الجماعات المحلية .

بعد استقلال الجزائر عن فرنسا سنة 1962 و إلى تاريخ استقلالها كانت القوانين الفرنسية هي المطبقة على الأراضي الجزائرية ما عدا ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو ما كان يتميز بالطابع العنصري، وهو ما جاء به الأمر المشهور 157/ 62 الذي مدد العمل بالتشريع الفرنسي هذا الأخير الذي كان يعتمد على نظام ازدواجية الأملاك و بقي الوضع كذلك إلى غاية صدور أول قانون 16/ 84 المؤرخ في 3 يونيو 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و الذي كان يعتمد على وحدة الأملاك الوطنية أي أنه لم يميز بين الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الخاصة إلى غاية صدور المرسوم الرئاسي رقم 18 - 89 المتضمن دستور البلاد الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989 فكان بمثابة ضربة لنظام وحدة الأملاك الوطنية بحيث كرس نظام ازدواجية الأملاك الوطنية .

وقد سائر المشرع الجزائري التطور الحاصل في مفهوم الملكية الوطنية بإصدار قانون

25/ 90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي نص بدوره على نظام ازدواجية الأملاك الوطنية¹ وبشكل أكثر وضوحا وتفصيلا بإصدار القانون 90 / 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الذي وضع المبادئ العامة و مجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم

¹ قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري. الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل و يتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري

الأمالك الوطنية، وكذا القواعد التي تضبط التصرفات الواردة على صنفى هذه الأملاك، وعدل هذا الأخير بالقانون 14/ 08 المؤرخ في 20 يوليو 2008.¹

فالأملاك الوطنية الخاصة ارتبطت بكل الظواهر القانونية المستجدة، وقد نص القانون المنظم لهذه الأملاك على أن الأملاك الوطنية تضم صنفين أملاك عامة والتي عرفها المشرع صراحة فهي غير قابلة للتقادم ولا الحجز ولا يجوز التصرف فيها خلافا للأملاك الخاصة التي لها أهمية بالغة في المجال الاقتصادي وهي تشمل الأملاك غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية.

تكمن أهمية موضوع الأملاك الوطنية الخاصة في الدور الكبير الذي تلعبه في بناء سياسة اقتصادية، واجتماعية ناجعة بالنظر في طبيعتها القانونية المتمثلة في قابليتها للتملك والتصرف ونظرا لكونها عنصرا أساسيا في تسيير وتنظيم مختلف المرافق العامة التي تهدف بدورها إلى إشباع حاجة المجتمع في جميع المجالات لاسيما في المجال الفلاحي الذي عرف مدا وجزرا من حيث حجم الأراضي الفلاحية وطرق الاستغلال والنصوص القانونية التي توالت عليها.

فهذه الأملاك تحتل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة التي تعتبر نواة الأشخاص العمومية، وفيه تتمتع الإدارة على سبيل الاحتكار بامتيازات السلطة العامة في مجال اتخاذ القرارات برام و العقود المتعلقة بعملية إدارة هذه الأملاك، وقد تبرم الإدارة عقودا مع الأفراد على قدم المساواة وتكون مجردة من كل الامتيازات التي تمنحها إياها السلطة العامة أي أنها تتصرف في أملاكها تصرف الأفراد في أملاكهم الخاصة.

تم تخصيص القسم الثاني من الفصل الأول من الباب الأول من الجزء الأول من قانون الأملاك الوطنية للتعداد وذكر الأملاك الوطنية الخاصة، حيث قسمت إلى أملاك مشتركة بين الدولة والولاية والبلدية .

جاء في نص المادة 03 من القانون 90 / 30 تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها " أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة مالية وامتلاكه فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"²، كذلك جاء في نفس القانون ذكر الخصائص التي تتميز بها هذه الأملاك وهي تختلف عن الأملاك العمومية في كون أن الأملاك العمومية غير قابلة للتنازل ولا التقادم ولا الحجز عليها بخلاف الأملاك الوطنية الخاصة

هناك عدة تعريفات الفقهاء حول الأملاك الوطنية أو ما يعرف بأملاك الدومين وتميزها إلى أملاك عامة وأملاك خاصة، والأملاك العامة عرفها المشرع الجزائري في المادة 12 أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية.

¹ قانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية

² قانون رقم 30-90، السابق ذكره

أملك الدولة الخاصة (الدومين الخاص) هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص¹. فيرى الفقيه ديكروك بأن العبرة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن في طبيعة المال ذاته وما إذا كان قابلاً للتملك الخاص أو غير قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاصا، وأن المال الذي لا يكون قابلاً للتملك بطبيعته هو الذي يخص لا استعمال الجمهور مباشرة لا المخصص لخدمة مرفق عام. لا يختلف الفقيه بارتيليمي عن ديكورك في عد طبيعة المال وكونه غير قابل للملكية الخاصة إلا أنه لا يرجع في تأصيل نظريته إلى نصوص القانون المدني بل إلى المنطق والاستدلال العقلي وحده².

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة وغير قابلة للتصرف بخصائص ونظام يختلف عن نظام الأملاك الوطنية العامة، ويظهر الاختلاف في الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال هذا من جهة، وكيفية ضم الأموال في نطاقها من جهة أخرى.

تؤدي هذه الأملاك وظيفة امتلاكية ومالية، ومبدئياً تخضع لأحكام القانون الخاص وهذا حسب ما ورد في المادة 3 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بأن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية.

تدمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية، وهو ما جاء به ق.أ.و. كذلك يتم إدراج ملك في الملك الخاص طبقاً للقانون على حسب الطرق العادية وغير عادية، بمقابل أو مجاناً، سواء عن طريق الاستيلاء أو عن طريق التبرعات أو الهبة أو الأموال الشاغرة والتي لا صاحب لها بالإضافة إلى الكنوز والحطام إلى غير ذلك أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهو إجراء استثنائي تتجلى الطبيعة الاستثنائية في كون الإدارة لا تلجأ إلى هذا الإجراء إلا بعد استنفاد الطرق الرضائية وذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين.

بحيث يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة للأفراد أو لفائدتها الخاصة مع إلزامية التعويض المسبق والمنصف³ (تحقيق فائدة لأفراد معينين ليس على سبيل المنفعة العامة)، إلى غير ذلك من طرق الاكتساب. يمكن خروج المال من نطاق الأملاك الوطنية من خلال بيع الملك الوطني ومثال ذلك ما تم بمقتضى القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية حيث تصرفت الدولة بالبيع في

¹ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام الإثبات، آثار الالتزام، دط: دار النهضة العربية، القاهرة 1967، ص 154.

² شيحا إبراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري، دط: منشأة المعارف، الإسكندرية 1986، ص 12.

³ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دط، 10 الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر، 2014، ص 117 - 118.

أملاكها ذات الطابع السكني والمهني من أجل تحقيق السياسة الوطنية للسكن وتمكين المواطنين من تملك سكناتهم أو محلاتهم التجارية .

ومن بين خصائص الأملاك الوطنية، هو عدم القابلية للتقادم وعدم القابلية للحجز. وقد استثنى من ذلك المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لأن لها طابع تجاري وتخضع للقانون الخاص. وحسب هذه الخصائص فإن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها بنقل الملكية والتنازل عنها وطرحها للاستثمارات الوطنية أو الأجنبية أو خوصصتها بالطرق القانونية المعمول بها وهو ما جاء في نص المادة 04 من ق. أ.و.ا.

لقد اعتمد المشرع الجزائري في التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة على النظرية التقليدية والتي تقوم على أساس معيارين. فحسب المادة 03 من القانون 30 /90 " تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة ". ومن خلال هذه المادة نجد أن هذه المعايير تتمثل في معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص بحكم طبيعتها وكذلك اعتمادها على معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام .

الفرع الأول: معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص

ومعناه أن هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها ولا التنازل عنها مادامت مخصصة للنفع العام أو ن كان يمكن التنازل عنها إذا رفع عنها التخصيص¹ المرافق العامة، و هو ما جاءت به المادة 04 من القانون 30 /90 المعدل والمتمم كما سبق الإشارة إليه .

الفرع الثاني: معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام

هذا المعيار يمكن أن يفصل بين النشاط الإداري والنشاط الاقتصادي، في وظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام (أي أنها ضرورية للمرفق العام أو هيأت خصيصا له²) ، وعليه عند تسييرها يحق للإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساسا حسب ما جاء في القانون لأغراض امتلاكية.

ولقد أخذ المشرع الجزائري بهذا المعيار مكرسا إياه صراحة في نص المادة 03 من القانون 30 /90 السالفة الذكر، قاصدا الفصل بين النشاط الإداري الرامي إلى تحقيق مهمة من مهام المرفق العام والنشاط الاقتصادي الرامي إلى تحقيق المردودية المالية .

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، المرجع السابق، ص 102

² ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع نفسه، ص 104.

وحسب النظرية التقليدية، فالأملاك العمومية هي تلك المخصصة للمرافق العامة بينما الأملاك الخاصة ليست محل تخصيص، أي التمييز يكون حسب الوظيفة التي يؤديها المال العام. ر أن المشرع الجزائري لم يقتصر على معيار التخصيص للاستعمال الجماهيري العام والمرفق العام لأن المادة 17 من الدستور أدرجت ضمن الأملاك الوطنية العمومية الثروات الطبيعية وبعض النشاطات، وعليه أصبحت الأملاك العمومية في النظام الجزائري تشمل الأملاك العمومية بحكم الدستور وأملاك عمومية بحسب التخصيص.

أما الأملاك الأخرى غير مخصصة، فهي أملاك وطنية خاصة تستخدم لأغراض مالية وامتلاكية وهذا التعريف غير صحيح في القانون الجزائري كما سبق الإشارة إليه، لأن الثروات الطبيعية المصنفة ضمن الأملاك العمومية تؤدي وظيفة مالية بحتة، وعليه نص قانون الأملاك الوطنية على أنها تخضع للقوانين الخاصة التي تحكمها، هذا فضلا على أن الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي دائما وظيفة مالية بحتة ومثال ذلك العقارات والمنقولات المخصصة للمصالح الإدارية الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية.¹

الفرع الثالث: بيع الأملاك الغير قابلة للتصرف

يتم البيع عن طريق المزاد العلني (بالإشهار والمنافسة) وبعد صرف هذه الأملاك من الخدمة يتم إشهار هذه العملية عن طريق الإعلانات عبر وسائل الإعلام خلال 20 يوما من إجراء عملية المزاد العلني، وتأطير هذه العملية من طرف لجنة مشتركة تشكل من طرف الوالي، والملصقات بموجب محضر يثبت ذلك يوجه إلى المدير الولائي للأملاك الدولة.²

فالوالي المختص إقليميا هم من يأذن بالبيع عن طريق المزاد العلني وذلك بناء على اقتراح من المدير الولائي للأملاك الوطنية، ويكون البيع عن طريق المزاد على أساس دفتر الشروط تعدده مصلحة الأملاك الوطنية و مطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، أما بالنسبة للسعر الأدنى للعقارات محل البيع فإنه يحدد على أساس القيمة التجارية لهذه العقارات³. ولا تتم عملية البيع للأملاك الوطنية الخاصة إلا بعد إلغاء قرار تخصيصها وهو ما جاءت به المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية على أنه يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية".

نظام الأملاك الوطنية يخول لمديرية أملاك الدولة الصلاحية تحت إشراف والي الولاية، بالقيام بكل تصرف قانوني من شأنه نقل ملكية عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة التابعة

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشاء، المنازعات العقارية، المرجع نفسه، ص 103.

² أنظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي 12/ 724.

³ ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 69.

للولاية للغير، وذلك بسلوك الإجراءات الشكلية المحددة بمقتضى أحكام الأمرين رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني وكذا الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹. أما عن أملاك الجماعات المحلية لا تتدخل إدارة أملاك الدولة إلا بطلب من الجماعة المحلية المعنية.

*أما البيع بالتراضي في القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة تقضي بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني، لكن استثناء يمكن أن تباع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية بالتراضي، بثمن لا يقل عن القيمة التجارية للعقارات محل البيع، وذلك بإصدار رخصة من قبل الوزير المكلف بالمالية لفائدة أشخاص محددين المذكورين على سبيل الحصر بالمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 459/91. وهذه الحالات التي حددتها المادة 11 من هذا المرسوم هي:

أ- البيع المقررة لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات ومن هنا نجد أن الدولة يمكنها البيع بالتراضي، حيث أن البلدية والولاية من جراء اقتنائها للعقارات فهي تساهم في تحقيق وإشباع الحاجات العامة.

ب - البيع بالتراضي لفائدة الخواص: يمكن إقرار البيع لفائدة الخواص في حالات محددة تتمثل في: الشيوخ، الحصر، الشفقة.

1 الشيوخ: وذلك بالنسبة للعقارات التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية على الشيوخ مع الخواص، عندما تكون غير قابلة للتقسيم، إذ يمكن للدولة أو الجماعات المحلية في هذه الحالة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة لفائدة شركائها في ملكية الشيوخ².

2 الشفعة القانونية: إذا قررت الدولة بيع شقق مؤجرة، فإن شاغلي هذه الشقق يستفيدون من حق الشفعة في الشراء.

3 ضرورة إعادة إسكان الأملاك المنزوعة ملكيتهم: يقصد بهم الملاك المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العمومية، بحيث يجب أن يعوض هؤلاء، تعويضا عادلا يكون إما في شكل نقدي أو في شكل عيني، وفي هذه الحالة الأخيرة يجب أن يكون العقار ماثلا للملكية المنزوعة.

ويرى الأستاذ سماعين شامة في هذا الشأن أن إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العمومية لا يدب أن تصنف على أنها بيع بالتراضي إنما يجب تصنيفها على أساس أنها تعويض عيني لنزع الملكية فلا يتحمل الخواص أية أتعاب ولا يدفعون مقابلا وعليه لا يوجد ثمة بيع أصلا³.

¹ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 87.

² ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 69.

³ ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة، المرجع نفسه، ص 70.

و في حالة ما إذا لم يتم بيع العقار بعد عمليتين البيع بالمزاد¹.

2/ البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر :

نصت المادة 119 من ق.أ.و 30/90 تخضع الأملاك الوطنية المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعملها هذه البعثات والمكاتب في نظامها القانوني وتسييرها وحمايتها للاتفاقيات الدولية والأعراف الدبلوماسية وقانون مكان موقعها وذلك بالنظر إلى طبيعتها ومكان إقامتها الخاصة بامتلاكها، فتمن

الاقتناء في هذه الحالة يكون تحديده بطريقة مزدوجة بين الدولة البائعة والدولة أو المنظمة الدولية، مع مراعاة الاتفاقيات التي تربط بينها، والأعراف الدبلوماسية².

ب البيوع والتسيير الخاضعات لقواعد خاصة : ويقصد بها البيوع التي تكون مصحوبة بشروط يتمثل في استعمال العقارات محل للبيع في انجاز عملية التعمير أو البناء من قبل المتنازل لهم عنها، وهم على وجه التحديد المتعاملين العموميين أو الخواص والتعاونيات العقارية، حيث تكون عقود البيع مشفوعة بشرط فاسخ يتمثل في تنفيذ المستفيدين بالتزاماتهم التي تحددها دفاتر الشروط المعدة من قبل مصلحة الأملاك الوطنية بمساعدة الوزارة المكلفة بالبناء².

بيع الأملاك المنقولة

إن الأشياء المنقولة والمعدات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا يمكن في أي حال من الأحوال أن إذا صارت غير صالحة للاستعمال السبب تستبدلها أو تبيعها المصلحة أو الهيئة العمومية التي تستعملها، و من الأسباب، وجب أن ترد، حسب الكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 12-427 إلى مصلحة أملاك الدولة التي تكلف بيعها حيث نصت المادة 137 من هذا المرسوم، يلغى استعمال الأملاك المنقولة، إذا قررت المصلحة المختصة لها أن حيازة هذه الأملاك أصبحت غير مفيدة في سد حاجات عملها، وأنه يتعين على ذلك تسليمها لمصلحة أملاك الدولة لتتصرف فيها و أسباب إلغاء الاستعمال هي :

•القدم الناتج عن الاستعمال لمدة طويلة.

•فقدان صلاحية العتاد التقني.

•الاستغناء عن استعمال الأثاث والعتاد اللذين يكونان في حالة جيدة ويزيدان على الحاجة أو يكونان جيدين، ولم يعد في الإمكان استعمالهما في الغرض الذي اقتناه من أجله.

¹ المادة 91 من المرسوم 12-427.

² ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق، ص 72/71

ومن خلال نص المادة نستنتج أن الأملاك المنقولة التي لم تعد تقدم أية خدمة للمصلحة المستفيدة من التخصيص تسلم لإدارة أملاك الدولة بغرض بيعها فنقول أنه تم التصريح بعدم صلاحيتها وأسباب ذلك هي ما سبق الإشارة إليه .

الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة بالأملاك الغير قابلة للتصرف

في هذا المجال سنتناول أهم المنازعات التي ترد على الأملاك العقارية، نظرا لأهميتها وهذا لا ينقص أهمية الأموال المنقولة، وهنا سنتطرق أولا إلى طبيعة منازعات الأملاك الوطنية الخاصة وأهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية.

أولا /طبيعة منازعات الأملاك الغير قابلة للتصرف

نظرا لازدواجية نظام الحماية، من المفروض أن يوزع الاختصاص حسب طبيعة الأملاك فيختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية، ويختص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة .

وما يلاحظ في الجزائر أن الجدل في هذا الموضوع غير ذي أهمية على الأقل في تحديد الاختصاص القضائي، بحيث أن الأملاك الوطنية الخاصة فضلا عن الأملاك العامة تدخل تطبيق لنص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية سابقا والمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في نطاق اختصاص القاضي الإداري فكل المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها تخضع مبدئياً للقاضي الإداري إلا ما استثني بنص خاص وكل المنازعات التي لا تكون الإدارة طرفاً فيها ولو تعلق الأمر بتسيير الأملاك وطنية فإنها مبدئياً تخضع للقاضي العادي إلا ما استثني بنص خاص. غير أنه وتطبيقاً لأحكام المادتين و 56 من القانون 01 /88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلقة بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية اللتين نصتا على أنه إذا تعلق الأمر بمنازعات تخص مؤسسات اقتصادية مخول لها قانوناً استعمال صلاحيات السلطة العامة أو اتخاذ قرارات ذات طابع تنظيمي بحكم شغلها جزء من الأملاك الوطنية العمومية أو تسييرها لمرافق عامة فإن أحكام القانون الإداري هي التي تطبق عليها. يفهم من هذه النصوص أن المشرع لم ينص صراحة على أن القاضي الإداري هو المختص لكن نص على أن القانون الإداري هو المطبق، وحتى إذا تمسك القاضي العادي باختصاصه فهو ملزم بإخضاع النزاع لأحكام القانون العام¹.

إذن كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية سواء اختص بها القضاء الإداري أو جهات القضاء العادي فإن كل منهما ملزم بتطبيق قواعد القانون العام، أما المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة بجزء منها يخضع للقاضي الإداري وجزء للقاضي العادي².

¹ ليلي زروقي.حمدي عمر باشا.المنازعات العقارية ص 119.

² ليلي زروقي.حمدي عمر باشا.المنازعات العقارية ص 118-119.

ثانيا/ بعض المنازعات العقارية

سنحاول ذكر النماذج البارزة والمطروحة بكثافة أمام القضاء، ولعل المنازعات المترتبة على تطبيق القانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية، والذي كان الهدف منه هو تمكين المواطن من امتلاك سكن لائق، لكن تطبيقه في أرض الواقع، أدى إلى نشوب العديد من المنازعات، كذلك القانون 03 /10 المؤرخ في 08/15/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أدى إلى بروز نزاعات وتكون عادة بين الإدارة والمستفيدين أو بين المستفيدين أنفسهم وحتى تجاه الشاغلين الغير شرعيين للأراضي الفلاحية، بالنسبة للبيوع الأخرى وخاصة البيع بالمزاد العلني يعتبر الأصل في بيع الأملاك العقارية، فإننا لا نجد منازعات كثيرة تطرأ على مثل هذا البيوع نظرا لقلتها في الواقع، فضلا على أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية تحول دون نشوب نزاع.

أ-منازعات بيع أملاك الدولة من خلال القانون رقم 81 - 01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية، ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية):

إن تطبيق القانون 01-81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية أدى إلى نشوب منازعات تتجلى عموما في

1 المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل : يعتمد في تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل على المادة 2 من القانون 01-81 المعدل والمتم، أما بالنسبة للأملاك الغير قابلة للتنازل فهي المباني المذكورة في المادة 3 من نفس القانون، وعليه فإن قبول طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية إيجاربه تابعة للقطاع العمومي بالرغم من عدم القبول، فعلى الإدارة تسبب رفضها سواء بعدم توافر شروط المادة 02 من القانون 01/81 في العقار المراد الحصول عليه، أو يكون العقار غير قابل للتنازل عليه طبقا للمادة 03 من ذات القانون.

حصر القانون عملية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص، شريطة توفر مجموعة من الشروط، فقد يلاحظ في الميدان تعدد طلبات التنازل على ملك عقاري واحد .

وقد جاء القرار رقم 89/ 198 المؤرخ في 06 /12 /1992 مجلة قضائية لسنة 1994، العدد 2 ص 195 ما يلي: " من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توافر شرطين متلازمين هما : الحيازة على سند أولا، وشغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانيا، ومن المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توفر هذين الشرطين مع تعطي الأولوية للشخص الذي يحوز سندا قانونيا¹.

¹ ليلي زروقي.حمدي عمر باشا.المنازعات العقارية ص 310.

2 الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن في عملية التنازل : المبدأ العام هو أن منازعات الدومين الخاص للدولة في الجزائر تخضع للقاضي الإداري، مثلها مثل منازعات الدومين العام، ولا تخضع لاختصاصات القاضي العادي إلا بوجود نص صريح.

وبالرجوع إلى المادة 35 من القانون 01 /81 نجدها تنص على ما يلي " يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا في حالة رفض تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام، وخلافا للمادة 35 التي تجعل المنازعات المتعلقة بتنازل الدولة عن دومينها الخاص من اختصاص المحاكم العادية، فإن اجتهاد المحكمة العليا استقر على تكريس اختصاص القاضي الإداري سواء في مجال عقود التنازل أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل مفسرة نص المادة 35 المشار إليها أعلاه على أن القضاء الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة وفي حالات أخرى أعلنت المحكمة العليا عن اختصاص الجهات القضائية الإدارية مؤسسة موقفها على أن عقود التنازل المتعلقة بالدومين الخاص بالدولة هي عقود إدارية لا يجوز إلغاؤها إلا من طرف القاضي الإداري¹ ."

ب - المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية في إطار القانون: 03- 10

نظرا لكون المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية، فإن المنازعات التي تدخل فيها مع الغير أو مع أحد أعضائها تكون من اختصاص القضاء العادي (القاضي العقاري)، لكن يختص القاضي أيضا ببعض المنازعات تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

1 المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

قد تبرم المستثمرات الفلاحية عقودا مدنية مع الغير، وقد تنشأ التزامات فيما بين أعضائها حول الاستغلال الفلاحي والأرباح أو التنازل عن الحصص، أو تسوية التركة بعد الوفاة وهو ما يجعلها تتقاضى أمام القاضي العادي بخصوص هذه المسائل :

أ- حماية حق الامتياز : يحق لرئيس المستثمرة إقامة دعوى عقارية على كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة الفلاحية في إطار دعوى حماية حق الامتياز.

ب - ممارسة حق الشفعة.

ج-الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

د- حق المطالبة بالأرباح .

2 منازعات القضاء الإداري :

يختص القاضي الإداري بالنظر في أربع أنواع من الدعاوى :

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، المرجع السابق،ص - 135

أ- التشكيك في الملكية : كأن يدعي شخص بأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة في إطار عقد الامتياز يعد ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي .

ب - نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ج- دفع الإتاوات : ففي حالة لم تدفع الإتاوة يحق لمديرية أملاك الدولة المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الإداري .

د- الطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز : يكون من حق المستثمر اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري لعقد الامتياز وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة بتقييد الحقوق العينية

إن الشخص باعتباره عضوا ضروريا في المجتمع قد ثبتت له حقوق باعتباره مالكا لشيء مادي وتسمى الحقوق العينية الأصلية، و قد يكون الحق الوارد على هذا الشيء مجرد حق انتفاع أو حق ارتفاق أو حق سكني و هذه هي الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية. كما قد تكون للدائن في مواجهة مدينه سلطة يقررها القانون و سمي هذا الحق حقا شخصيا.

الحق العيني هو الحق الذي يرد على شيء مادي و يخول صاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء، فيكون لصاحب الحق استعماله مباشرة دون حاجة إلى تدخل شخص آخر ليتمكنه من استعمال حقه، فلا يوجد وسيط بين صاحب الحق و الشيء موضوع الحق، و تطلق على هذه الحقوق بتسمية العينية لأنها متعلقة بالعين أو الشيء المادي، و تنقسم إلى نوعين:

– الحقوق العينية الأصلية: و هي حقوق عينية تقوم بذاتها دون حاجة إلى وجود حق آخر تتبعه.

– الحقوق العينية التبعية: وهي حقوق لا تقوم مستقلة بذاتها، و إنما تستند في وجودها إلى حق شخصي آخر لضمانه و تأمين الوفاء به فهي ضمانات أي تأمينات عينية

الحقوق العينية الأصلية : تنقسم هذه الحقوق إلى حق الملكية و الحقوق المتجزئة عن الملكية.

إن القاعدة الأصلية في نظام السجل العقاري أن الحقوق العينية التي يمكن أن تترتب على عقار محفظ لا توجد سواء بين الأطراف أو الغير إلا إذا تم تقييدها في السجل العقاري ومن تاريخ هذا التقييد، وهكذا فإن للتقييد أثر منشئ للحق العيني لا معلن أو

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 136

كاشف له فحسب غير أن القاعدة ترد عليها استثناءات يعتبر فيها الحق العيني موجودا رغم عدم تقييده بالسجل العقاري وكذلك حالة يعتبر فيها الحق العيني رغم كونه خاضعا للتقييد موجودا أو قائما قبل تقييده.¹

خلاصة الفصل الأول

إشكالات التنفيذ هي كل نزاع قائم لغرض تنفيذ حكم قد صدر و تأخر تنفيذه و هي من مظاهر الدعوى التنفيذية و له ثلاث أنواع نوعان، النوع الأول هي إشكالات ترفع من المنفذ ضده و النوع الثاني هي إشكالات ترفع من طالب التنفيذ و النوع الثالث هي إشكالات

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 138

ترفع من الغير و لإشكالات التنفيذ أطراف و شروط تطرقنا لها في هذا الفصل و يختص القضاء بالنظر في هذه الإشكالات .

الفصل الثاني:

النظام الإجرائى لإشكالات

التفيز.

المبحث الأول دعوى تفسير الأحكام العقارية الغامضة

سننظر في هذا المبحث إلى دراسة مفهوم الأحكام العقارية الغامضة (المطلب الأول)، إجراءات و آثار دعوى تفسير الأحكام العقارية الغامضة (المطلب الثاني)

المطلب الأول : مفهوم الأحكام العقارية الغامضة

تعتبر الصعوبات التي يواجهها المحافظ العقاري، أثناء تنفيذ الأحكام القضائية، غموض منطوق الحكم، غموض هذا الأخير و عدم وضوح عباراته و دلالات ألفاظه، اثر في تنفيذه أو في تعدد الاجتهادات و التأويلات عند تنفيذه¹.

أولاً/ التعريف اللغوي: من الفعل الثلاثي حكم، يحكم، حكماً، أي قضى و حكم له و حكم عليه. ثانياً/ التعريف الاصطلاحي: هو القول أو الفعل الذي يصدر عن القاضي بطريق الإلزام لفصل الخصومة².

ثالثاً/ التعريف الفقهي لغموض الأحكام العقارية: الأصل في منطوق الحكم أن يكون واضحاً غير مبهم، و أن يكون مستنداً على تسبيب و على وقائع قضية الحال، فالقواعد التي يقوم عليها التسبيب هي أن تكون الأسباب واضحة كافية و غير خاطئة أو غامضة، و أن لا تتناقض مع بعضها البعض³.

إذن غموض منطوق الحكم، هو كل عيب يعتري الحكم و يجعله غامضاً أو فيه جهالة بالشكل الذي يثير إشكالا عند تنفيذه⁴، و من أمثلة غموض منطوق الأحكام هو عدم ذكر المساحة، أو عدم ذكر بدل البيع، فعقد البيع هو عقد معاوضة، أو وجود تضارب في الأسباب التي استند عليها منطوق الحكم، أو الحكم بنقل أو إعادة ملكية عقار، دون ذكر جزئه و قسمه المسجل في المحافظة العقارية الموجود بدائرتها اختصاص العقار.

تعد المحافظة العقارية جهة أصيلة في تنفيذ الأحكام القضائية، من طرف المحافظ العقاري، الذي يعتبر قاضياً عقارياً، نظراً للصلاحيات الموكلة إليه، من منع حدوث تناقضات أو خلط أثناء تنفيذ الأحكام القضائية.

المطلب الثاني : إجراءات و آثار دعوى تفسير الأحكام العقارية الغامضة

متى تأكد المحافظ العقاري من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانوناً، قام بإجراء الشهر، و التأشير على البطاقات العقارية و الدفتر العقاري، و إذا تبين للمحافظ العقاري وجود أي نقص

¹ عبد الوهاب عبدول، إشكالية تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة عن المحاكم الاتحادية وسبل مواجهتها، ورقة مقدمة إلى المؤتمر الثاني لرؤساء المحاكم الإدارية في الدول العربية يودي 11 و 12/02/2012.

² أبو الفضل جمال الدين محمد، لسان العرب، دار صادر للطباعة والنشر، ط4 لبنان، 2005

³ عبد الرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969، الجزء الثالث، الطبعة الثانية، بغداد، 2009.

⁴ ضياء شيت خطاب، الوجيز في شرح قانون المرافعات المدنية، القاهرة، 1970.

أو خلل في الوثائق الخاضعة للشهر، قام برفض الإيداع أو رد الإجراء بعد قبولها للإيداع، هذا ويمكن للمتضرر ممارسة حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات المختصة¹.

بعد الفحص الأولي للوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها قصد الإشهار، إذا لاحظ المحافظ العقاري نقصا يسهل اكتشافه قرر رفض الإيداع، ولكن قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني، يقوم بالبحث عن أسباب أخرى بعد تفحص دقيق لتفادي رفض الإيداع مرة أخرى.

وتم تحديد أسباب رفض الإيداع في المادة 100 من المرسوم 63-76 ومنها:

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف و على الشرط الشخصي، لم يتم و لم يثبت وفق الشروط التي نص عليها القانون، وعندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 76/63

- عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الامتيازات و الرهون لا تحتوي على البيانات المطلوبة في المواد 98/95/93 أو عندما تكون غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.

عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 المتعلقة بشروط الجدول الوصفي للتقسيم.

وإضافة إلى هذه الأسباب نصت المادة 335² من قانون التسجيل على سببين آخرين لرفض الإيداع و هما: حالة غياب التصريح لتقييم العقار في العقد، بمعنى

عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

وطبقا للمادة 107 من المرسوم رقم 63-76 يتعين على المحافظ العقاري خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع، أن يبلغ للموقع على التصديق ما ظهر له من عدم صحة البيانات أو عدم إشهار السندات المرتكز عليها، و مؤدى هذا أن قرار المحافظ العقاري يجب أن يكون مسببا، و على الموقع على التصديق أن يقوم في أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ بتكملة الوثائق أو بإيداع الوثائق المعدلة، وإلا تم رفض الإجراء.

1 ملاحظ في هذا الشأن أن المشرع الجزائري قد حصر سلطة المحافظ العقاري بهاذين القرارين، وجعل لكل قرار مبررات

وأسباب يستند عليها مذكورة حصرا في المواد والنصوص القانونية، فلا يستطيع بذلك المحافظ العقاري إصدار أي قرار

آخر غير هذين القرارين، كما أن مقيد تبريز قراره بأحد الأسباب المحددة قانونا، وبالنتيجة لا يمكنه توسيع الأسباب الداعية

إلى إصدار أحد القرارين، إذ لا مجال لأي اجتهاد في سبيل هذا التوسع، راجع ويس فتحي، الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه 2010/2011، جامعة وهران ص 283.

² لأمر 76/105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل.

يتطلب رد الإجراء فحصاً دقيقاً للوثائق المودعة والتي تبدو لأول وهلة قانونية ولا يشوبها أي عيب، إلى أن يكتشف المحافظ العقاري نقصاً في الوثيقة المقبولة، فيمنح أجلاً للملتمس لتصحيح هذه الأخطاء.

ولا يستبعد إجراء الإشهار نهائياً، إلا إذا انقضى الأجل ولم يبادر المعني بتصحيح هذه الأخطاء، أما عن أسباب رد الإجراء، فقد حددتها المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 وهي كالاتي :

- إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- إذا كان مرجع الإجراء الخاص بتسجيل الرهون والامتيازات حسب نص المادة 95/1 غير صحيح.
- عندما تكون صفة المتصرف أو صفة الحائز الأخير المذكورة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- عندما لا يتوافق تعيين العقارات و تعيين الأطراف أو الشرط الشخصي كما هو محدد بالمادة 65 مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- عندما يكشف التحقيق الذي يقوم به المحافظ العقاري عند طلب الإجراء أن الحق غير قابل للتصرف.
- عندما يكشف التحقيق الذي يقوم به المحافظ العقاري عند طلب الإجراء أن الحق غير قابل للتصرف.
- عندما يكون موضوع العقد أو سببه غير مشروع أو مخالف للنظام العام.
- إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء، أن الإبداع كان من الواجب رفضه، ويبلغ قرار الرد إلى الموقع على التصديق خلال مدة ثمانية أيام من انقضاء خمسة عشر يوماً المحددة لتصحيح أو استكمال الوثائق المودعة، إذا لم يتم هذا التصحيح أو الاستكمال¹.

وتفادياً لتأخير تنفيذ الأحكام القضائية، فقد نوهت المديرية العامة للأملاك الوطنية، المحافظين العقاريين من خلال المذكرة رقم 00689 المؤرخة في 12 فيفري 1995، أنه في حالة إيداع حكم قضائي و كان منطوقه لا يحتوي على المعلومات المطلوبة وفق التنظيم المعمول به، في مجال الإشهار العقاري، تعيين دقيق للعقار و ذكر أصل الملكية وغيرها، فإن أمكنهم الرجوع للعناصر الثابتة، الواردة في حيثيات الحكم القضائي أو في الوثائق المرفقة، مثل تقرير ومخطط الخبير الذي يرفقه الموثق عند الإيداع مع الحكم، أما إذا استحال عليه ذلك فإنه لا بد من العودة للمحكمة الصادرة عنها الحكم لاستدراك النقائص الملاحظة التي بدونها يستحيل إشهار ذلك الحكم .

لقد أقر المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ضمانات قانونية، لتنفيذ الحكم القضائي من بينها دعوى تفسير الحكم القضائي.

قد يشوب الأحكام والقرارات القضائية، بعض الغموض في مضمونها بما يعين إزالته ، من قبل السلطة القضائية المختصة، من هنا تأتي أهمية دعوى تفسير الحكم أو القرار القضائي،

المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري¹

بأنها وسيلة إجرائية من خلالها يتمكن صاحب المصلحة، من اللجوء للقضاء لأجل رفع الغموض الذي شمل الحكم أو القرار القضائي و يتطلب منها رسمياً تفسيره¹.

يقدم طلب تفسير الحكم إلى الجهة القضائية التي أصدرته، بعريضة من أحد الخصوم أو بعريضة مشتركة منهم، ويتم الفصل في الطلب، بعد سماع الخصوم أو بعد صحة تكليفهم بالحضور طبقاً للمادة 285 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

آلية تفسير الأحكام القضائية الغامضة

نظمها المشرع في المادة 965 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي أحالتنا للمادة 285 من نفس القانون بنصها: "رفع دعوى تفسير الأحكام ويفصل فيها وفقاً للإشكال والإجراءات المنصوص عليها في المادة 285 من هذا القانون".

يفهم من نص المادة أعلاه أن دعوى تفسير الحكم القضائي ترفع أمام الجهة القضائية التي أصدرته .

أما بالنسبة لميعاد رفع دعوى تفسير الحكم القضائي، فإنها لا تخضع لمدة معينة، طالما أن تنفيذ الحكم القضائي لم يسقط بالتقادم، وقد حدد المشرع من خلال نص المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مدة تقادم التنفيذ، بخمسة عشر سنة كاملة تبدأ من تاريخ قابلية الحكم للتنفيذ، مع مراعاة أن هذا التقادم يقطعه أي إجراء تنفيذ يتخذ ضده، و يمكن تقديم طلب تفسير الحكم القضائي للمحكمة المصدرة له³.

شروط الدعوى التفسيرية

- أن يكون منطوق الحكم غامضاً أو مبهماً، كإغفال حدود العقار أو مساحته أو قسمه أو جزئه على سبيل المثال.

- تفسير الحكم القضائي، يكون من طرف المحكمة المختصة، هي نفسها المصدرة للحكم القضائي.

- أن يكون الحكم قد اكتسب صفة الحكم النهائي البات، في أصل الدعوى، بعد استيفائه لجميع طرق الطعن العادية.

- أن يصدر التفسير من نفس جهة المصدرة للحكم.

المبحث الثاني : دعوى الاستحقاق الفرعية

¹ عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط3 منشورات بغدادية، الجزائر، 2013.

² حمدون نوادية، تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة، الجزائر، 2015.

³ ويس فتحي، مرجع سابقه ص 294.

سنطرق إلى دراسة ضمن هذا المبحث: مفهوم دعوى الإستحقاق الفرعية (المطلب الأول)، إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية (المطلب الثاني)، آثار رفع دعوى الاستحقاق الفرعية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية

هي الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ مدعياً ملكية العقار الذي بدأ بالتنفيذ عليه ويطلب في النتيجة إقرار حقه على العقار وإبطال هذه الإجراءات.

وهي كدعوى الاستحقاق الأصلية إلا أنها سميت بالفرعية لأنها تقام في معرض التنفيذ على العقار وليس بعد الانتهاء منه لأنها تعود دعوى استحقاق أصلية في هذه الحالة .

تقام قبل الانتهاء من إجراءات التنفيذ وبعد البدء بالتنفيذ ، إذ يعتبر بدء التنفيذ على العقار منذ تسجيل الحجز على صحيفته في السجل العقاري .

تهدف إلى طلب ملكية العقار موضوع التنفيذ سواء كانت الملكية منصبة على العقار بتمامه أم على جزء منه وسواء كان الجزء المطلوب مفرزاً أم لا يزال حصته شائعة .

والمفهوم القانوني لدعوى الاستحقاق يعني أن حكماً قد صدر ومسّ حقوق شخص غير ممثل في الدعوى فله حق رفع دعوى استحقاق الأشياء المحجوزة .

الخصوم في الدعوى :

المدعي :

1- يجب أن يكون المدعي مالكا للعقار أو لجزء منه .

2- أن تكون ملكيته منجزة غير معلقة على شرط واقف لم يحل بعد .

3- يجب أن تكون الملكية مسجلة على صحيفة العقار فلا تقبل دعوى الاستحقاق من قبل شاري العقار إذا كان نقل الملكية لم يتم في صحيفة العقار بعد ، أو أن يكون المدعي قد وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار أو أن يكون بيده سند رسمي يشير إلى ذلك بتاريخ سابق إشارة الحجز .

وقضى قرار الهيئة العامة رقم 1996/19/12 بأن للإسناد الرسمية ومنها إسناد الكاتب بالعدل حجة على الناس كافة بما فيها من أفعال مادية قام بها موظف رسمي في حدود مهمته.

4- ألا يكون المدعي المالك طرفاً في إجراءات التنفيذ لأنه إذا كان طرفاً فيها كان له أن يعترض على قائمة شروط البيع .

5- تقبل الدعوى من قبل من هو طرف في الإجراءات التنفيذية إذا كان يحمل صفتين :

أ- بالإضافة إلى غيره . ب- أصالة إلى نفسه .

مثال :

- الولي الذي يمثل أبنة القاصر في الإجراءات يحق له إذا كان التنفيذ وارداً على عقار أبنة أن يقيم دعوى الاستحقاق بصفته الأصلية مدعياً ملكية العقار .

- إذا تم حجز عقار وارث بهذه الصفة فله أن يقيم الدعوى مدعياً أن العقار الجاري عليه التنفيذ لا يعود لمورثه بل إليه شخصياً¹.

على أنه في حال فوات المهلة على الاعتراض على قائمة شروط البيع يحق لمن كان طرفاً في إجراءات البيع أن يقيم الدعوى أمام المحكمة المختصة .

المدعى عليه :

1- الحاجز (الدائن) .

2- باقي الدائنين الذين اعتبروا طرفاً في الإجراءات .

3- المدين .

4- الحائز أو الكفيل العيني حسبما يعود العقار المدعى استحقاقه إلى أحدهم .

5- في حال إقامة الدعوى على بعضهم إدخال الآخرين فيها .

- وذلك لأنه في حال الحكم بالدعوى لصالح المدعي أن تؤثر على مصالحهم ، واعتبار المدين أو الحائز أو الكفيل العيني طرفاً بالدعوى فلأنها تهدف ملكية عقار يعود إلى واحد من هؤلاء .

- أما إذا كان التنفيذ يتناول حق الارتفاق نفسه أو حق الانتفاع جاز لصاحب هذا الحق أن يقيم دعوى الاستحقاق الفرعية .

- وإذا لم يختص جميع من تقدم فإن الحكم الصادر في الدعوى لا يتمتع بحجية إلا لمن كان طرفاً فيها عملاً بالقواعد العامة .

الاختصاص برؤية الدعوى :

الاختصاص المحلي :

تختص بنظر الدعوى محلياً المحكمة التي يوجد في دائرتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة وإذا تعددت العقارات المدعى استحقاقها كان الاختصاص للمحكمة التي يقع أحدها في دائرتها .

- كما تطبق أحكام المادة (2/144) أصول لوجود دعوى ثانية مرتبطة بها قائمة أمامها في حال تعدد المدعين وإقامة دعاوى أمام محاكم مختلفة .

الاختصاص الإقليمي :

- تقام الدعوى أمام محكمة الصلح أو محكمة البداية بحسب قيمة العقار المطلوب استحقاقه .

¹ قرار الهيئة العامة رقم 1996/19/12

- وإذا كانت الدعوى تتعلق بحق ارتفاق كان الحق غير قابل للتقدير فتقدم الدعوى إلى محكمة البداية لأن دعوى الاستحقاق لا علاقة لها بهذه المنازعات وهي تهدف إلى استعادة حق صاحبه .

زمن إقامة الدعوى :

1- بما أنه من جملة أهداف الدعوى وقف إجراءات التنفيذ فيجب أن تقدم قبل صدور قرار الإحالة القطعية ، وهي غير مقيدة بالمهلة المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع .

وفي حال تقديمها قبل الإحالة ثم جرى التنازل عن الدعوى التنفيذية من قبل طرفي التنفيذ فإن دعوى الاستحقاق تستمر كدعوى أصلية وليست كدعوى فرعية .

2- في المناطق التي لم يجر فيها أعمال التحديد والتحرير طلب بطلان إجراءات التنفيذ تبعاً لطلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه وذلك بدعوى يختصم فيها مباشر الإجراءات والمدين و الدائنين المقيدين وذلك خلال ميعاد سنة من تاريخ الإحالة القطعية تحت طائلة سقوط الحق برفع دعوى البطلان والاستحقاق .

المطلب الثاني: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

إن دعوى الاستحقاق العقاري مثل باقي الدعاوى الموضوعية على طائفة الهيئات المختصة، تخضع لضوابط الأحكام العامة لقانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بالاختصاص والأجال، ومضمون العريضة وشكلها، ومدى صحتها من فسادها، حيث إن هذه الأخيرة شرط ضروري لقبولها .

بما أن الخصومات والمنازعات أمرا واقعا بين البشر ، وكان لا بد من الطرف المتضرر أن يرفع مظلته لدى القضاء في شكل دعوى، ولقبول هذه الأخيرة يجب أن تكون على الوجه الصحيح المقبول لا على الوجه الفاسد تجنبا لرفضها.

- فالدعوى الصحيحة: هي التي استكملت شرائط الصحة المذكورة في المبحث السابق ويتعلق بها أحكامها المقصودة منها وهي إحضار الخصم إلى ساحة المحكمة بواسطة أعوان القاضي، ومطالبته بالجواب على دعوى المدعي، واليمين إذا أنكر المدعي به. ويثبت فيها حق المدعي إما بالبينة أو بنكول المدعي عليه عن اليمين.

- والدعوى الفاسدة: أي الباطلة هي التي لم يتوافر فيها شرط من شروط الصحة المذكورة آنفاً، ولا تترتب عليها الأحكام السابقة المقصودة منها، كأن تكون الدعوى على غائب، أو كان المدعي به مجهولاً واه، ولا يتمكن ؛ لأن المجهول يتعذر إثباته بالشهادة فلا يمكن للشهود أن يشهدوا به ولا يتمكن القاضي من القضاء بالمجهول، لا بالبينة ولا بالنكول عن اليمين¹.

المطلب الثالث: آثار رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

¹ - وهبة الزحيلي، المصدر السابق، ص 513 - 514 ،تكملة فتح القدير ج 6، ص137 ،المبسوط، ج 17 ،ص 30.

على اعتبار أن دعوى الاستحقاق الفرعية منازعة موضوعية في التنفيذ، فإنه يترتب على رفعها آثار تؤثر على مجريات إجراءات الدعوى التنفيذية التي تكون في مرحلة ما قبل البيع، وأيضاً طلب وقف إجراءات التنفيذ المرفوع أمام المحكمة المختصة بالنظر في دعوى الاستحقاق الفرعية، له آثار على عملية البيع سواء تم الحكم بوقف البيع أو المضي به، وإذا تم الحكم بوقف البيع يبقى مصير إجراءات التنفيذ وبيع العقار مربوطاً بمصير الفصل في دعوى الاستحقاق الفرعية.

تعتبر دعوى الاستحقاق الفرعية منازعة موضوعية في التنفيذ كما ذكرنا سابقاً، فالأصل أنه لا يترتب على مجرد رفعها وقف التنفيذ حيث أن دعوى الاستحقاق الفرعية لا يترتب على رفعها وقف التنفيذ تلقائي لحين الفصل في الاستشكال و دعوى الاستحقاق الفرعية لا توقف التنفيذ بقوة القانون وإنما يجب أن يصدر حكماً بالوقف لمدة 15 يوماً.

ولا يجوز للقاضي الذي ينظر في دعوى الاستحقاق الفرعية أن يحكم بالوقف إلا بناء على طلب من مدعي الاستحقاق.

المبحث الثالث: الدعاوى المتعلقة بتنفيذ شهر الحكم القضائي

ضمن هذا المبحث ستم دراسة ما يلي: دعوى إثبات شرعية البيوع العقارية (المطلب الأول)، دعاوى إيداع أحكام القسمة

المطلب الأول: دعوى إثبات شرعية البيوع العقارية

يعد حق الملكية الخاصة من أوسع الحقوق العينية، فمن له حق الملكية شيء له عليه سلطة الاستثناء دون غيره وله حق رد الاعتداء بكل الوسائل القانونية، ورغم حرص مختلف الأنظمة القانونية على الاعتراف بحق الملكية وحمايته لأنه من الحقوق الأساسية والدستورية للأفراد، فهي أولت له أهمية بالغة ووفرت له حماية قصوى في المواثيق الدولية والإعلانات والدساتير، إلا أنه حق ليس مطلق فيمكن تقييده وفرض قيود عليه نظراً لما للملكية العقارية الخاصة من وظيفة اجتماعية، إلا أن هذا التقييد والمساس يجب أن يكون في حدود القانون، وهو أساس الحماية وهو الموقف الذي أخذ به المؤسس الدستوري الذي كرس الحماية من خلال المادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016¹ ما يلي: "الملكية الخاصة مضمونة، حق الإرث مضمون، الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها".

وتنص المادة 47 من التعديل الدستوري لسنة 2016 تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن، فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون وفي إطار احترامه، ولا تفتيش إلا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة"، أن هذا التكريس الدستوري هو قمة وأعلى مراتب الحماية ومن آثاره وجوب تماشي القوانين والنصوص الشرعية والتنظيمية مع مبدأ الحماية الدستورية.

¹ قانون 01-16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016.

إلى جانب الحماية الدستورية، أقر المشرع الحماية المدنية من خلال تمكين المالك والحائزين من حق اللجوء للقضاء للدفاع عن أملاكهم ورد الاعتداء عليها من أي طرف كان، بل واستحداث آليات قانونية لإثبات الملكية الخاصة والحقوق العينية .

ولما كانت الحماية المدنية للملكية الخاصة قد لا تكفي لدرء الاعتداء، أقر المشرع الجنائي، الحماية ضد اعتداء الأفراد وذلك بتقرير النصوص العقابية و الإجرامية الخاصة بجرائم الاعتداء على الأموال سواء كانت عن طريق السرقة ، أو النصب أو خيانة الأمانة أو التعدي على الملكية العقارية الذي أفرد لها المشرع الجنائي مادة خاصة بها في قانون العقوبات في المادة 386 منه .

-وفضلا عن الحماية المدنية و الجنائية للملكية العقارية اولى أو فرض المشرع حماية ادارية تتمثل في مجموعة من الإجراءات القانونية التي يجب على الإدارة اتباعها في إطار نزاع الملكية للمنفعة العامة أو في إطار الاستيلاء .

الفرع الاول: السندات التوثيقية

السندات التوثيقية هي التي تحرر من قبل الموثق فهو الذي يملك احتكارا قانونيا على عقود القانون الخاص المبرمة داخل التراب الوطني, حيث فرض عليه القانون إتباع شكليات معينة تحت طائلة بطلان المحررات التوثيقية لتصبح الشكلية التوثيقية بدورها تحتاج إلى شكليات قانونية وتنظيمية¹.

الفرع الثاني: شروط صحة المحررات التوثيقية

المحررات التوثيقية " Notariés Actes " هي طائفة من الأوراق الرسمية تحرر من قبل شخص مؤهل يتوافر فيه الاختصاص والصفة القانونية لتحريرها وفقا للشروط التي حددها القانون المدني وقانون التوثيق².

و إن كان القانون المدني لم ينص صراحة وقت صدوره سنة 1957 على لزوم إبرام العقود المتضمنة التصرفات الواردة على العقار في الشكل الرسمي, إلا أن المشرع استدرك هذا الأمر من خلال إلغاء المادة 50 من قانون التوثيق لسنة 2005 التي مفادها: "زيادة على العقود التي يأمر القانون وإخضاعها إلى الشكل الرسمي فإن العقود التي تتضمن نقل عقارات أو حقوق عينية أو محلات تجارية أو صناعية أو عقود إيجار زراعية, تجارية... يجب تحت طائلة البطلان إن تحرر هذه العقود في الشكل الرسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد."

¹ مقني بن عمار, الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية - دراسة في القانون الجزائري-, دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع, الجزائر 2005, ص 52

² لم يتضح موقف المشرع الجزائري من الشكلية إل بعد صدور الأمر 05-02 المؤرخ في 50 ديسمبر 2002 من يوم المتضمن قانون التوثيق المطبق ابتداء 5 جانفي 2000 الذي أوجب الرسمية في التعاقد الوارد على العقار ولم يعد بذلك للعقد العرفي أية حجة, كما أوجب إفراغ جميع التصرفات الواردة على العقار في القالب الرسمي تحت طائلة البطلان.

لتنقل حرفيا إلى القانون المدني بمقتضى التعديل الصادر سنة 1988 متجسدة في المادة 324 مكرر 1.

وقد تأكدت هذه القاعدة الإلزامية (الرسمية) بعد صدور الأمر التشريعي رقم 75-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

ويتبين ذلك بوضوح بعد صدور النص التطبيقي له المتمثل في المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² حيث نصت المادة 61 منه على: " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي. " ومن خلال المادة 324 من القانون المدني الجزائري يمكن أن نستخلص الأسس التي من خلالها تستمد المحررات الناقلة للملكية العقارية الصبغة الرسمية³ وهي

- أن يقوم بكتابة الورقة الرسمية موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.
- أن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصا بكتابتها (اختصاص مكاني _ زمني _ شخصي).
- أن يتم تحريرها طبقا للأشكال القانونية.

المطلب الثاني: دعاوى إيداع أحكام القسمة

يثير المال الشائع العديد من المشاكل في الحياة العملية، فهو حالة غير مرغوب فيها تتشابك فيها سلطات الشركاء على العقار الشائع بينهم، ويبقى الحل الأمثل لإنهاء هذه المشاكل وإزالة الشبوع القسمة القضائية باعتبارها وضع أمن الأوضاع القانونية التي أقرها المشرع للفصل في كل خصومة يمكن أن تنشأ بين الشركاء في الشبوع بشأن هذه الملكية، أو وجود قاصر بين الشركاء طالبي القسمة القضائية.

القسمة القضائية حسب ما جاء به المشرع يلجأ إليها إلا في حالة تعسر الحصول على موافقة جميع الشركاء على القسمة الودية (الرضائية)، وبالتالي لا مناص لفض حالة الشبوع إلا باللجوء إلى القضاء، وهذا ما أكدته نص المادة 724 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على مايلي: "إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشبوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة"، ونص المادة 723 من نفس الأمر: "يستطيع الشركاء إذا إنعقد إجماعهم أن يفتسموا المال الشائع بالطريقة التي

¹ ج ر، عد

د 30، مؤرخة في 18 نوفمبر 1975، ص 1206.

² ج ر، عدد 62، مؤرخة في 13 أبريل 1973، ص 498.

³ نص المشرع في نص المادة 600 من القانون المدني الجزائري على: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، اختصاصه وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و ". وقد ورد هذا النص في الأمر 01-00 المؤرخ في 03-20-2000 أي قبل تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم 11-50 المؤرخ في 26-20-2011، حيث كان يعرف على النحو التالي: " الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأوضاع اختصاصه القانونية في حدود سلطته. "

يرونها فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون¹، وكذلك نص المادة 181 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة بقولها: "وفي حالة وجود قاصر بين الورثة يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء"²، وعليه يتبين من خلال هاته النصوص القانونية أنه لا سبيل للشركاء قسمة المال المشاع إلا باللجوء للقضاء وهذا يكون في حالات معينة وهي كالاتي :

أولا تعذر اتفاق الشركاء على اقتسام العقار الشائع

أول ما يستخلص من نص المادة 724 من الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم أنه يشترط لرفع دعوى القسمة أن يكون هناك اختلاف في اقتسام العقار المشاع للجوء إلى القضاء وبمعنى آخر لا يجوز للشريك في الشيوخ أن يرفع دعوى قسمة العقار المشاع ما لم يعرض القسمة وديا على باقي الشركاء أي أنه إذا لم يتفق جميع الشركاء في المال الشائع على إجراء قسمة اتفاقية، سواء كانوا متفقين على المبدأ ولكن اختلفوا في تحديد الأنصبة فيكون للشريك الذي يريد الخروج من الشيوخ رفع دعوى القسمة ، وذلك أنه لا مجال للجوء إلى القضاء لإزالة الشيوخ إذا كان هناك تفاهم ما بين الشركاء، وهذا الاتفاق سن له المشرع الجزائي أحكام خاصة تحت إسم القسمة الإتفاقية.

ثانيا اتفاق جميع الشركاء على القسمة الإتفاقية لكن بينهم ناقص الأهلية أو غائبا أو لم تأذن المحكمة الوصي أو الوكيل أو القيم بإجراء القسمة

هو ما نصت عليه المادة 723 من الأمر 58/75 السالف الذكر بنصها: "يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها، فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون"³، وأكد كذلك قرار المحكمة العليا رقم 84551 المؤرخ في 1992/12/22 والذي قضى بما يلي: "من المقرر قانونا، أنه في حالة وجود قاصر يتوجب أن تكون قسمة التركة بين الورثة عن طريق القضاء، ويعرض ملف القضية بواسطة كاتب الضبط على السيد النائب العام قبل 10 أيام على الأقل من يوم الجلسة وما ثبت - من قضية - الحال أن القسمة موضوع الدعوى لم تقع تحت إشراف العدالة لضمان عدم الإجحاف بحق القاصر، ولم يحترم الإجراء الخاص باطلاع النيابة العامة على القضية، فإنه يتعين بذلك نقض وإبطال القرار المطعون فيه"⁴ ومن خلال ما سبق يتبين أنه إذا كان بين الشركاء من هو غائب أو ناقص الأهلية، فإنه لا تجوز القسمة الودية إلا بحضور الوصي أو الوكيل أو القيم بإجراء القسمة، فإذا كان أحدهم حاضرا واستأذن المحكمة إجراء القسمة ورفضت المحكمة إعطائه الأذن القسمة الودية، أو أذنت له المحكمة ولكن بعد ذلك تبين عدم عدالته ففي هاتين الحالتين لا تجوز القسمة الودية ، بل لا بد من اللجوء عند القسمة إلى القضاء، وذلك لحمايتهم من الوقوع

1 الأمر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم بالأمر 07/05

المؤرخ في 13 ماي 2007 , الجريدة الرسمية العدد 78

2 القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة

3 الأمر 75/58 السابق ذكره

4 قرار المحكمة العليا رقم 84551 المؤرخ في 1992/12/22

في الغبن الذي هو غير موجود في القسمة القضائية، حيث أنها تضمن لهم الحصول على حقوقهم كاملة من خلال الإجراءات التي تتم أمام المحكمة، وبذلك إذا لم تراعى الإجراءات التي فرضها القانون بشأن قسمة العقار الشائع التي يكون من بين أطرافها قاصر، فإن هذه القسمة تكون قابلة للإبطال لمصلحة القاصر، وذلك لأن عقد القسمة هو من العقود المتبادلة التي تتقابل فيها الحقوق، ومن التصرفات الدائرة بين النفع والضرر ونجد أن حق التمسك بالإبطال يزول بإجازة القاصر للتصرف عند بلوغه سن الرشد.

خلاصة الفصل الثاني

هناك أحكام عقارية تنسم بالغموض أي أن إجراء تنفيذها يصعب لغموضها وذلك لعدم وضوح عباراته و دلالات ألفاظه مما يؤثر في تنفيذه و يسبب تعدد الاجتهادات والتأويلات عند تنفيذه.

و لدعوى تفسير هذه الأحكام إجراءات و آثار تطرقنا لها في هذا الفصل بالإضافة إلى آلية تفسير هاته الأحكام كي يتم التنفيذ الصحيح و لدعوى تفسير هاته الأحكام أربع شروط. يلي دعوى التفسير دعوى الاستحقاق التي تعتبر دعوى فرعية أي أن من يرفعها ليس طرفاً في التنفيذ و لهذه الدعوى خصوم ، هما المدعي و المدعى عليه و لهذه الدعوى إجراءات قد ناقشناها في مضمون هذا الفصل وهي كغيرها من الدعاوى لها آثار .

الخاتمة

إن أهم النتائج التي يمكن استخلاصها من هذه المذكرة التي تمت بعون الله وفضله هي :

- رغم أن الأحكام الصادرة في إشكالات التنفيذ هي أحكام وقتية يمكن عدم الأخذ بها
الإشكالات يترتب عليها حكم قد يصبح التنفيذ فيه جائزا أو غير جائز، صحيحا أو باطل.
و يبديها أحد أطراف التنفيذ في مواجهة الآخر أو يبديها الغير في مواجهتهما.

- هناك شروط يجب توفرها حتى يكون الإشكال في التنفيذ مقبولا ، هذه الشروط تتراوح
بين شروط عامة لقبول أي طلب قضائي، و مجموعة شروط خاصة يجب مراعاتها حتى
يقبل الإشكال، كما أن الإشكالات التنفيذية الموضوعية تقوم على أسباب موضوعية بالتقدم
، البراءة و المقاصة و أسباب أخرى منها القانونية و القضائية تأخذ حكم الأسباب
الموضوعية.

- تخضع إجراءات إشكالات التنفيذ الموضوعية لنفس أحكام القضاء المستعجل التي

نظمها المشرع في المواد من : 29 إلى 305 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
الجزائري. إلا أنه بالرجوع إلى هذه المواد نجد أنها لم تبين ما نوع القضاء المستعجل الذي
يختص بأشكال التنفيذ الموضوعية ألا هو الاستعجال العادي أم الاستعجال من ساعة
لساعة، كذلك نص في المادة 631 على المحضر الذي يحرره المحضر القضائي عندما
يطرأ إشكال من الإشكالات على التنفيذ الذي يباشر لكنه لم يبين ما حكمه في دعوى
الإشكال أ هو شرط قبول يترتب على عدم توافره عدم قبول الدعوى أم أنه وسيلة إثبات
لوجود الإشكال المدعى به، أم أنه من الإجراءات التي تلزم المحضر فقط دون الأطراف
في دعوى الإشكال.

و بعد دراستنا لموضوع الحماية الجزائية لتنفيذ الأحكام القضائية الإدارية نخلص إلى أن
أسلوب التجريم والعقاب يعد من أقوى الوسائل التي تقف أمام تعنت الإدارة والموظف
في عرقلة تنفيذ الحكم القضائي وذلك من خلال تجريم فعل الامتناع عن تنفيذ الأحكام

القضائية بموجب نص دستوري ، الأمر الذي يزيد من تعزيز الضمانات التي تكفل تنفيذ

الأحكام القضائية الى أقصى حد ممكن ، لأن توقيع الجزاء يدفع المعني بالتنفيذ إلى الخضوع للحكم و احترام تنفيذه نظرا الى ما قد يتعرض له في حالة ثبوت اقترافه فعل فعل الامتناع عن التنفيذ من عقوبة ومتابعة جزائية سواء في مجال تنفيذ أحكام القضاء الإداري أو غيرها من الأحكام القضائية مما يشكل رادعا للموظف و لغيره عندما يقع عليهم التزام بالتنفيذ، وهذا يعد ترسيخا لدولة القانون و إقرارا لمبدأ الشرعية الجنائية في تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية.

المشرع الجزائري عمل على تفعيل إجراءات التنفيذ خاصة ما تعلق منها بأشكال التنفيذ فحدد بشكل أوضح مما كان عليه في قانون الإجراءات المدنية الإجراءات المتبعة في التنفيذ والأمر الذي من شأنه إزالة اللبس والغموض عن عملية التنفيذ ولذا أخذ بعين الاعتبار جميع العوارض التي يمكن أن تعرقل عملية التنفيذ ووضع لها أحكاما خاصة بها لتمكين المحضر القضائي القائم بالتنفيذ من التعامل معها بالمرونة التي تسمح له بإتمام مهمته على أكمل وجه كما تسمح بالفصل في منازعات التنفيذ الجبري في أقرب الآجال وبالتالي تدارك التأخر الكبير الذي كان يعرفه التنفيذ في ظل القانون القديم خاصة منازعات التنفيذ الموضوعية في المادة المدنية يستطيع من خالها أحد أطراف التنفيذ ، المنازعة في تنفيذ الحكم أو القرار، بعرض الأمر على المحكمة المختصة للفصل فيه، فهو نزاع قضائي حول عملية التنفيذ ومن العناصر الأساسية التي يقوم عليها أن يتخذ صورة نزاع يبني على إشكالات جدية تعتري عملية التنفيذ.

قائمة

المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: النصوص الرسمية:

1- القوانين و الأوامر:

- 1- الأمر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم بالأمر 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007 , الجريدة الرسمية العدد 78
- 2- الأمر 75/74 المؤرخ في 15 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تسجيل السجل العقاري , الجريدة الرسمية العدد 48.
- 3- القانون 08/09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل : 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , الجريدة الرسمية العدد 21 , المؤرخة في 23 افريل 2008.
- 4- قانون الأوقاف رقم 91/10 بتاريخ 27/04/1991 , الجريدة الرسمية , العدد 21 و المتمم بالقانون 02-10 المؤرخ في 14/12/2002 .
- 5 - القانون الملغى : (قانون الإجراءات المدنية) الصادر بموجب الأمر 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966.
- 6- القانون 90/30 الصادر بتاريخ : 01/12/1990 المتعلق بالأحكام الوطنية , المعدل بموجب القانون 08/14 به تاريخ : 20 يوليو 2008 .
- 7- القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم , الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990 .
- 8- القانون 07-02 المؤرخ في 07/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .
- 9- القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها .
- 10- القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة
- 11- قانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري. الأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل و يتم القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري
- 12- قانون رقم 30-90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية

2- المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري

3- القرارات:

1- قرار الهيئة العامة رقم 1996/19/12

2- قرار المحكمة العليا رقم 84551 المؤرخ في 1992/12/22

ثانياً: المؤلفات

1- محمد عبد الخالق عمر، مبادئ التنفيذ، مكتبة القاهرة الحديثة للطبع والنشر الطبعة الأولى 1974.

2- محمود كبيش، الإشكالات في تنفيذ الأحكام الجزائية دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي، الطبعة 1 دار الفكر العربية، دون السنة.

3- عز الدين الدناصوري و حامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ في ضوء الفقه والقضاء، مركز الدلتا للطباعة، الطبعة الخامسة، دون السنة

4- أمينة النمر، أحكام التنفيذ الجبري و طرقه، منشأة المعارف الإسكندرية، الطبعة الثانية 1971.

5- المستشار يونس ثابت، إشكالات التنفيذ في الأحكام و المحررات الموثقة، عالم الكتب القاهرة، 1997

6- محمد حسين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.

7- الأنصاري حسن النوراني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، دار الجامعة الجديدة للنشر، طبعة 2001.1

8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المجلد 8 و 9 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1989

9- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط3 منشورات بغدادي، الجزائر، 2013

10- حمدون ذوادية، تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة، الجزائر، 2015

11- ضياء شيت خطاب، الوجيز في شرح قانون المرافعات المدنية، القاهرة، 1970

12- أبو الفضل جمال الدين محمد، لسان العرب، دار صادر للطباعة والنشر، ط4 لبنان، 2005

- 13- عبد الرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969، الجزء الثالث، الطبعة الثانية، بغداد.
- 14- عبد القادر عدو، ضمانات تنفيذ الأحكام الإدارية ضد الإدارة العامة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 15- محمد ابراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية. (الجزء الثاني) 2/ط عن ديوان المطبوعات الجامعية سنة 2006
- 16- الأستاذ عبد السلام ديب قانون الإجراءات المدني والإدارية الجديد تُرجمه للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للطباعة، 2009
- 17- شيحا إبراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري، د.ط : منشأة المعارف، الإسكندرية 1986
- 18- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، د.ط ، 10 الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر، 2014
- 19- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية دراسة في القانون الجزائري-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2005

ثالثا: الرسائل و الأطروحات

- 1- بداوي عبد العزيز , الحجز العقاري في القانون الجزائري , رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير – فرع الإدارة و المالية , سنة 2008 .
- 2 -قروي بشير سرحان , مذكرة لنيل شهادة الماجستير , فرع العقود والمسؤولية , إجراءات الحجز في القانون الجزائري , كلية الحقوق , جامعة الجزائر , سنة 2006 .
- 3- خميسي نور الدين ، فيلالي خالد، ضمانات تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الإدارية الصادرة ضد الإدارة ، مذكرة لنيل إجازة القضاء، الجزائر، 2007

رابعا: المجلات

1-القضائية:

- 1- المجلة القضائية 1997 , العدد 2 .
- 2- زروقي ليلي مستشارة بوزارة العدل –المجلة القضائية 1997 العدد 2 .

2- العلمية:

1- أسود ياسين، إجراءات إشكالات التنفيذ الموضوعية و الحكم فيها، مجلة القانون و التنمية، جامعة طاهري محمد بشار، عدد 03، 2020.

2- مراد نور الدين، حميدي فاطيمة، منازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية بين الفقه والقانون، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، عدد 01، 2001.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

1	مقدمة
10	الفصل الأول: النظام المفاهيمي لإشكالات التنفيذ
11	المبحث الأول: مفهوم الإشكال في التنفيذ
12	المطلب الأول: تعريف الإشكال في التنفيذ
13	المطلب الثاني: أنواع الإشكال في التنفيذ
14	المطلب الثالث: أطراف الإشكال في التنفيذ
15	المبحث الثاني: إجراءات رفع الإشكال في التنفيذ
16	المطلب الأول: شروط رفع الإشكال في التنفيذ
22	المطلب الثاني: الإختصاص القضائي للنظر في إشكالات التنفيذ
25	المطلب الثالث: طرق رفع الإشكال في التنفيذ
33	المبحث الثالث: إشكالات التنفيذ الصادرة في التحفيظ العقاري
34	المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بالأموال و الأملاك الغير قابلة للتصرف
47	المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة بتقييد الحقوق العينية
50	خلاصة الفصل الأول
51	الفصل الثاني: النظام الإجرائي لإشكالات التنفيذ
52	المبحث الأول: دعوى تفسير الأحكام العقارية الغامضة
53	المطلب الأول: مفهوم الأحكام العقارية الغامضة
54	المطلب الثاني: إجراءات و آثار دعوى تفسير الأحكام العقارية الغامضة
55	المبحث الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية
57	المطلب الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية
60	المطلب الثاني: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية
61	المطلب الثالث: آثار رفع دعوى الاستحقاق الفرعية
62	المبحث الثالث: الدعاوى المتعلقة بتنفيذ شهر الحكم القضائي
63	المطلب الأول: دعوى إثبات شرعية البيوع العقارية
65	المطلب الثاني: دعاوى إيداع أحكام القسمة
68	خلاصة الفصل الثاني
69	الخاتمة
73	قائمة المصادر و المراجع

ملخص الدراسة:

القاعدة المعمول بها هي لا يجوز للمرء أن يقتضي لنفسه حقه بنفسه كان من اللازم على الدولة خلق جهاز القضاء الذي يفصل في النزاعات القائمة بين الناس بموجب أحكام و قرارات وأوامر. لكن تطبيق القاعدة القانونية المشار إليها أعلاه لا يتوقف عند هذا الحد بل يجب تطبيق ما يصدره جهاز القضاء في الواقع أي تنفيذه ولا يكون ذلك إلا وفق الأحكام التي حددها المشرع، ومن هنا تظهر أهمية التنفيذ و وجوب احترام إجراءاته و لكن نجد في الواقع أن النزاع القائم بين الأفراد يمتد حتى إلى مرحلة التنفيذ ولا يتوقف كما هو مفترض عند الفصل فيه بموجب حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، وهنا يظهر ما يعرف بمنازعات التنفيذ التي يعرفها الفقه بأنها إدعاءات أمام القضاء تتعلق بالتنفيذ إجراءاته حيث لو صحت لأثرت فيه.

الكلمات المفتاحية: التنفيذ، أحكام وقرارات، إشكالات التنفيذ، الاستعجال، طالب التنفيذ، والمنفذ ضده.

abstract:

The established rule is that one may not claim for himself his right by himself. It was necessary for the state to create a judicial system that separates disputes between people according to provisions, decisions and orders. However, the application of the legal rule referred to above does not stop at this point, but what the judiciary issues in practice should be applied, that is, its implementation, and this will only be in accordance with the provisions defined by the legislator, hence the importance of implementation and the necessity to respect its procedures, but in reality we find that the conflict between Individuals extend even to the stage of execution and do not stop as presumed when deciding it according to a final ruling that holds the power of the thing in it, and here it appears what are known as disputes of implementation that jurisprudence defines as allegations before the judiciary related to the implementation of its procedures where if they were correct they affected it.

Keywords: Execution, provisions and decisions, problems of implementation, urgency, applicant, delegated