

المحاضرة التاسعة + العاشرة

2- الأحكام القضائية الناقلة والمصرحة بحقوق عينية عقارية أصلية

تعرف الأحكام القضائية على أنها الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن الجهات القضاء العادي أو جهات القضاء الإداري (القانون رقم 08-09، 2008)

من أمثلة الأحكام القضائية الناقلة للملكية العقارية حكم رسو المزاد العلني في بيع عقار أو حق عيني عقاري الذي يعتبر سند ملكية، وهو ليس فاصلا في الخصومة القضائية وإنما هو فقط بيان لإجراءات التي تمت بجلسة البيع بالمزاد العلني، ويجب قيده بالمحافظة العقارية حتى يمكن أن ينتج أثره بنقل ملكية العقار للراسي عليه المزاد والاحتجاج بذلك على الغير (أنظر فهيمه قسوري، 2021)

يكيف الحكم القضائي بثبوت الشفعة على أنه سندا لملكية الشفيع لابد من شهره بالمحافظة العقارية طبقا لأحكام المادة 803 من القانون المدني الجزائري.

أما الأحكام المصرحة بالحقوق العينية ، فهي تلك الأحكام القضائية النهائية التي تصرح بوجود الحق الموجود سلفا، وتعلن وجوده من أجل إنهاء نزاع كان قائما بشأنه، ومن أمثلتها : الحكم بقسمة المال الشائع ، الحكم المثبت للصالح القضائي ، الحكم بتثبيت الملكية عن طريق التقادم المكسب. كل هذه الأحكام يتوجب شهرها حتى تنتج أثرها بين الأطراف وفي مواجهة الغير.

ثانيا: التصرفات والأحكام المنشئة والناقلة والمنهية والمقررة والمعدلة لحقوق عينية عقارية تبعية

إن مصير الحقوق العينية التبعية مرتبطة بمصير الحقوق الشخصية التي تنشأ لضمان الوفاء بها ، إذ تزول بزوالها وتتغير بتغيرها زيادة ونقصانا، وبسبب خاصية الضمان تسمى بالتأمينات العينية. (عبد المنعم فرج الصده، 1967، ص 243).

تتعدد الحقوق العينية التبعية فمنها:

-**الرهن الرسمي:** عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان. (لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون وفقا للمادة 883 من القانون المدني). كما أوجبت المادة 1/904 من نفس القانون أنه لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار.

-**الرهن الحيازي:** (المادة 950 ق.م) يتضمن نقل الحيازة للدائن، ويخضع لالتزام الشهر لضمان حق التتبع والتقدم.

-**حق التخصيص وحقوق الامتياز العقارية:** (المادة 982 ق.م) وهي أولويات يقرها القانون لديون معينة وتتطلب الشهر لمواجهة الغير.

تتطلب هذه الحقوق إلزامية قيدها بالبطاقة العقارية، وكل التشطيبات والتعديلات المتعلقة بها.

هناك تصرفات منشئة للحقوق الشخصية تخضع لإجراء الشهر العقاري ، ومن أمثلتها عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن 12 سنة فهي واجبة السهر وفقا لنص المادة 17 من الأمر 75-74 التي جاء في مضمونها: "إن الأيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف و لا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم اشهارها" .

يعود سبب إلزام المشرع بشهر هذه العقود إلى كون المدة الطويلة للإيجار (أكثر من 12 سنة) تخرج عن نطاق أعمال الإدارة العادية وتعتبر تصرفا في حق عيني عقاري يغل يد المالك عن التصرف في عقاره بحرية تامة طيلة هذه المدة، ولذلك وجب إعلام الغير (المشتري المرتقب أو الدائن المرتهن) بوجود هذا الالتزام الثقيل على العقار عن طريق قيده في البطاقة العقارية. (فهمية قسوري، 2021).

ثالثا: شهر الدعاوى العقارية

نصت المادة 85 من المرسوم 76/63 بقولها: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14/4 من الأمر 74/75 ، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

كما أدرج المشرع الجزائري المادة 16 مكرر ضمن المادة 35 في تعديله للأمر 75-74 من خلال قانون المالية لسنة 2019 ، والتي نصت على ما يلي: " تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة.

... يشهر المحافظ العقاري المعني بالحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة.

(القانون رقم 18-18، 2019).

ونستقرأ من خلال هذا النص أن نطاق الشهر العقاري لا ينحصر على العقود والأحكام القضائية، بل يمتد لإخضاع الدعاوى العقارية إلى الشهر .

