

غموض منطوق الأحكام القضائية العقارية كأحد إشكالات التنفيذ The ambiguity of real estate judgements as a problem of implementation

طالب دكتوراه حمزة لحوال

كلية الحقوق والعلوم السياسية – جامعة ابن خلدون تيارت

مخبر التشريعات في حماية النظام البيئي

hamza.lahoual@univ-tiaret.dz

تاريخ الإرسال: 2021/01/12 تاريخ القبول: 2022/01/06

الملخص:

يعتبر الحكم القضائي النهائي، بمثابة الحد الفاصل في موضوع كل منازعة عقارية، لما يتميز به من حجية الشيء المقضي فيه، منتجا آثاره بين طرفي النزاع من جهة، وبالنسبة للغير من جهة أخرى، لكن قوة الحكم القضائي، تكمن في وجوب تنفيذه من طرف المحافظ العقاري، فيسعى الطرف الذي يكون الحكم في صالحه من أجل تنفيذه، لكن قد تواجهه إشكالات في تنفيذ هذا الحكم النهائي البات في أصل الدعوى والمستوفي لجميع طرق الطعن العادية، ومن بين هاته الإشكالات بل وأكثرها يكمن في غموض منطوق الحكم، وهو ما تعج به محاكمنا.

من أجل رفع هذا الإشكال، يلجأ صاحب التنفيذ إلى العدالة برفع دعوى تفسير منطوق الحكم، من أجل تمكين المحافظ العقاري، باعتباره جهة أصيلة في تنفيذ هاته الأحكام العقارية، لكن لكثرة هاته القضايا التي موضوعها تفسير منطوق الأحكام، أدى إلى تدخل المديرية العامة لأملاك الدولة، بإصدار تعليمات إلى المحافظين العقاريين، موضوعها يتمثل في تسهيل وتبيان كيفية رفع هذا الإشكال، دون صرف الطرف صاحب التنفيذ إلى العدالة لتفسير الحكم، فالملاحظ أن هذا التدخل هو إحالة مهام القاضي إلى المحافظ العقاري، وهو ما يتناقى مع مهام المحافظ العقاري.

الكلمات المفتاحية: الحكم القضائي النهائي؛ المحافظ العقاري؛ إشكال في التنفيذ؛ الدعوى التفسيرية؛ نقض حكم الدعوى التفسيرية.

Abstract:

The final judicial ruling is considered a decisive factor in the subject of every real estate dispute, because it is distinguished by its authority between the parties to the dispute and even exceeds others, and the strength of the judicial ruling is that it must be implemented by the real estate governor, and the party whom the judgment is in his favor seeks to implement it, but it may face problems in the implementation of this final judgment, which is clear on the origin of the case and fulfills all the methods of appeal. Among these problems, and even the most of them lies in the ambiguity of the verdict, which is what our courts abound.

In order to lift this problem, the executioner has resorted to justice by filing a lawsuit for the interpretation of the verdict, so that the real estate governor, as the principal party in implementing these real estate provisions, is able to implement these real estate rulings. The issue of real estate developers is to facilitate and clarify how to raise this problem, without dismissing the party responsible for the implementation to justice to explain the ruling. We see

this intervention as referring the duties of the judge to the real estate governor, and it did not contradict the tasks of the real estate governor.

Key words: Final court ruling; Real estate portfolios; A problem in implementation; Explanatory lawsuit; Revocation of the explanatory case ruling.

مقدمة:

يعتبر الحكم النتيجة النهائية لأي منازعة، ويسعى طرف الدعوى من كان الحكم لصالحه من أجل تنفيذه، لأن لجوء هذا الأخير إلى القضاء ليس من أجل استصدار حكم قضائي إن لم يترجم منطوقه إلى واقع عملي بحت، فالمنازعات العقارية أكثر القضايا عدداً في المحاكم الجزائية، باعتبار الملكية العقارية أساس كل مشروع تنموي، ولما لها من دور اجتماعي.

إن من بين العوارض التي تعيق إجراءات التنفيذ ما يتعلق بالحكم ذاته، باعتباره سند من سندات التنفيذ والتي ذكرها المشرع الجزائري في نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 الصادر بتاريخ 25 فبراير 2008، والغالب أنه إذا شاب الأحكام القضائية العقارية غموض أو خطأ مادي يكون سبباً في تأخير تنفيذه، ومنه عدم تحقيق ما كان يصبو إليه أطراف النزاع المثار.

اعتماداً على ما سبق ارتأينا أن يكون موضوع دراستنا "غموض الأحكام القضائية العقارية كأحد إشكالات التنفيذ"، والوقوف على ما أتى به المشرع الجزائري، وكيف عالج هذا الإشكال.

باعتبار منطوق الحكم القضائي العقاري نهاية كل منازعة عقارية، وباعتبار المحافظة العقارية كجهة إدارية أصيلة في تنفيذ الأحكام القضائية العقارية، فإذا كان منطوق الحكم يشوبه غموض، فكيف يتصرف المحافظ العقاري باعتباره مكلف بتنفيذ الأحكام القضائية؟ وإذا كان قرار المحافظ العقاري الرافض سواء في الإيداع أو الإجراء فما هي الجهة المختصة برفع هذا الإشكال؟

لقد تناولنا موضوعنا وفق مبحثين، درسنا في المبحث الأول مفهوم الأحكام القضائية الغامضة، أما في المبحث الثاني تناولنا تفسير الأحكام القضائية الغامضة، ثم خلصنا إلى خاتمة احتوت مجموعة من النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: مفهوم الأحكام القضائية العقارية الغامضة

قد يشوب الحكم القضائي في موضوع المنازعة غموض في منطوقه، باعتباره أحد الركائز الأساسية، التي تنبني عليها المنازعة من أجل الفصل في حيثياتها.

المطلب الأول: تعريف الأحكام القضائية الغامضة

تعتبر الصعوبات التي يواجهها المحافظ العقاري، أثناء تنفيذ الأحكام القضائية، غموض منطوق الحكم، فغموض هذا الأخير وعدم وضوح عباراته ودلالات ألفاظه، أثر في تنفيذه أو في تعدد الاجتهادات والتأويلات عند تنفيذه¹.

الفرع الأول: يعد تنفيذ الحكم القضائي النهائي الواضح العبارة والدلالة، الفصل التام في موضوع المنازعة المطروحة على القضاء.

أولاً/ التعريف اللغوي: من الفعل الثلاثي حكم، يحكم، حكماً، أي قضى وحكم له وحكم عليه.

ثانياً/ التعريف الاصطلاحي: هو القول أو الفعل الذي يصدر عن القاضي بطريق الإلزام لفصل الخصومة².

الفرع الثاني: التعريف الفقهي لغموض الأحكام القضائية

الأصل في منطوق الحكم أن يكون واضحاً غير مبهم، وأن يكون مستنداً على تسييب وعلى وقائع قضية الحال، فالقواعد التي يقوم عليها التسييب هي أن تكون الأسباب واضحة كافية وغير خاطئة أو غامضة، وأن لا تتناقض مع بعضها البعض³.

إن غموض منطوق الحكم، هو كل عيب يعترى الحكم ويجعله غامضاً أو فيه جهالة بالشكل الذي يثير إشكالا عند تنفيذه⁴، ومن أمثلة عن غموض منطوق الحكم العقاري، هو عدم ذكر في الحكم، 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 وقسمه المسجل في المحافظة العقارية الموجود بدائرتها اختصاص العقار.

المطلب الأول: المحافظة العقارية كجهة أصيلة في تنفيذ الأحكام القضائية

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.

الفرع الأول: تعريف تنفيذ الأحكام القضائية

أولاً/ التنفيذ لغة: من الفعل نفذ، يقال نفذ الأمر تنفيذاً أي أمضاه.

والتنفيذ هو إخراج الحكم إلى العمل حسب منطوقه، أو الإجراء العملي لما قضى به⁵.

ثانياً/ التنفيذ اصطلاحاً: إلزام الحبس والسجن⁶.

الفرع الثاني: الجهة المختصة بتنفيذ الأحكام العقارية

متى تأكد المحافظ العقاري من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانوناً، قام بإجراء الشهر، وبالتأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري، وإذا تبين للمحافظ العقاري وجود أي نقص أو خلل في الوثائق الخاضعة للشهر، قام برفض الإيداع، أو رد الإجراء بعد قبوله للإيداع، هذا ويمكن للمتضرر ممارسة حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة⁷.

أولاً/ رفض الإيداع: بعد الفحص الأولي للوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها قصد الإشهار، إذا لاحظ المحافظ العقاري نقصاً 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 وعلى الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت وفق الشروط التي نص عليها القانون، عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76.
- عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الامتيازات والرهن لا تحتوي على البيانات المطلوبة في المواد 93، 95، 98 أو عندما تكون غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.
- عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 المتعلقة بشروط الجدول الوصفي للتقسيم.

وإضافة إلى هذه الأسباب، نصت المادة 353⁸ من قانون التسجيل على سببين آخرين لرفض الإيداع، ألا وهما: حالة غياب التصريح التقييمي للعقار في العقد، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

وطبقاً للمادة 107 من المرسوم رقم 63-76، يتعين على المحافظ العقاري خلال 15 يوماً من تاريخ الإيداع، أن يبلغ للموقع على التصديق ما ظهر له من عدم صحة البيانات أو الخلافات أو عدم إشهار السندات

المرتکز علیها، ومؤدی هذا أن قرار المحافظ العقاري يجب أن يكون مسببا، وعلى الموقع على التصديق أن يقوم في أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ بتكملة الوثائق أو بإيداع الوثائق المعدلة، وإلا تم رفض الإجراء. **ثانيا/ رد الإجراء:** على العكس من رفض الإيداع، يتطلب رد الإجراء فحصا دقيقا للوثائق المودعة والتي تبدو لأول وهلة قانونية ولا يشوبها أي عيب، إلى أن يكتشف المحافظ العقاري نقصا في الوثيقة المقبولة، فيمنح أجلا للملتمس لتصحيح هذه الأخطاء⁹.

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

- إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- إذا كان مرجع الإجراء الخاص بتسجيل الرهون والامتيازات حسب نص المادة 1/95 غير صحيح.
- عندما لا يتوافق تعيين العقارات وتعيين الأطراف أو الشرط الشخصي كما هو محدد بالمادة 65 مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو صفة الحائز الأخير المذكورة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- 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، بأن الإيداع كان من الواجب رفضه، ويبلغ قرار الرد إلى الموقع على التصديق خلال مدة ثمانية أيام من انقضاء خمسة عشر يوما المحددة لتصحيح أو استكمال الوثائق المودعة، إذا لم يتم هذا التصحيح أو الاستكمال.

ثالثا/ وتقاديا لتأخير تنفيذ الأحكام القضائية، فقد نوهت المديرية العامة للأموال الوطنية، المحافظين العقاريين من خلال المذكرة رقم 00689 المؤرخة في 12 فيفري 1995، أنه في حالة إيداع حكم قضائي، وكان منطوقه لا يحتوي على المعلومات المطلوبة وفق التنظيم المعمول به، في مجال الإشهار العقاري، تعيين دقيق للعقار وذكر أصل الملكية وغيره، فإن بإمكانهم 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 الحكم¹⁰.

المبحث الثاني: تفسير الأحكام العقارية الغامضة

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 يتعين إزالته، من قبل السلطة القضائية المختصة، من هنا تأتي أهمية دعوى تفسير الحكم أو القرار القضائي، بأنها وسيلة إجرائية من خلالها يتمكن صاحب المصلحة، من اللجوء للقضاء لأجل رفع الغموض الذي شمل الحكم أو القرار القضائي ويطلب منها رسميا تفسيره¹¹.

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 طبقا للمادة 285 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹².

المطلب الأول: 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 وفقا 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 تنفيذي يتخذ ضده، ويمكن تقديم طلب تفسير الحكم القضائي للمحكمة المصدرة له¹³.

المطلب الثاني: شروط الدعوى التفسيرية

- أن يكون منطوق الحكم غامضا أو مبهما، 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.

المطلب الثالث: نقض حكم الدعوى التفسيرية

لقد كرس المشرع الجزائري حق الطعن، بنقض الحكم الصادر في الدعوى التفسيرية، لدى مجلس الدولة طبقا لأحكام المادة 11 من القانون العضوي 01/98، وأحكام المادة 903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹⁴، وبقصد به، منح ضمانات كافية للخصوم، عن طريق استئناف قرارات المحافظ العقاري، باعتباره جهة إدارية، وذلك في حالة تجاوز السلطة الممنوحة له قانونا، ولا يكون له أثر في هذه الحالة طبقا للمادة 909 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكن وفق قواعد خاصة من حيث الشروط والمواعيد، وهذا عملا على استقرار الأحكام القضائية¹⁵.

خاتمة:

قد نشوب الأحكام القضائية العقارية نوع من الغموض في منطوقها، نتيجة الكم الهائل من القضايا المطروحة على العدالة، ونتيجة ضعف بعض القضاة، وعدم تمكنهم من استعمال اللغة العربية بمصطلحها القانوني الواضح، والذي لا يدع شكا في نفوس المتخاصمين، لذلك منح المشرع لأطراف التنفيذ، سواء كان ممثلا في المحافظ العقاري، والذي يعد أجنبيا، وليس كطرف أصيل في الدعوى، وإنما كطرف في التنفيذ، وكذلك لأطراف الدعوى والمتمثلة في المتخاصمين، الحق في طلب تفسير منطوق الحكم في حالة غموضه، اعتمادا على تسبب الحكم وعلى حيثيات القضية، الحق في اللجوء مرة أخرى إلى المحكمة المصدرة لهذا الحكم من أجل رفع هذا الإشكال أثناء التنفيذ وليس قبل التنفيذ.

ونخرج ببعض الاقتراحات:

- إحالة منصب المحافظ العقاري على قاض مختص في الجانب العقاري، وبالتالي حل لكثير من القضايا الشائكة.

- إلزامية التأمين عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.

- إلزامية التنفيذ الجبري لجميع الأحكام القضائية العقارية، باعتبار وجوب نفاذ جميع الأحكام القضائية دستورياً وهو ما جاءت به المادة 163 من دستور 1996 والمادة 178 من دستور 2020.

الهوامش:

- 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 و12/02/2012.
- 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.
- 5- إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوى، الجزء الثاني.
- 6- عدنان الدقيان، الدعوى القضائية. دار ابن الجوزي للنشر، السعودية 1429هـ.
- 7- الملاحظ في هذا الشأن أن المشرع الجزائري قد حصر سلطة المحافظ العقاري بهاذين القرارين، وجعل لكل قرار مبررات وأسباب يستند عليها مذكورة حصراً في المواد والنصوص القانونية، فلا يستطيع بذلك المحافظ العقاري إصدار أي قرار آخر غير هذين القرارين، كما أنه مقيد بتبرير قراره بأحد الأسباب المحددة قانوناً، 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.
- 8- الأمر 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل.
- 9- انظر التعلية رقم 5322 المؤرخة في 15/09/1976 المتعلقة بإنشاء ومسك الدفتر العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، ص 124.
- 10- المذكرة رقم 00689 المؤرخة في 12 فيفري 1995 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 11- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط3، منشورات بغدادية، الجزائر، 2013.
- 12- حمدون ذوادية، تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة، الجزائر، 2015.
- 13- ويس فتحي، مرجع سابق، ص 294.
- 14- القانون العضوي 01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.
- 15- مقني بن عمار، القواعد العامة للتفسير وتطبيقها في منازعات العمل والضمان الاجتماعي، 2008/2009، جامعة وهران، ص 461.