جامعة عمار ثليجي بالأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الموضوع:

صلاحيات القاضي العقاري في المسائل المستعجلة

مذكرة في اطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون

تخصص : قانون عقاري

من إعداد الطالبة:
* زقنيني أميرة

تحت إشراف الدكتور:
* بطيمي حسين

الأستاذ .....رئيسا
الأستاذ : .....بطيمي حسين .....مشرفا
الأستاذ : .....عضو مناقشا

السنة الجامعية : 2018/2017

يلجأ الخصم أو المتقاضي غلى القضاء بقصد حماية حقه والحصول على حكم مقرر نتيجة الخلافات التي تنشأ بين الأفراد خاصة تلك المتعلقة بالأملاك العقارية والتي تعتبر مسالة جوهرية نظرا لما لها من أهمية ودور فعال في تحقيق التنمية الاجتماعية وتطور الشعوب على المتقاضي في هذا السبيل أن يتبع مجموعة من الشكليات والاجراءات يتوجب القيام بها وصولا منه غلى نتيجة معينة وتقوم الهيئات المتخصصة في ذلك من التحقق من قانونية أو عدم قانونية الأوضاع والتصرفات بنفس الطرق والكثير من هذه القواعد الخاصة بتنظيم مرفق القضاء والمعروضة على المتقاضين من جهة والقضاء من جهة أخرى وضعت من أجل تحقيق المصلحة العامة ومن ذلك قواعد تشكيل الجهات القضائية ومبادئ النظام القضائي كمبدا اعلانية الجلسات ومبدأ المواجهة ومبدا تعدد درجات التقاضي .

وعليه التحقق من هذه الأوضاع والتصرفات القانونية تقسم وفق إجراءات مواعيد محددة ومعلومة سلفا وغاية هذه الاجراءات والمواعيد هي تمكين المتقاضين من اقتضاء حقوقهم في أسرع وقت بأقصر الطرق حتى يتمكنوا من معرفة ما يثار ضدهم من ادعاءات معرفة كاملة ليتسنى لهم مناقشتها والرد عليها ، وهذا كله من أجل بناء دولة القانون الشعار الذي نادت به الدولة الجزائرية والمشرع الجزائري منذ الاستقلال لاسيما القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية الذي منح بموجبه المشرع للقضاء المبادئ التي من خلالها سنه لهم بها رقابتهم على تصرفات الافراد واعمال السلطات الادارية ولكي يتمكنوا من ذلك لابد من أن تكون الاجراءات استعجالية وسريعة حتى لا تضيع الحقوق ولا يؤثر ذلك على حسن سير العدالة ، وهذا ما جاء ذكره في العهود والاتفاقيات الدولية حيث جاء في المادة 7-1 من الميثاق الافريقي لحقوق الشعوب والمادة 8-1 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الانسان 1969 والمادة 6-1 من الاتفاقية الأوربية لحقوق الانسان 1950 (أن لكل شخص الحق في أن ينظر قضيته في غضون مدة معقولة من الزمن) وسعيا إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة و بين الحقوق والحريات العامة للأفراد وضع المشرع بابا خاصا من الاجراءات المدنية والادارية متعلقا بالإستعجال مكونا من خمسة فصول تحت عنوان في الاستعجال وذلك في الباب من الكتاب الرابع المتعلق بالإجراءات أمام الجهات القضائية الادارية.

من خلال استظهار نشأة قضاء الاستعجال في القضاء الجزائري تظهر أهمية دراسته خاصة بسبب حداثته التي تسببت في عدم الوعي الكافي لأحكامه.

و يكمن الهدف من دراسة هذا الموضوع في :

- بيان ماهية التدابير الوقتية التحفظية في النزاعات المستعجلة
- بيان اختصاص القاضي العقاري باتخاذ التدابير الوقتية
- مدى سلطة هيئة القاضي العقاري باتخاذ التدابير الوقتية وكذا طبيعة الأحكام الوقتية .
- معرفة فيما اذا كان نظام القضاء المستعجل قد ادى الغاية او الهدف المرجو من انشائه الى جانب القضاء الموضوعي وكذلك محاولة معرفة فيما اذا كانت النصوص المنظمة لعمل قاضي الامور المستعجلة قد تضمن جميع احكام وقواعد هذا القضاء
- التعرف على المراحل التي يمر بها الدعوة المستعجلة من حيث تحديد الاختصاص النوعي والمكاني من حيث شروط قبول الدعوى والسير فيها وطرق الطعن

واما عن **اهمية الدراسة:**

باعتبار ان الاجراءات الوقتية التحفظية تحظى بأهمية كبيرة حيث انه ومن خلال هذه الاجراءات يتم حفظ وحماية الحقوق والمراكز القانونية لأطراف الخصومة ريثما يفصل في اصل الحقوق.

في ضوء ما تقدم يكون لازما أن اتتبع منهجا خاص في الجمع بين القانون القديم والقانون الجديد في مناقشة هذا الموضوع ودراسة القواعد العامة التي استعين بها وبأصول ومبادئ القواعد الاجرائية على نحو ما صاعه الفقه الاجرائي والواقع التنظيمي والاجتهاد.

الدعوى الاستعجالية دعوى مستقلة بذاتها واجراء له كيان منفرد يجوز اللجوء إليه متى توافرت عناصره دون أن يكون مقيد بوجود دعوى أخرى امام القضاء العادي ، على هذا الاساس اقترحت الإشكالية الآتية:

الإشكالية :

- **ماهي الدوافع التي أدت بالمشرع الجزائري اسناد اختصاص القاضي العقاري بالنظر في المسائل الاستعجالية وهل وفق في معالجتها في اطار قانون الاجراءات المدنية والادارية؟**

وللإجابة على الاشكالية التالية ثم تقسيم الموضوع الى فصلين الفصل الأول بعنوان الخصومة القضائية أمام القاضي العقاري في المسائل المستعجلة والذي قسمته الى مبحثين المبحث الاول : ماهية الاستعجال وسير الدعوى أمام القاضي العقاري المطلب الأول : معنى الاستعجال واركانه (شروطه) وفي المطلب الثاني : سير الدعوى أمام القاضي العقاري في المسائل المستعجلة (الدعوى الاستعجالية أمام القاضي

العقاري) أما المبحث الثاني طرق الطعن في الاحكام الاستعجالية في المطلب الأول: طرق الطعن العادي وفي المطلب الثاني : طرق الطعن الغير عادية

فيما كان الفصل الثاني بعنوان الاختصاص النوعي للقاضي العقاري في المسائل المستعجلة وقمسته بدوره الى مبحثين المبحث الأول : الاختصاص النوعي في القضاء العادي في المطلب الأول : المسائل المستعجلة بنص القانون أما المطلب الثاني : المسائل المستعجلة بسبب توفر عنصر الاستعجال أما فيما يخص المبحث الثاني : صلاحيات القاضي العقاري الاستعجالية في المواد الادارية في المطلب الأول صلاحياته في الاستعجال الاداري وفي المطلب الثاني صلاحياته في الاستعجال الفوري

تعتبر الدعوى الاستعجالية مدخل للإجراءات المدنية ومنها تنطلق كافة المبادئ القانونية لتجد تطبيقها لذلك فهي تتميز عن الدعاوي العادية.

لم ياتي قانون الاجراءات المدنية والادارية على تعريف الاستعجال واكتفى بتبيان الحالات التي يتوفر فيها الاستعجال تاركا ذلك تقدير للمحاكم تصل إليها من خلال ظروف الدعوى ووقائعها.

ولقد عرف الفقه والقضاء الاستعجال على أنه الخطر الحقيقي والمحدق بالحق المراد حمايته والذي يلزم ردؤه بسرعة لا تكون عادة في التقاضي العادي ولو قصرت مواعده .

فالامر بتعلق هنا بأمر لا يحتمل الانتظار حتى يعرض أصل النزاع على قضاء الموضوع.

المبحث الأول : ماهية الاستعجال وسر الدعوى أمام القاصي العقاري

المطلب الأول : معنى الاستعجال وشروطه

الفرع الأول : الاستعجال

يعد ركن الاستعجال شرطا اساسيا لقيام حالة الاستعجال واذا افتقرت المنازعات أمام القاضي العقاري إلى هذا الركن انعدم اختصاصه القضائي وعليه تعين عليه الحكم بعدم الاختصاص لعدم وجود وجه للاستعجال ولوكان المطلوب لا يمس أصل الحق .

فعلى القاضي أن ينظر ويعجل المنازعة المعروضة أمامه عن طريق تحليل ظروفها مع مراعاة المستندات المقدمة فيها دون المساس بأجل الموضوع وأن يبحث عن الدفوع المثارة أمامه ووقائعها وهذا ما نصت عليه المادة 299 من القانون الجديد والتي تقابلها المادة 183 ق إ م والتي تنص في جميع احوال الاستعجال أو اذا اقتضى الأمر الفصل في اجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة يتم عرض القضية بعريضة افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الاشكال او التدبير المطلوب وينادى عليها في اقرب جلسة[1] .

يجب الفصل في الدعاوى الاستعجالية في اقرب .

ومنه فشرط الاستعجال أمر تقديري متروك لسلطة القاضي العقاري ذلك لأن ظواهر الاستعجال متعددة حسب ظروف الحال وهي تختلف باختلاف الحالات المنظورة امام المحكمة .

كدعاوى اثبات الحالة من الخوف من تغيير المعالم المطلوب اثباتها كلها أو بعضها مع مضي الوقت أو دعاوى طرد المستأجر للتأخير في الدفع لأجرة لوضع حد للخسارة التي يتحملها المؤجر بسبب ذلك التأخير حتى يتسنى له الحصول علت العين بواسطة تأجيرها لآخر.

الفرع الثاني : المساس بأصل الحق

يشترط اختصاص القاضي العقاري في المسائل المستعجلة أن لا يكون لحكمه تأثير في الموضوع اي ان يكون الحكم وقتيا فقط مهما كان هناك استعجال ومعنى ذلك أن لا يمس حكمه جوهر الحق وهذا ما جاء في نص المادة 303 لا يمس الأمر الاستعجالي أصل الحق وهو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن كما أنه غير قابل للمعارضة وللاعتراض على النفاذ المعجل.

[1] – محمد علي راتب ، محمد نصر الدين كمال ، محمد فاروق راتب ، قضاء الامور المستعجلة ، ج 1 ، ط6 ، ص 30.

في حالة الاستعجال القصوى يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب النسخة الأصلية لأمر حتى قبل تسجيه[1] .

ويفهم من ذلك أن كل ما يتعلق بالحقوق والالتزامات يترك لقاضي الموضوع المختص وحده بالحكم فيها والتي تمس بكيان وصحة الحقوق والتي تتغير فيها ... القانونية ومكانها دعوى المطالبة بدين أو تثبت ملكية أو فسخ عقد ولو كانت في مظهرها مستعجلة فإنها ماسة بأصل الحق وما على القاضي إلا أن يدفع بعدم الاختصاص .

وقد جاءت المادة 303 اعلاه معدلة ومتممة للمادتين 156 و 188 من ق إ م إلا ان اهم جديد استحدثته المادة 303 إضافة عبارة النفاذ المعجل فلا حاجة للخصوم في طلبه فهو لصيق بالحكم الصادر من القضاء الاستعجالي .[2]

الاستعجال وعدم المساس بالحق يتعلقان بالنظام العام :

ان ضرورة توفر اركان الاستعجال يعد من قبيل الاختصاص النوعي وهو جدول من النظام العام ومنه فإنه يجوز للخصوم الدفع به لمختلف اركانه في اي مرحلة كانت عليها الدعوى وكما للقاضي في أن يقضي به من تلقاء نفسه وليس للخصوم الاتفاق على ذلك بمجرد رغبتهم في ذلك .

وتجدر الاشارة الى ان رفع دعوى الموضوع لا يمنع من رفع الدعوى المستعجلة فالتجاه إلى احد الاطراف سواء العادي أو الاستعجالي لا يمنع من الإلتجاء إلى الطرق الاخرى وهذا ما استقر عليه الفقه والقضاء متى توفرت اركان ، غير ان زوال الاستعجال اثناء سير الدعوى قبل الفصل فيها لأي سبب وجب على المحكمة ان تقتضي بعدم اختصاصها ذلك أن الاستعجال اجراء استعجالي القصد منه دفع الخطر فإذا انتفى لا يكون لتدخله محل في اي مرحلة كانت عليها الدعوى وهي غير خاضعة لرقابة المحكمة ع ذلك لأن المسألة تتعلق بوقائع مادية متروكة لسلطة القاضي التقديرية.

---

[1] – بربارة عبد الرحمان ،شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ط 3 ، منشورات البغدادي، الجزائر ، 2009، ص 220.

[2] – المادتين 186 و 188 من قانون الاجراءات المدنية والادارية – د بربارة عبد الرحمان ، قانون الاجراءات المدنية والادارية ، ط 1 ، 2009.

الفرع الثالث : حالة الاستعجال على وجه السرعة

وهي حالة غير مألوفة تتطلب التدخل الفوري حالة استثنائية وصفها المشرع بالحالة القصوى والتي لا تقبل التأخر ولول لساعات وهي شبيهة بالاستعجال من ساعة غلى ساعة[1] وهذا حسب نص المادة 301 و 302 ق الجديد والتي تقابلها المادة 184 ق إ م وهي تتم وفق الاجراءات الخاصة بحالة الاستعجال القصوى كالأتي :

1- تقديم طلب إلى قاضي الاستعجال خارج أوقات أيام العمل وقبل قيد العريضة في سجل أمانة الضبط.

2- يحدد القاضي تاريخ الجلسة

3- يتم الفصل خارج ساعات العمل وخلال أيتامك العطل .

ويختلف الاجل في حالة الاستعجال القصوى على حالة الاستعجال العادية حيث تدخل المشرع في هذا الشأن وقلص من الأجل من 24 ساعة إلى من ساعة غلى ساعة بشرط تبليغ الخصم تبليغا رسميا شخصيا أو إلى ممثله القانوني .

المطلب الثاني : الخصومة الخاصة بسير المنازعات المستعجلة أمام القاضي العقاري

(سر الدعوى الاستعجالية أمام القاضي العقاري)

لموضوع الخصومة الخاصة بالمنازعات المستعجلة أمام القاضي العقاري أهمية بالغة في المنازعات القضائية لما فيها من قواعد اجرائية تنظم مسار الدعوى التي تؤدي لمعرفة او عدم صحة مركز قانوني فهي السبيل القانوني والوسيلة المشروعة للمطالبة بحق أو حمايته.

وفي هذا المبحث نسير مع الدعوى المستعجلة متبعين اجراءاتها من وقت رفعها إلى حين صدور الحكم فها وان دراستها تتطلب الاجابة عن بعض التساؤلات ولا تمثل تعرفها وتحديد المصادر القانونية لهذه الشروط وتحديد مسألة تطبيقها ومدى تطبيقها ولذلك فهي تعد ظاهرة متحركة وتتكون من مجموعة متسلسلة من الاجراءات التي يقوم بها الخصوم والقضاة واعوانهم للحصول على الحكم فيها.

ان شروط قلو الدعوى القضائية هي تلك الشروط الضرورية التي يجب توفرها لعرض القضية امام القاضي العقاري والتي تسمح له وتلزمه في نفس الوقت ان يفصل في موضوع الخلاف او النزاع القائم بين الطرفين.

[1] – بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 222.

وينتج من عدم احترام احد هذه الشروط عدم قبول الدعوى القضائية أي ان القاضي العقاري لا يفصل في موضوع القضية حتى لول تبين له ان طلب المدعي مؤسس ولقد بين المشرع الجزائري هذه الشروط في قانون الاجراءات المدنية والادارية واعتبرها كل من المشرع والقضاء انها من الناظم العام .

الفرع الأول : شروط قبول الدعوى الاستعجالية امام القاضي العقاري

لقد اشترط المشرع الجزائري شروطا اساسية لقبول الدعوى امام القضاء وهما من الشروط الشكلية لقبول الدعوى اذ تنص المادة 13 من ق إ م و إ على أنه لا يجوز لاي شخص التقاضي مالم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ومنه فلا تقبل الدعوى القضائية إلا اذا توافرت في المدعي الصفة وأهلية التقاضي والمصلحة.

وقد كتب الاستاذ محيو يجب أن يتمتع المدعي بالصفة اللازمة لرفع الدعوى أي ان يتمتع بالأهلية القانونية للتقاضي وان يثبت وجود مصلحة لإقامة الدعوى.[1]

كما تفق معظم الفقهاء ان مفهوم صفة التقاضي هي نتيجة عدة عناصر منها الاهلية والمصلحة.

وتخضع الاجراءات الخاصة برفع الدعوى المستعجلة امام القاضي العقاري للقواعد العامة، حيث لم تتضمن مواد القانون الجديدة المتعلقة بالقسم العقاري أي اجراءات خاصة يجب اتباعها عند رفع الدعوى يبل احيل الموضوع إلى القواعد العامة .

شرط المصلحة : ان المسلم به في فقه القانون والإجراءات المدنية والادارية انه حيث لا مصلحة فلا دعوى اذ يجب ان يكون رافع الدعوى المستعجلة مصلحة في اقامة الدعوى [2] قانونية أو منفعة يجنيها من وراء ذلك وهي تقرر بحسب الوضع القائم وقد تكون المصلحة مادية أو أدبية تؤثر تأثيرا مباشرا في مصلحة شخصية وإلا فلن تقبل الدعوة وتم الحكم برفضها إلا أنه واستثناء على هذه القاعدة اجاز المشرع قبول الدعوى احيانا رغم ان المصلحة غير حالة بل هي مجرد مصلحة محتملة وهذه الاجازة منوطة بأن يكون الغرض من الدعوى الاحتياط لفع ضرر محدق أو حق يخشي زوال دليله.[3]

---

[1] – رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الادارية (شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية للساحة المركزية بن عكنون ، الجزائر، 1994، ص 161.

[2] – محمد علي راتب وأمحمد نصر الدين ومحمد فاروق راتب ، قضاء الامور المستعجلة ، ج1، ج2، ط6، مصر 1985، ص 91.

[3] – حمدي ياسين عكاشة، المرافعات الادارية في قضاء مجلس الدولة ، دار المنشاة للمعارف ، مصر ، 1998، ص ، ص 622.

فإذا تبين للقاضي العقاري (المستعجل) ان الدعوى المرفوعة امامه غير متوافرة على شرط المصلحة تكون مقبولة كما هو الامر امام الدعاوى الموضوعية إلا ان الفرق بينهما يكون بأن قاضي الموضوع يبحث عن هذا الامر بتعمق وفحص المستندات والأوراق حتى يرى ما اذا كان هذا المدعي له مصلحة في ذلك أم لا اما القاضي المستعجل فإنه يكتفي بأن يثبت ظواهر الامور والأوراق إلى انها تشير إلى وجود مصلحة لهذا المدعي في رفع الدعوى بدون أسن يمتد بحثه هذا في صميم الموضوع (أصل الحق) كما يشترط في المصلحة ان تكون مشروعة وقانونية أي غير مخافة للنظام العام والآداب العامة.

شرط الصفة : لا يكفي لقبول الدعوى الاستعجالية ان يكون لرافعها مصلحة سواء قائمة كانت أسو محتملة بل فوق ذلك يتعين ان يكون رافع الدعوى هو نفسه صاحب الحق المراد حمايته بالإجراء المستعجل او من يقوم مقامه قانونيا كالوكيل ، والصفة هي المصلحة المباشرة الشخصية في رفع الدعوى وإلا كانت غير مقبولة وعلى القاضي ان يتثبت من وجودها من ظاهر الاوراق دون التغلغل في صميم الموضوع .[1]

ولكن بعض الاحيان دواعي الاستعجال تستلزم الخروج على هذه القاعدة العامة حسب حاجة الدعوى وظروفها فقد توجد حالات يثبت فيها الخصم ان لا صفة له مع ذلك فإن ظروف الدعوى تجعل الدعوى التي ترفع مقبولة ومثال ذلك كان اذا أجر ناظر الوقف ارضا إلى شخص ثم توفي الناظر المؤجر فرفع الورثة المستحقون دعوى استعجالية يطلبون فيه طرد المستأجر لانتهاء مدة العقد فدفع المستأجر بعدم قبولها لإنعدام الصفة لأنهم ليسوا نظارا على الوقف فإن القاضي المستعجل يقضي برفع الدفع لأنهم المستحقون في الوقف وهو شاغر هذا النظر ومن الخطر بقاء اعيان الوقف تحت يد المدعى عليه فيحق لهم رفع الدعوى المستعجلة بطرده.

فذلك الشريك في حالة الشيوع يملك أن يرفع دعوى اثبات حالة العقار متى كان هناك ضرر واقع عليه.

شرط عدم سبق الفص في الدعوى الاستعجالية : يشترط لقبول الدعوبة المستعجلة أن يكون قد سبق صدور حكم في موضوعها عن نفس السبب وبين نفس الخصوم.

إلا انه لم يحدث تغيير في المركز القانوني أو الواقعي للخصوم أو مخالفة ذلك تؤدي غلى الحكم بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها.

[1] – محمد علي راتب وأمحمد نصر الدين ومحمد فاروق راتب ، المرجع السابق، ص 94 .

الفرع الثاني : النظر في الدعوى

ان النظر في الدعوى هو عبارة عن مجموعة من الإجراءات القضائية وتعتبر عريضة افتتاح الدعوى هي العنصر المحرك للخصوم ولذلك يجب احترام قواعد موضوعة مسبقا يتوقف عليها قبولها فمن خلال العريضة يتضح موضوع الطلب واطراف الخصومة وكذلك الوثائق التي تأسست عليها الطلبات ولقد فرض المشرع في تحريرها شكل معين متضمن لعناصر محددة .

رفع الدعوى : جاء في المادة 14 من ق إ م وإ على انه ترفع الدعوى اماما المحكمة بعريضة مكتوبة ومؤرخة وموقعة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه مع تخير المدعي بين رفع الدعوى غلى المحكمة إما بإيداع العريضة أو بحضوره امام المحكمة ، ويتوجب على من يعتزم اقامة الدعوى القضائية ان يحدد موضوع طلبه بدقة (مدني ، تجاري ، اجتماعي ، شؤون الاسرة) حتى يحدد القسم المختص بالمحكمة في العريضة الافتتاحية إلى تحررها رافع الدعوى حيث يجب ان تتضمن ما اشترطته المادة 11 من ق إم و إ ج .

تحديد الجهة القضائية التي ترفع الدعوى أمامها .

اسم ولقب المدعي رافع الدعوى وموطنه

// // عليه وموطنه

مع عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تأسست عليها الدعوى وارفاق الوثائق والمستندات اللازمة للدعوى والمؤيدة لها ومعنى ذلك تحديد موضوع الطلب القضائي والمرغوب فيه من وراء رفع الدعوى والوسائل التي تم بموجبها تأسيس الدعوى وغلى تحمل الوصف القانوني فإذا ما اراد المستأجر المالك واستعادة ملكية من المستأجر عليه ان يذكر في موجز مرجعية صفته كمالك وكيفية شغل المستأجر للعين ثم دوافع رغبته في استعادة العين المؤجرة ويختم بطلب طرد المستأجر وكل شاغل بإذنه وتحديد موضوع الطلب القضائي مسألة قانونية تخضع لرقابة المحكمة العليا.[1]

التكليف بالحضور من ساعة غلى ساعة :

وهي الطريقة التي بمقتضاها يتم رفع الدعوى المستعجلة اما المحكمة ولول في يوم من ايام العطلة الرسمية وذلك في ساعة معينة أو في نفس الساعة الحاصل فيها الاعلان[2] ولا يتم العمل بهذه الطريقة في رفع

1 – بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 10.

2 – محمد علي راتب وأمحمد نصر الدين ومحمد فاروق راتب ، المرجع السابق، ص 95.

الدعوى المستعجلة إلا في حالة الاستعجال الشديد اي لوجود ضرورة قصوى تستلزم ذلك وجود خطر جسيم يستدعي الفصل حالا في الاجراء التحفظي المطلوب دون أي تأجيل أو تأخير كطلب اثبات حالة حائط على وشك السقوط حالا أو طلب طرد مستأجر فيستخدم العين الموجودة بحالة منافية للآداب أو الاخلاق مما يؤثر في سمعة الجيران وباقي المستأجرين وغير ذلك من الأحوال الاخرى التي تضيف الاسراع في الحكم والفصل في الدعوى [1] ويجب على القاضي العقاري قبل تحديد الجلسة الغير عادية ان يبحث في وقائع الدعوى وظروفها لمعرفة ما اذا كان يلزم الحكم فيها بسرعة وبصفة استثنائية فإذا ما لاحظ غير ذلك أمر الخصم بإتباع الطريقة العادي ، اما اذا تبين له وجود ضرورة ملحة لذلك صرح به مع تكليف بسرعة بإجراء الاعلان ، كذلك لا يمكن اللجوء إللى هذه الطريقة في رفع الدعوى في حالة اشكالات التنفيذ حين يتوافر فيها طرف الاستعجال الشديد الضرورة القصوى .

قيد الدعوى الاستعجالية : تقيد الدعوى الاستعجالية لدى امانة الضبط في سجل رسمي يمنحها تاريخا مع تحديد تاريخ الجلسة التي ينادى فيها على الدعوى[2] كما يمنح للمدعي اجلا كافيا لتكليف الخصم بالحضور عن طريق محضر قضائي.

ولقد نصت المادة 16 من ق إ م و إ ج انها تقيد العريضة حالا في سجل خاص مع بيان اسماء والقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة ويثبت على الاصل تاريخ الجلسة التي تنظر في الدعوى ويسلمها أمين الضبط للمدعي بفرض تكليف الخصوم رسميا للحور للجلسة .

لقدج تم بموجب النص الجديد تمديد المهلة المقدرة بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور واليوم المعلن لحضور أول جلسة من 10 ايام غلى 20 يوم كما هو مبين في المادة 26 من ق إ م إج.

الفرع الثالث : الطبيعة القانونية للأحكام المستعجلة وحجيتها

ان اختصاص القاضي العقاري في الاحكام المستعجلة اختصاص قضائي فهو يصدر الاحكام بعد عرض النزاع امامه بالأوضاع القانونية فهي تصدر بالشكل الذي تصدر فيه الاحكام ويجب تسبيبها وتجري عليها القواعد المتعلقة بها ، وهي ملزمة للأطراف ومقيدة للقاضي فلار يجوز العدول عنها أو تعديلها جزئيا أو كليا إلا اذا حصل تغير في وقائع الدعوى المادية أو في مركز الخصوم القانوني.

[1] – محمد علي راتب وأمحمد نصر الدين ومحمد فاروق راتب ، المرجع السابق، ص 98.

[2] – بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 223.

وهي تشبه في شكلها الاحكام العادية وتخضع لنفس القواعد والأصول والضوابط لصحتها ، فيجب أن تكون جلستها علنية إلا اذا ارادت المحكة جعلها سرية محافظة منها على النظام العام والآداب العامة ويكون النطق بعد ذلك في جلسة علنية ويحق للخصوم أن يبدأو بإثباتهم بالشكل الذي يروه شفويا أو كتابيا .

كما يجب أن تشمل الاحكام الاستعجالية على اسم القاضي الذي اصدرها واسم كاتب الجلسة الموجود وقت النظر في الدعوى الذي اصدرها واسم كاتب الجلسة الموجود وقت النظر في الدعوى واسماء وعناوين طرفي الخصوم ثم ذكر وقائع الدعوى و الطلبات الختامية والدفوع القانونية والاسباب التي بنيت عليها ثم بالمنطوق وامضاء القاضي وكل البيانات اللازمة في الاحكام [1]وتسبيبها وإلا كانت باطلة ، وهذا ما نصت عليه المادة 276 ق إ م و إ .

كما يجوز للقاضي المستعجل الامر بتنفيذ الحكم المستعجل بموجب النسخة الاصلية للحكم من قبل تسجيله في حالة العجلة [2] القصوى المادة 303 ف 02 وذلك اذا طلب رافع الدعوى ذلك .

زوال الاستعجال اثناء النظر في الدعوى أو الطعن فيها :

يتعين أن يستمر الاستعجال من وقت رفع الدعوى حتى صدور الحكم فإذا ما عرضت الدعوى أمام القضاء المستعجل متوافرة على ركن الاستعجال ثم افتقدته قبل الفصل لأي سبب وجب على المحكمة ان تقضي بعدم اختصاصها بنظرها طالما ان الدعوى تفتقر إلى عنصر الاستعجال[3] ذلك لأن القضاء الاستعجالي قضاء استثنائي القصد منه دفع الخطر الداهم بسرعة لا تتوفر في التقاضي العادي ، فبمجرد ان ينتفي الاستعجال سواء وقت رفع الدعوى أو اثناء النظر فيها لا يكون لتدخله محل ، وتطبيق هذه القاعدة على الدعوى الإستعجالية سواء كانت في مرحلته الأولى أمام المحكمة أو في مرحلة الإستئناف.

فإذا ما رفعت دعوى استعجالية وفقدت اثناء نظرها صفة الاستعجال وكانت بطبيعتها قابلة لأن تكون دعوى عادية تجري عليها الضوابط القانونية العادية ويترتب على ذلك أنه لا يملك طرفها الاتفاق على بقاء صفة الاستعجال بها لأن الاستعجال وعدمه أمر يرجع لطبيعة كل دعوى وله مساس بالنظام العام لإختلاف الاصول القانونية المقررة للدعاوى الاستعجالية والدعاوي العادية.

فترك الدعوى أو التراخي في السير فيها لا يؤدي إلى زوال ركن الاستعجال عنها بل لابد غلى فحص ظروفها فقد يتبين من ظروف الحال أن وصف الاستعجال ما زال عالقا بالدعوى وتم تركها فترة من الزمان

---

[1] – محمد علي راتب وأمحمد نصر الدين ومحمد فاروق راتب ، المرجع السابق، ص 133.

[2] – عبد القادر عدو ، محاضرات في الاجراءات المدنية المطبقة ، دار الامل للطباعة والنشر، 2017 ، ص 310.

[3] – – محمد علي راتب وأمحمد نصر الدين ومحمد فاروق راتب ،المرجع السابق، ص 33.

أو التماطل في السير فيها بعض الوقت فعندها تبقى من اختصاص القضاء المستعجل وقد يحدث العكس إذ ترفع الدعوى إلى القاضي المستعجل غير متوافرة فيها شرط الاستعجال ثم يتوافر هذا الشرط أثناء نظرها وقبل الحكم فيها ذهب القضاء غلى أن القاضي مختص بنظر هذه الدعوى في مثل هذه الحالة انه لا يمنع اختصاصه حتى لو كان طرأ على الدعوى بعد رفعها ولم يكن قاما وفق وفعها وهذا كون الاصل المقرر في فقه المرافعات .[1]

ويقصد من ذلك منع ضرر مؤكد قد يتعذر تعويضه أو اصلاحه اذا حدث بإثبات حالة مادية قد تتغير أو تزول مع الزمن أو المحافظة على أموال متنازع عليها تتأثر بحقوق اصحابها ، أو من له مصلحة فيها من استمرار تركها في يد الحائز الفعلي .

فالاستعجال ينشأ من طبيعة الحق المطلوب صيانته ومن الظروف المحيطة به لا من فعل الخصم ولا يتوافر الاستعجال بمجرد رغبة رافع الدعوى في الحصول على حكم تكون كلباته بسعة .

المبحث الثاني : طرق الطعن في الاحكام الاستعجالة

[1] – محمد راتب ، محمد نصر الدين ، المرجع السابق ، ص 35.

ان الاحكام التي تصدر من قاضي الاستعجال وان كانت وقتية لا تمس أصل الحق غلا انها قضائية بالمعنى القانوني ومن ثم فإن طريق الطعن فيها هو الطريق الذي سطره القانون فكل طعن مقدم أمام القضاء يخضع لاي طلب قضائي من أحكام قانونية بالإضافة غلى شرك الصفة والمصلحة على الطاعن أن يراعي ما فرضه القانون من أحكام تخص التبليغ الرسمي للحكم المطعون فيه[1] الذي يعد عاملا اجرائيا في نظرية طرق الطعن ويكون التبليغ صحيحا متى تم في العنوان المذكور في الحكم (321 ق إ م وإ) ويعتبر التبليغ رسم عندما يوده المحضر القضائي وهذا حسب المادة 406 ق إ م و إ ن وقد أجاز المشرع تبليغه بشتى الوسائل في اقرب رقت [2] ويرتب آثاره بمجرد القيام بتبليغه ويبدا سريان ميعاد الطعن سقوط الحق في الطعن ، ويعد هذا من أوجه عدم القبول التي يجوز للقاضي ان يثيرها من تلقاء نفسه كما يجوز للمتقاضي الخصم الآخر أن يثيرها في اي مرحلة كانت عليها الدعوى لأن عدم قبول الطعن لفوات الميعاد من النظام العام[3].

امتداد الطعن : يمتد الطعن بالنسبة للأشخاص المقيمين خارج الاقليم الوطني م 404 ق إ م و إ .

حساب ميعاد الطعن : لا يحسب اليوم الأول ولا اليوم الأخير وإذا صادف اليوم الأخير يوم عطلة فإن الميعاد يمتد لأول يوم عمل يليه.

المطلب الأول: طرق الطعن العادي

الفرع الأول: المعارضة

نظام قانون الاجراءات المدنية والإدارية الطعن بالمعارضة المواد من 327 غلى 331 ق إ م و إ .

والمعارضة هي طريق مراجعة الحكم المقرر لمصلحة الطرف المتغيب وهو المدعي عليه [4] ومن ثم لا يجوز للغير الطعن في الحكم لأنه لا يعد طرفا فيه ويبقى له الحق في الطعن بطريق آخر وهو اعتراض الغير الخارج عن الخصوم بشرط توفر شرط المصلحة فيه ، والصفة وأهلية التقاضي.

يبقى كل طرف من أطراف الخصومة محتفظا بصفته التي كانت عليها في الخصومة السابقة.

أما فيما يتعلق بالمعارضة في الأحكام الاستعجالية :

---

[1] –عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 332.

[2] – غني أمينة ، قضاء الاستعجال في المواد الإدارية ، دار هومة ،الجزائر ، 2014 ، ص 78.

[3] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق، ص 334.

[4] –عبد القادر عدو ، المرجع السابق، ص 336.

فقد نصت المادة 304 ق إ م و إ على أن الأوامر الاستعجالية الصادرة غيابيا في آخر درجة قابلة للمعارضة .

ولقد استحدثت المادة 304 ق إ م و إ عدد من الأحكام بفرض ضمان السرعة والفعالية والفصل في مسائل كانت محل مواقف اجتهادية [1]ونلاحظ على نص هذه المادة أن المشرع استبعد ضمنيا الطعن للمعارضة بالنسبة للأوامر الصادرة عن قاضي أو لدرجة عكس النص الصريح الوارد في نص المادة 188 ق إ م الذي لا يعطي للمحكوم عليه غيابيا الحق في الطعن بالمعارضة وإنما له حق الاستئناف ولا يمتد هذا المنهج اذا كان الأمر الاستعجالي صادرا غيابيا في آخر درجة حيث يجوز المعارضة فيه.

كما أضافت المادة 305 لقاضي الاستعجال سلطة اكراه الخصم على الاستعجال للأمر بواسطة الغرامة التهديدية وهذا ما نصت عليه المادة 471 ق إ م (القديم).

أثر المعارضة : تنص المادة 323 01 من ق إ م و إ على ان تنفيذ الحكم يوقف خلال اجل الطعن العادي كما يوقف بسبب ممارسته ، فإذا ما تم رفع الطعن بالمعارضة من قبل الطاعن خلال الاجل المحدد قانونا فإن ذلك يمدد الأثر الموقف للطعن إلى غاية تبليغ الحكم او القرار الفاصل في الطعن بالمعارضة ، وكل يترتب على ذلك ان كل تنفيذ يقع بعد رفع المعارضة يقع باطلا.[2]

كمات ينقل الطعن بالمعارضة من جديد غلى المحكمة التي اصدرته حتى تعديل الفصل فيها من جديد من حيث الوقائع والقانون وليس بالضرورة بنفس التشكيلة السابقة وعندها يعد الحكم حضوريا ولو تغيب الأطراف أو لم يقدموا طلباتهم.

ومع ذلك فقد ذهب مجلس الدولة في اجتهاداته إلى امكانية وقف [3]

ميعاد الطعن بالمعارضة:

ميعاد الطعن بالمعارضة شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي في حساب الميعاد ولا يحسب اليوم الأول ولا اليوم الأخير.

---

1 – بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 224.

2 – عبد القادر عدو ، المرجع السابق، ص 388.

3 – احمد محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية ، ط1، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، الجزائر، 2005، ص 364.

غير أنه يمكن للطرف الغائب من الطعن بالمعارضة دون انتظار تبليغ الحكم من المحكوم له، كما يمكن للطرف الغائب أن يطعن مباشرة بالاستثناء في الحكم الغيابي وفي هذه الحالة لا يسري أجل الاستئناف إلا بعد انقضاء أجل المعارضة (336 ف 03 ق إ م و إ) .

الحكم في المعارضة: على المحكمة أن تفصل قبل كل شيء في مسألة قبول الطعن هل الطعن مرفوع في الاجل القانوني له أو بعد انقضاء الأجل هل الحكم قد وصف عن طريق الخطأ أنه قانوني هل يتوفر الصفة في الطاعن .[1]

وفي حال ما تم قبول الطعن فإن كل طرف في الدعوى يبقى محتفظا بصفته الأولى ويبقى عبئ الإثبات على عاتق المدعي كما يمكن له أن يقدم طلبات جديدة طبقا للقواعد العامة وتقابلها طلبات مقابلة من المدعى عليه ، أو وسائل دفاع جديدة .

وفي جميع الاحوال لا يمكن للمحكمة أن تقضي بأكثر ما قضت به في الحكم المطعون وهذا حسب القاعدة المعروفة " لا يضر أحد بطعنه".

وفي حالة مراجعة الحكم الأول فإنه يجب الرجوع عن أعمال التنفيذ اذا كان معجل النفاذ وعندها يلتزم المدعي بتعويض المدعى عليه عن ما لحقه من اضرار نتيجة التسرع في التنفيذ.

الفرع الثاني : الاستئناف

هو وسيلة قانونية يلجأ إليها اطراف الدعوى وأحيانا أطراف خارجة عن الدعوى من أجل تمكينهم من التعبير عن رفضهم لمحتوى هذا الحكم والمطالبة بفحصه ومراقبته.

والاستئناف اكثر حدوثا من المعارضة .

والأصل أن الأوامر الصادرة في مجال الدابية التحفظية تكون ابتدائية نهائية أي أنها غير قابلة للإستئناف امام مجلس الدولة إلا في حالتين.[2]

1- الحالة الأولى : عندما يرفض الطلب لعدم توفر الاستعجال .

2- الحالة الثانية : لعدم الاختصاص النوعي.

كيفية رفع الاستئناف في الاحكام الاستعجالية :

---

[1] – عبد القادر عدو، المرجع السابق، ص 339.

[2] –غني أمينة ، المرجع السابق، ص 182.

يرفع الاستئناف عن الحكم المستعجل كالشأن في الاحكام العادية بعريضة تودع بأمانة ضبط المجلس القضائي الذي صدر الحكم المستأنف في دائرة اختصاصه كما يجوز أن يسجل الاستئناف بأمانة ضبط المحكمة التي اصدرت الحكم في سجل خاص م 539 ق إ م و إ.

وطبقا لنص المادة 540 ق إ م و إ يجب تحت طائلة عدم القبول شكلا أن تتضمن العريضة جملة من البيانات.

اسم المستأنف ولقبه ومهنته أو وظيفته وموطنه.

اسم من يمثله ولقبه ومهنته وموطنه واذا كان موطنه غير معلوم فآخر موطن له.[1]

المحكمة المرفوع أمامها الاستئناف

بيان طلبات المستأنف وعرض موجز للوقائع والطلبات والأوجه التي تأسس عليها الطعن بالاستئناف والمتعلقة بالواقع والقانون ومن ذلك أن يتمسك المستأنف في طعنه من خطأ المحكمة في تطبيق القانون أو خطئها في تكيف الوقائع أو مخالفتها للقواعد الجوهرية في الاجراءات.[2]

وقد يحدث أن يكتف المستأنف في بيان وجوه الاستئناف وأسبابه بالقبول بأن الحكم " جاء مجحفا لحقوقه أو انه خالف القانون أو جاء مجافيا للعدالة أو انه يفرض الرأي لمحكمة ثاني درجة إلى غير ذلك من العبارات العامة الغير محددة وهذا عكس الحال بالنسبة حال الطعن بالنقض اذ يجب أن ينبني على اسس وجيهة محددة وموجزة ودقيقة.

بدون أن يغفل المستأنف عن ذكر تاريخ الحكم المستأنف والمقصود بهذا أن يذكرها ما يعرف بالحكم المستأنف تعريفا نافيا للجهالة.

توقيع عريضة الدعوى من طرف محام ويعتبر عدم القبول المترتب على عدم توقيع محام على عريضة الطعن بالإستئناف وجها متعلقا بالنظام العام.[3]

ويعتبر في هذه الحالة الاستئناف غير مقدم بعريضة بل مدم بصورة من الصور المبسطة واعتبارها مجرد مذكرة .[4]

---

[1] – محمد راتب علي محمد فاروق راتب ، محمد ناصر الدين كامل ، المرجع السابق، ص 44 .

[2] – عدو عبد القادر ، المرجع السابق، ص 342.

[3] – عدو عبد القادر ، المرجع السابق، ص 343.

[4] – محمد فاروق راتب محمد نصر الدين كامل ، المرجع السابق، ص 146 .

ممن يرفع الاستئناف : يرفع الاستئناف من صاحب الصفة والمصلحة والخصومة ولقد بينت المادة 335 ق إ م و إ الاشخاص الذين يحق لهم الطعن بالإستئناف.

1- الخصوم وذو حقوقهم .

2- المدخل في الخصام.

3- المتدخل في الخصام

ولابد أن يرفع الطعن بالإستئناف من ذي صفة على

ذي صفة و يستوي في ذلك أن يكون طرفا اصيلا أو متدخلا ، وعلى القاضي اثارة انعدام الصفة اذا لم تتوفر في شخص الطاعن أو المطعون ضده لأنها من النظام العام ولو لم يتمسك بها الاطراف .

ميعاد الاستئناف :يختلف ميعاد الطعن بالإستئناف حسب نوعية الحكم المطعون فيه

بالنسبة لأحكام شهر واحد تسري ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم إلى الشخص ذاته ويمد الأجل إلى 02 شهرين اذا تم التبليغ في الموطن الحقيقي أو المختار المادة 336 ف 02 ق إ م و إ بالنسبة للأوامر 15 عشرة يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر المادة 304 ف 03 ق إ م و إ.

بالنسبة للأحكام الغيابية لا يسري فيها أجل الإستئناف إلا بعد انقضاء أجل المعارضة (336 ف 03 ق إ م و إ) ولا يدخل اليوم الأول ولا اليوم الأخير من التبليغ في احتساب الاجل سواء كان من أجل المعارضة أو الاستئناف.

بثار الاستئناف : يترتب على رفع لاستئناف عرضه النزاع الذي تم الحكم فيه على الجهة المختصة بذلك (دون أن تتعدى على الاشخاص المرسوم للقضاء المستعجل ومن آثار ذلك أن تصبح هي المختصة بالنظر في طلب تفسير الحكم المستأنف أو تصحيحيه في حدود ما تم رفعه من حكم محكمة الدرجة الأولى اذ لا يجوز ابداء طلبات جديدة في الاستئناف إنما يجوز تقديم أوجه دفاع جديدة أو ادلة اثبات لم تطرح ، ويتميز الإستئناف في المادة الادارية بطابعه الغير الموقف حيث نصت المادة 908 ق إ م و إ على ان الاستئناف أمام اماما مجلس الدولة ليس له اثر موقف " خلافا للإستئناف في المادة المدنية حيث تنص المادة 323 ف 01 من ق إ م و إ على أن يوقف الحكم خلال اجل الطعن العادي كما يوقف بسببه [1]

[1] – أ د الصغير بعلي ، المرجع السابق، ص 359.

المطلب الثاني : طرق الطعن الغير عادية

لقد نظم القانون الأدوات المدنية والإدارية طرق الطعن الغير العادية للطعن في الاحكام والقرارات القضائية في المواد من 956 إلى 369.

ومن اهم الخصائص الطعون الغير عادية أنه ليس من شأنها وقف تنفيذ القرار القضائي المطعون فيه [1] حيث تنص 348 من ق إ م و إ على ما يأتي " ليس لطرق الطعن غ العادية وللأجلال ممارسة اثر موقف ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

الفرع الأول : الطعن بالنقض

ان الهدف في الطعن بالنقض هو تمكين المحكمة العليا من مراقبة مدى مطابقة الحكم أو القرار من العيوب المبنية في المادة 358 [2] ق إ م و إ وهي عدم الاختصاص وانعدام الأساس القانوني، قصور التسبيب وغيرها ، اذ تعتبر محكمة النقض محكمة قانون وليس وقائع .

الاحكام محل الطعن بالنقض : لقد بينت المادة 49 03 ق إ م و إ ما يجوز الطعن فيه بالنقض " الاحكام والقرارات في موضوع النزاع حيث يفهم من نص المادة عدم قابلية الأوامر الاستعجالية الظاهرة عن المحاكم والقرارات الصادرة عن المجالس القضائية الفاصلة في استئناف هذه الأوامر بالطعن بالنقض باعتبارها لا تنفصل في موضوع النزاع انها هي تدابير مؤقتة إلا أن :

الإستثناء جاء في **المادة 300 ق إ م و إ واقضاء الاستعجال في الموضوع** غير أن المحكمة العليا استقرت سواء في ظل القانون القديم أو الجديد على قبول الطعن بالنقض في هذه الأوامر الاستعجالية والقرارات القضائية .3

<u>طرقق الطعن بالنقض صد الاوامر الصادرة عن المحاكم الادارية :</u>

يجوز الطعن بالنقض في الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية ما دامت تصدر مسببة سواء كانت بالقبول أو بالرفض والتسبيب هو الوسيلة التي يراقب من خلالها قاضي النقض تطبيق القانون [4] .

ونلاحظ أن المشرع يذكر عبارة أوامر في المادة 956 ق إ م و إ ولا في المادة 11 من القانون العضوي 11-13 المؤرخ في 26 جويلية 2011 المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 98-01 في 30 ماي 1998

---

[1] – المرجع نفسه ، ص 366.

[2] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق، ص 355.

[3] – المحكمة العليا 2010/01/21 رقم 627499 مجلة المحكمة ع عدد 01 ص 151.

[4] – غني أمينة ، المرجع السابق، ص 82.

م والمتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيم عمله يختص مجلس الدولة في النظر في الطعون بالنقض في الاحكام الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية".

غير ان عبارة الاحكام الصادرة عن المحاكم الادارية تدخل فيها الاوامر الاستعجالية أيضا.

ويشترط لقبول الطعن في الاحكام الصادرة عن المحاكم القضائية الادارية أن تكون نهائية لأن الطعن بالنقض هو الملجأ الاخير للإطراف للدفاع عن حقوقهم مما تتوجب أن تستفيد جميع طرق الطعن الاخرى.[1]

آثار الطعن بالنقض : يعتبر مجلس الدولة ممثلا للمحكمة ع بصفة قاضي نقض فيما يتعلق بتطبيق قواعد الاجراءات المدنية والادارية ، اذ انه قاضي قانون وليس قاضي وقائع يقضي مجلس الدولة برفض الطعن بالنقض شكلا لكونه غير مقبول لعدم توافر شروط النقض ، كما يرفض الطعن بالنقض شكلا من الناحية الموضوعية اذا لم يكن مؤسسا.[2]

اماا اذا قبل مجلس الدولة الطعن شكلا وموضوعا فأنه إما ان ينقض ذلك الحكم لعدم التزام جهات الحكم الادارية بالقانون أي وجود وجه من أوجه النقض حيث انه يحيل الدعوى غلى الجهة القضائية الأخرى من نوع درجة الجهة التي اصدرت الحكم المنقوض، أما اذا كان وجه النقض قائما على عدم الاختصاص الاقليمي والنوعي فإن القضية تحال لنظرها امام الجهة القضائية المختصة.

وفي جميع الأحوال فقد نصت المادة 356 ق إ م و إ على انه يحدد أجل امام مجلس الدولة ليس له أثر موقف .

ميعاد الطعن : نصت المادة 3569 ق إ م وإ على انه يحدد اجل الطعن بالنقض 2 شهرين يسري من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار ما لم يخص القانون على خلاف ذلك.

الفرع الثاني : اعتراض الغير الخارج عن الخصومة

هو طريق غير عادي يخول للخصم الثالث في الدعوى حق الطعن في الحكم او القرار الصادر اذا كان من شأنه ان يلحق ضرر به.

فهو وسيلة من وسائل التظلم من الحكم اذ يهدف غلى مراجعة أو الغاء الحكم أو القرار الذي فصل في اصل الموضوع وفصل في القضية من حيث الوقائع والقانون.

---

[1] – محمد الصغير يعلي، المرجع السابق، ص 358.

[2] – لمرجع نفسه ، ص 373.

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده يسمح بهذا الطعن امام جميع الهيئات القضائية منها والغرفة الادارية ومجلس الدولة .

وبالتالي فهو طريح مفتوح ضد الأوامر الاستعجالية الصادرة في الموضوع ويشترط أن تكون حائزة على قوة الشيء المقضي به ، ومنه تستبعد الأوامر الاستعجالية الصادرة بتدبير مؤقت كما تستبعد ايضا الأوامر الصادرة عن المحاكم بالدرجة الأولى باعتبارها قابلة للإستئناف امام المجلس القضائي وبالتالي لا تكتسب قوة الشيء المقضي به.[1]

ميعاد الطعن بإعتراض الغير الخارج عن الخصومة :

هي 02 شهرين ويبدأ ميعاد الطعن من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر الاستعجالي الذي فصل في موضوع النزاع في حالة عدم حصول التبليغ الرسمي فإن الميعاد هو 15 يوم من تاريخ صدور الامر كما يجوز الطعن في الامر الصادر في اعتراض الغير الخارج عن الخصومة بكافة طرق الطعن المقررة في القانون.

ولقبول هذا الطعن يشترط :

1- من حيث الطاعن : يجب أن يكون الطاعن من الغير الخارج عن الخصومة التي صدر عنها الأمر المطعون فيه ، بمعنى أنه لم يكن طرفا فيه.

يجب أن تكون للطاعن مصلحة مادية أو معنوية مستقلة عن مصلحة اطراف الخصومة تتمثل في ما ينجم من اضرار قد تلحق به من جراء هذا الامر.[2]

2- مرن حيث الاختصاص القضائي : ان يرفع هذا الطعن أمام الجهة القضائية التي كان قد صدر عنها القرار أو الامر المادة 385 ق إ م و إ .

3- من حيث الشكل ، يتم الطعن بموجب عريضة مستوفية لجميع الشروط اللازمة أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة .

كما تنص المادة 388 من ق إ م و إ على أن يجب أن ترفق العريضة بإيصال يثبت ايداع الحد الادنى من الغرامة التي يجوز الحكم بها في حالة رفض الاعتراض.

---

[1] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق، ص 316.

[2] – أ د محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق، ص 375 .

الفرع الثالث : التماس اعادة النظر

يعتبر التماس اعادة النظر في الاحكام والقرارات والأوامر من الطرق الغير عادية وذلك من اجل الفصل من جديد في الوقائع وهذا ما ذهب إليه شراح القانون عند تطرقهم غلى مفهوم التماس اعادة النظر انه الطعن الذي يرتفع غلى ذات المحكمة التي أصدرت الحكم بغرض اعادة الفصل في الدعوى من جديد من حيث الوقائع والقانون [1] ، وقد كان ق إ م القديم المبدأ أن الاحكام والقرارات الصادرة عن المحاكم والمجالس القضائية التي لا تكون قابلة للطعن فيها بطريقة المعارضة والاستئناف يجوز التماس اعادة النظر فيها من جانب من كان طرفا فيها أو تم ابلاغه بطريقة قانونية بالحضور ذلك في حالة ما اذا لم تفصل الجهة القضائية في احد الطلبات أو اذا حكمت بأكثر من الطلبات أو اذا كان هناك غش أما في قانون الاجراءات المالي فالمبدأ هو جواز الطعن بالتماس اعادة النظر امام نفس الجهة التي أصدرت الحكم باستثناء القرارات الصادرة عن المحكمة العليا. المادة 390 ق إ م و إ عرفت بصفة عامة

أما التماس اعادة النظر طريق غير عادي من طرق الطعن في القرارات القضائية يخول لأطراف الخصومة الطعن امام مجلس الدولة للأسباب التي ينص عليها القانون [2] في الاوامر الاستعجالية الفاصلة في الموضوع سواء تلك الصادرة عن المحكمة أو الصادرة عن المجلس القضائي.

شروط الطعن التماس اعادة النظر : نظرا لطابعه الغير عادي لجأ المشرع إلى احاطة الطعن بإلتماس اعادة النظر بمجموعة من الشروط تتمثل في ما يلي :

1- من حيث الطاعن : لا يسمح بالطعن بإعادة التماس النظر إلا لأطراف الخصومة كما تنص عليه المادة 391 ق إ م و إ "لا يجوز تقديم التماس اعادة النظر إلا من كان طرفا في الحكم أو القرار أو الامر أو تم استدعاؤه قانونا".

2- من حيث محل الطعن : طبقا لنص المادة 966 ق إ م و إ فإن هذا يكون على القرارات الصادرة عن مجلس الدولة وهذا خلافا على ما كان سائدا في القانون القديم الذي كان يسمح الطعن في قرارات الغرفة الادارية أيضا.

كما تقبل كل قرارات مجلس الدولة بالطعن سواء كانت غيابيا أو حضوريا هذا في مجال القضاء الاداري.

---

[1] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق، ص 382.

[2] – أ د محمد الصغير بعلي ،المرجع السابق، ص 379 .

من حيث السبب : يجب ان يكون الطعن بإلتماس اعادة النظر مبنيا على أوجه قانونية مبررة ويمكن تلخيصها فيما يلي :

1- عدم مراعاة الاشكال الجوهرية قبل أو وقت صدور تلك الأوامر .

2- اذا حكم بما لم يطلب أو بأكثر مما طلب أو تم السهيل عن الفصل في احد الطلبات .

3- اذا وقع غش شخصي .

4- وجود نصوص متناقضة في الحكم .

هذا وقد نصت المادة 967 ق إ م و إ ان التماس اعادة النظر يقتصر على حالتين حيث نصت على ما يأتي "يمكن تقديم التماس اعادة النظر في احدى الحالات الآتية : (الواردة على سبيل الحصر).

1- اذا اكتشف أن القرار قد صدر بناء على وثائق مزورة قدمت لأول مرة أمام مجلس الدولة.

2- اذا حكم على خصم بسبب عدم تقديم وثيقة قاطعة كانت محتجزة عند الخصم.

اثار التماس اعادة النظر : القاعدة العامة أن ليس لإلتماس اعادة النظر اثر موقف" [1] هذا ما تضمنته المادة 348 ق إ م و إ .

يترتب على رفض التماس ايضا جواز الحكم على الخصم الذي يرفض التماس بغرامة المادة 397 ق إ م و إ ايضا عدم قبول التماس ثان في شأنه.

[1] - أ د محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق، ص 381.

خلاصة الفصل :

لقد كانت هذه الاحكام والمبادئ العامة للاستعجال بصفة عامة وضرورة اللجوء إليه في الحالات القصوى لدفع اعتداء أو وقفه حفاظا على حقوق الخصوم ومراكز هم القانونية لحين الفصل في الموضوع ، وكان لابد من التطرق لماهية الاستعجال مع بيان شروطه واركانه لانعقاد الاختصاص لقاضي الاستعجال والتي تعتبر شرط أساسي لقبول الدعوى الاستعجالية .

كما على القاضي الاستعجالي أن يقضي في حدود سلطاته واختصاصه دون تجاوزها إلى صميم الحقوق وله في ذلك السلطة التقديرية في وصف الوقائع والظروف المحيطة بكل دعوى على حدى .

دون أن يتناول في حكمه التفسير والتأويل أو القطع في شأنها برأي جاسم من حيث حتميتها أو الاحقية فيها أو عدم الاستحقاق لأن هذا يعد جوهر للحق ولا يجوز المساس به ، ويترتب على خرق هذه القواعد المبادئ القانونية عدم اختصاصه.

كما تطرقت الى اجراءات رفع الدعوى الاستعجالية وشروط قبولها الشروط العامة والشروط الخاصة والنظر في الدعوى التي نجد بأن القانون الجزائري جعل قواعد الاجراءات فيها تمتاز بالتخفيفي وكذلك يقتصر الآجال إلى النصف وتكون الأوامر الصادرة في المادة الاستعجالية مشمولة بالنفاذ المعجل ، والطبيعة القانونية للأحكام الاستعجالية وحجيتها.

تمهيد :

يقصد بالإختصاص النوعي ولاية الجهة القضائية على اختلاف درجاتها بالنظر في نوع محدد من الدعاوي فالإختصاص النوعي هو توزيع القضايا بين الجهات القضائية المختلفة على أساس نوع الدعاوى ويقصد بذلك النطاق القانوني الذي تباشر فيه الجهة القضائية ولايتها حسب نوع النزاع ، اذ يوجد على مستوى كل محكمة أقسام مكلفة بالنظر في مختلف القضايا المطروحة أمامها حسب طبيعة النزاع ولقد خول المشعر لكل قسم مجموعة من الاختصاصات لاسيما منها القسم العقاري الذي ينظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية أي تلك التي لها ص لة بالعقار والتي تندرج فيها الحقوق العينة كحق الانتفاع والحقوق الشخصية كالإيجار هذا كمبدأ عام وما يهمنا هو الإختصاص القاضي العقاري النوعي في المسائل المستعجلة فلقد أجاز المشرع لرئيس القسم العقاري وفي حالة وجود منازعة حديثة أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة والتي لا تمس بأصل الحق كأن يأمر القاضي بإعادة الأوضاع على ما كانت عليه من قبل.

المبحث الأول : الاختصاص النوعي للقاضي العقاري في المسائل المستعجلة أمام القضاء العادي

يعتبر الاختصاص من المسائل الجوهرية في سير الدعوى القضائية يقصد به ولاية القضاء بالفصل في القضايا المطروحة أمامه وفقا لمعايير قانونية وعلى المتقاضي أن يتوجه إلى الجهة التي خولها القانون النظر في الدعوى .

ويعد قضاء الاستعجال فرع من القضاء العادي يتولى الفصل عن طريق أوامر استعجالية وأوامر على عوائق ويخضع هذا القضاء لقواعد استثنائية تختلف عن القضاء الموضوع ، والمبدأ أن طرح النزاع أمام المحكمة الموضوع لا يمنع القاضي الاستعجالي من اتخاذ تدابير وقتية اذا كان يخشى ضياع حقوق الأطراف.[1]

وقد ينص القانون صراحة على اختصاص قاضي الأمور الاستعجالية بغض النظر عن توفر عنصر الاستعجال من عدمه ففي هذه الحالة فانه يفصل في الدعوى لا فقط في غياب عنصر الاستعجال 183 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] ولكن حتى اذا كانت المادة تمس بأصل الحق [3]وسأتطرق لبعض الأمثلة التي تتردد امام قاضي الأمور المستعجلة والتي نص عليها المشرع في النصوص الواردة في القوانين .

ولقد نصت المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4] على الحالات التي ينظر فيها القسم العقاري والتي تخضع لمجموعة قوانين ذات صلة بالعقار ومنها قانون 90-25

---

[1] – عبد القادر عدو، المرجع السابق، ص 293.

[2] – المادة 138 من قانون الإجراءات المدنية والادارية

[3] – محمد براهيمي ، القضاء المستعجل ، الجزء الثاني ، الاختصاص النوعي لقاضي الامور الاستعجالية، ديوان المطبوعات الجامعية 2007 ص 50.

[4] - المادة 152 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

والقانون رقم 90-30[1] المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

المطلب الأول : صلاحيات القاضي العقاري الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تنص المادة 299 ق إ م و إ على ما يلي : " في جميع حالات الاستعجال أو اذا اقتضى الامر الفصل في اجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو اي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة يتم عرض القضية بعريضة افتتاحية امام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الاشكال أو التدابير المطلوبة ، وينادى عليها في اقرب جلسة .

هذه المادة تناولت تعداد الحالات التي تدخل في اختصاص قاضي الاستعجال بإصدار التي تدخل في اختصاص قاضي الاستعجال بإصدار أوامر تتضمن تدابير وقتية لا تتمتع بحجية الشيء المقضي به ، ومن الممكن الرجوع عنها في حالة تغيير الظروف القانونية أو الواقعية التي ادت غلى اصدارها وهذه الحالات هي :

1- حالات الاستعجال : وهي الاصل حيث يختص قاضي الاستعجال بالفصل في القضايا التي تتضمن حالة استعجال ومن ثم فإن الاستعجال شرط أساسي لإتعقاد الاختصاص حيث اذا انعدم حكم القاضي بعدم اختصاصه النوعي.

ويبقى تقدير توافر حالة الاستعجال مسألة متروكة لتقدير المحكمة بناء على ظروف كل دعوى على حدة ولا رقابة للمحكمة العليا على هذا التقدير.[2]

الفرع الاول: حجز للمدين لدى الغير

تناوله المشرع الجزائري في المواد من 355 إلى 368 في الباب الخامس من كتاب التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية.

---

[1] - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

[2] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 297.

وهو الحجز الذي يوقعه الدائن على ما يكون لمدينه من حقوق في ذمة الغير أو في حيازة الغير ففي هذه الحالة يفترض وجود ثلاثة أشخاص الأول هو الدائن والثاني هو المدين والثالث مدين المدين فالأول هو الحاجز الثاني المحجوز عليه او المحجوز لديه ، اذ يقوم الدائن بتوقيع الحجز على ما يكون لمدينة من حقوق مالية في ذمة الغير.[1]

وطبقا للمادة 365 ق إ م و إ فإنه يجوز للمدين أن يحصل من قاضي الامور المستعجلة على اذن بإستيفاء ما له من الغير المحجوز لديه إلا هذا النص هو نص عام يشمل كل الحالات.[2]

وفي هذا الصدد منح المشرع للقاضي الاستعجالي سلطة التدخل لإصدار الامر لحماية المدين المتضرر الذي يطلب ان يتم تحديد الحجز على عقارات دون أخرى .

اختصاص قاضي الاستعجال في دعوى وقف إجراءات التنفيذ العقاري :

حيث يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي ان يحصل على دينه عن طريق التنفيذ على عقارات مدينة سواء كانت شائعة أو مفرزة [3] ويبدا ذلك بان يتولى القائم بالتنفيذ ابلاغ أمر الحجز وأعذار المدين بأنه اذا لم يدفع الدين في الحال يسجل أمر الحجز موقع العقار ونوعه وسائر بياناته المساحية ، كما يجوز للدائن أن اذا اقتضت الحاجة المبررة ان يستصدر امرا بالحجز في وقت محدد على عدة عقارات مملوكة لمدينه حتى ولول كانت واقعة في دوائر اختصاص متعددة.[4]

ولا يشترط أن تباشر اجراءات التنفيذ في غير مواجهة المدين اذ يجوز ان تباشر في مواجهة حائز العقار او الحارس أو الكفيل العين.

---

[1] – محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1982، ص 106.

[2] – محمد ابراهيمي ،المرجع السابق، ص 09.

[3] – محمد علي راتب ومن معه ،المرجع السابق، ص 1039.

[4] – محمد حسنين ،المرجع السابق، ص 130.

ويجوز للمدين الاعتراض على التنفيذ لسبب يتعلق بالشكل وبالموضوع طالبا وقف التنفيذ بناء على دعوى يتقدم بها امام قاضي الاستعجال الذي يقضي بإيقاف التنفيذ أو الاستمرار فيه حسب ما يتضح له من جدية الإلتزامات أو عدم جديتها ، فعندئذ يقوم بصفة المستعجلة بفحص هذا الإشكال من ظاهر المستندات وله السلطة المطلقة في بحث حقوق ومستندات دفاع الطرفية دون اصدار أحكام تمهيدية أو الاحالة إلى التحقيق لمنافاة ذلك للإستعجال اللازم لمهمته الوقتية ولمساس ذلك بأصل الحق .

كما يجوز لقاضي الامور المستعجلة الحكم بطرد كل شاغل للعقار المبيع والذي تم توجيهه له التنبيه بالترك واعتباره واضع يد بدون سند قانوني بشرط أن لا يكون قد مضى وقت طويل على ذلك لعدم توفر الاستعجال في هذه الحالة وشرط أن يكون الراسي عليه المزاد قد تسلم العقار المبيع .

كما يجوز للدائن طالب التنفيذ وضع العقار المبيع تحت الحراسة القضائية عن طريق رفع دعوة اما قاضي الامور المستعجلة اذا تأخر الراسي عليه المزاد في وفاء الثمن.

كما يختص قاضي الامور المستعجلة كالحكم بإلزام الراسي عليه المزاد بإيداع باقي الثمن إلى ان يقضي في هذه المنازعة في الموضوع .

كما يختص بتعيين حارس قضائي على العقار لاستلامه واستغلاله له وحفظ ريعه حتى يفصل في المنازعة من طرف محكمة الموضوع اذا ما امتنع الراسي عن دفع الثمن بحجية وجود وتعرض قانوني له في العقار .[1]

الفرع الثاني : دعوى وقف التنفيذ :

وهي المنازعات الوقتية التي تعترض تنفيذ الاحكام والسندات الواجبة التنفيذ والتي يتقدم بها قبل تمام التنفيذ الشخص المراد التنفيذ عليه أو الغير لمنع التنفيذ أو الحيلولة دون اتمامه أو قد يتقدم بها الشخص الحاصل التنفيذ بناء على طلبه والذي يتضرر فيها من عدم تمكنه من

[1] – محمد راتب ومن معه ، المرجع السابق، ص 1046.

التنفيذ لسبب من الاسباب ، وهي عادة تحصل من الدين أو الغير أمام المحضر القضائي المباشر للتنفيذ بغرض تعطيل التنفيذ وعدم تمكين المحضر من اجراءاته فهي لا تستند غلى اسباب قانونية وانما القصد منها مجرد المشاعة والحيلولة دون اجراء التنفيذ.

وتظهر سلطة قاضي الامور المستعجلة في المجال وذلك بالنظر في الدعوى المعروضة امامه بصفة مستعجلة اذا ما استوقف الشرط وقدم المتضرر وما يثبت ذلك من سند تنفيذي بحوزته واثبات العقبة التي اعترضت التنفيذ ، وعلى القاضي الفصل في الدعوى خلال 15 يوما من تاريخ رفع الدعوى.

الفرع الثالث : دعوى عدم الاعتداد بالحجز :

الاصل أن قاضي الاستعجال لا ينظر في دعاوى بطلان الحجز إذ ستعتبر هذا الطلب موضوعي يتعلق بأصل الحق ولكن جرى الفقه والقضاء على تقرير اختصاصه بصفة مستعجلة وذلك اذا حصل الحجز باطلا بطلانا جوهريا لعدم استيفاء الاركان الجوهرية اللازمة لصحة الواجب القيام بها.[1]

كحالة دخوله بدون سند تنفيذي أو لإجراء الحجز باطلا بطلانا جوهريا لعدم استيفاء الأركان الجوهرية اللازمة لصحته الواجب القيام بها. كحالة دخوله بدون سند تنفيذي أو لإجراء الحجز دون تنفيذ أو لإجراء الحجز دون تنبيه أو اعلان عن الحكم فيكون بذلك عقبة مادية وقانونية يجوز لقاضي الاستعجال الحكم بإزالتها وارجاع الحالة إلى اصلها كما يتعين عليه عند الفصل في هذه الدعوى التحري من شرط الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق .

دعوى قصر الحجز :

وهي الدعوى التي يرفعها المدين يطلب فيها بدعوى استعجالية الحكم له بقصر الحجز على بعض الاموال دون أخرى حتى تغطي هذه الاخيرة مبلغ الدين مصاريف ذلك لأن قيمة الدين المحجوز من أجله لا تتناسب مع قيمة الاموال المحجوزة .

[1] – محمد راتب ومن معه ، المرجع السابق ، ص 1036.

المطلب الثاني: صلاحيات القاضي العقاري في المسائل المستعجلة الواردة في القانون المدني

الفرع الأول: اختصاص القضاء المستعجل في دعاوي الإيجار

ان أول التزامات المؤجر الناشئة عن عقد الايجار هو التزامه بتسليم العين المؤجرة بملحقاتها غلى المستأجر في الميعاد المتفق عليه في العقد في حالة تصلح معها للإستعمال وفقا للغرض من تأجيرها .[1]

وعليه اذا تقاعس المؤجر عن تنفيذ ذلك الالتزام اختص قاضي الأمور الاستعجالية بالحكم بتمكين المستأجر من العين وذلك رءا للضرر الذي يعود عليه نتيجة للتأجير.

كما تنص المادة 526 من القانون المدني على أنه ينقضي حق الاحتجاج بالبقاء في الامكنة على المالك الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية اذا عزم على استرجاع مبناه ليسكنه بنفسه أو ليسكن فيه زوجه أو أصوله أو فروعه اذا عرض على المستأجر او الشاغل محلا صالحا للسكن موجودا بنفس البلد وتتوفر فيه شروط الوقاية الصحية.

كما يجب على المالك ان يخطر المستأجر بنيته بإسترجاع محله بموجب عقد غير قضائي أو رسالة موص عليها م 527 ق م ، وفي حالة ما اذا رفض المستاجر في أجل شهر من يوم التبليغ جاز للمالك رفع دعوى أمام قاضي الامور المستعجلة من أجل تعيين خبير لإبداء رايه .[2]

كما يجوز ايضا ان لم يقم المؤجر بإلتزاماته بتسليم العين المؤجرة تسليما صحيا أن يرفع المستأجر طلبا لقاضي الامور المستعجلة التي يحضى عليها من فوات الوقت منعا من تفاقم الضرر الذي يلحق به من التأخير في الاتلام لأن القاضي المستعجل لا يتعرض عند الفصل في الطلب أو بطلان عقد الايجار وإنها يتعين فقط ما اذا كان عقد الايجار وإنما

[1] – طاهر حسين، المرجع السابق، ص 25.

[2] – محمد ابراهيم ، المرجع السابق ، ص 19.

يتبين فقط ما اذا كان عقد الايجار يخول المستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة أم لا دون المساس بأصل الحق.

كذلك يمكن للمؤجر طلب اخلاء العين المؤجرة اذ اثبت بحكم قضائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية إلى داب العامة ومن أمثلة ذلك استعمال العين في تسهيل الدعارة ولعب القمار[1] ، أو احداث فوضى أو ضوضاء كبرى .

ومن أمثلة الاستعمال الضار بسلامة المبنى احداث فجوة في اساس المبنى أو الحائط ، أو استعمال المسكن مثلا في تربية الدواجن والمواشي.

هذا ويجب الملاحظة أن هذه الاجراءات المتعلقة بإسترجاع العقار المؤجر من قبل المالك تطبق فقط على المحلات المعدة للسكن التي يتم ايجاره قبل تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري وأما بعد هذا التاريخ فإن حق المستأجر في الاحتجاج بالبقاء في الاماكن المعدة للسكن قد الغي وأصبح عقد الايجار يخضع لإدارة المتعاقدين .[2]

1- <u>طرد المستأجر بموجب امر استعجالي :</u>

يتعين لإختصاص القاضي المستعجل نوعيا بنظر المنازعات المتعلقة بالإيجار أن يتوافر في المنازعة شرط الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق كما هو الشأن في القاعدة العامة في اختصاصه بنظر كافة الأمور التي يخشى عليها من فوات الوقت[3] وبالتالي فغن القاضي المستعجل غير مختص بالفصل في الملكية كالمنازعة حول ملكية العين المؤجرة كما يختص أيضا بتفسير شروط عقد الايجار ارذا ثار نزاع حول تفسيرها ولا في صحة الإيجار أو فسخه أو بطلانه.

[1] – طاهري حسين، المرجع السابق ، ص 26.

[2] – محمد براهيمي، المرجع السابق ، ص 20.

[3] – محمد راتب ، المرجع السابق ، ص 415.

ولقد تضمنت المرسوم رقم 65/63 المؤرخ في 18 فبراير 1963 المتعلق بخفض بدل الايجار المعدل بموجب الرسوم رقم 68/63 المؤرخ في 01 مارس 1963 نصوصا تمنح قاضي الامور المستعجلة اختصاص طرد المستأجر من العين المؤجرة في حالتين :

حالة ترك العين المؤجرة وحالة عدم تسديد بدل الايجار وتجدر الملاحظة ان هذا المرسوم ما زال ساري المفعول بحيث لم يتضمن النصوص اللاحقة له والتي عالجت الإيجار ولا سيما أحكام القانون المدني نصا خاصا يقضي بإلغاء هذا المرسوم.

تطبيق احكام هذا المرسوم على عقود الايجار المتعلقة بالإصلاحات المعدة للمسكن أو لنشاط مهني اما الحالات التجارية أو ذات الطابع الصناعي فإنها لا تخضع لهذه النصوص.

2-<u>الطرد بسبب ترك الأمكنة :</u>

في مثل هذه الأوضاع مما استقر أو موقف المحكمة العليا على حالة الاستعجال تتوفر في حالة ترك الأمكنة المثبتة من طرف المحضر القضائي [1] المعين بموجب الأمر الصادر وبعد مضي شهر من الإنذار .

وتنص المادة 09 من المرسوم رقم 65/63 [2]أنه في حالة ترك الأمكنة المثبت من طرف المحضر القضائي المعين بموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة لمكان العقار أو من طرف القاضي الذي ينوبه وبعد مضي شهر من الانذار بإحتلال المحل فإنه يسقط حق الشاغل في البقاء في الامكنة ويجوز طرده بموجب أمر استعجالي .[3]

3-<u>الطرد بسبب رفض تسديد بدل الإيجار :</u>

يدخل قاضي الامور المستعجلة هنا للأمر بطرد المستأجر مهما ركان بدل الإيجار ورغم الأحكام المتعلقة بحق البقاء وهذا ما نصصت عليه المادة 11 من نفس المرسوم في الحالة

---

[1] – بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 227.

[2] المرسوم 65/63 المؤرخ في 18 فبراير 1963 المتعلق بخفض دول الايجار المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 68/63 المؤرخ في 01 مارس 1963

[3] – محمد ابراهيم ، المرجع السابق ، ص 22.

التي يمتنع فيه المستأجر عن دفع بدل الايجار المتفق عليه أو المحدد قانونا فيفسخ الإيجار الشغور أو الكتابي بقوة القانون هنا كذاك يجب قبل رفع الدعوى المستعجلة أن يوجد للمستأجر تنبيه دون مفعول لمدة يزيد عن شهر وقد اعترفت المحكمة العليا أن اجراء توجيه اعذار بالتسديد قبل رفع الدعوى من النظام العام وبالتالي فهو إجراء جوهريا ولزوميا تحت طائلة البطلان.

4- <u>سلطة قاضي الأمور المستعجلة في منح آجال للمستأجر للحكم بطرده :</u>

هذا الإجراء ليس بالأجر الآتي اذ منح القانون لقاضي الامور المستعجلة سلسلة عدم الحكم بطرد المستأجر اذا ما ق دم هذا الاخير اسباب خطيرة وشرعية ففي هذه الحالة يجوز للقاضي منح المستأجر آجالا دون أن تتعدى 12 شهرا هذا ما نصت عليه المادة 12 ف 02 من المرسوم رقم 65/63.

5- <u>تدخل قاضي الأمور المستعجلة لفض النزاعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر للمحلات المعدة للسكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري :</u>

ولقد نظم المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976[1] العلاقات بين المؤجر والمستأجر في المادة 11 منه على أن المستأجر يستفيد من حق البقاء يستفيد من حق البقاء شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار الذي أبرمه مع المؤجر .

وما يلاحظ أن على الرغم من تكريس حق البقاء للمستأجر فإن المرسوم اقر صراحة اختصاص قاضي الأمور المستعجلة للبث في طلب المستأجر من العين المؤجرة اذ جاء في نص المادة 17 من المرسوم رقم 147/76 كل مخالفة للأحكام هذا المرسوم تؤدي الى فسخ عقد الإيجار فورا ويتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوما في اتخاذها ،

[1]- المرسوم 147/76 المؤرخ في 30 أكتوبر 1976 المحدد للعلاقات بين المؤجر والمستأجر للمحلات المعدة للسكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد رقم 12 بتاريخ 29 فبراير 1977.

فالقاضي المستعجل يكون مختصا لا فقط عندما يؤخر المستأجر بالالتزامات المحددة في المرسوم 147/76 عملا بالمادة 17 بل أجاز هذا المرسوم تدخل نفس القاضي اذا كان شاغل السكن قد احتل الامكنة دون سند ولا صفة.[1]

6-اختصاص القضاء المستعجل بطرد المستأجر الذي انتهى ايجاره :

اذا انتهى الإيجار على الوجه الذي أوضحناه بالرسم السابق فإن المستأجر يكون ملزما بتسليم العين المؤجرة بمجرد انتهاء العقد وبانتهاء المدة المحددة تصبح يد المستأجر على العين بلا سبب قانوني في حكم الغصب ويحق للمؤجر عند استعجال رفع دعوى بالإخلال أمام القضاء المستعجل [2] ولا يقضي القاضي الاستعجالي بالطرد في هذا الصدد بالإضافة غلى توفر شروط الاستعجال السابقة الذكر أن يتأكد أيضا ان عقد الإيجار قد انقضى ولم يعد للمستأجر ثمة حتى في استبقاء العين المؤجرة في حوزته وذلك بالفحص من ظاهر المستندات ، وقد يعتمد المستأجر رفع دعوى ف الموضوع من اجل التأثير على الدعوى الاستعجالية أو الكذب والتمويه ويقضي عندها بعدم الاختصاص والامثلة على ذلك كثيرة.

7-اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في مجال المنازعات بين الجيران حول الملكية أو الارتفاق :

- **تدخل قاضي الأمور المستعجلة لفك نزاع خاص بحائط مشترك :**

حسب المادة 104 و 705 ق م ج فإنه من حق مالك الحائط المشترك أن يستعمله حسب الفرض الذي أعد له دون تحميله فوق طاقته كما يجوز له تعلية هذا الحائط بشرط أن لا يلحق بشريكه ضرر [3] .

وهنا يظهر لنا مجال تدخل قاضي الامور المستعجلة اذ ما شب نزاع حول تعلية هذا الحائط كان يزعم الشريك أنه يجب تقوية الحائط قبل تشييد اي بناء أو كان من اللازم هدمه

[1] – محمد ابراهيم ، المرجع السابق، ص27.

[2] – محمد نصر الدين كامل ، المرجع السابق ، ص 538.

[3] – محمد ابراهيم ، المرجع السابق ، ص 98.

أولا و اعادة بنائه من جديد بشرط توفر عنصر الاستعجال عندما يأمر قاضي الاستعجال بتعيين خبير لمعاينة أولا حالة الحائط وطبيعة الخلل الذي اصابه ، أو السماح بتقوية الحائط إذا كان ثمة خطر محدق يخشى منه سقوط أو الترخيص بهدف ثم اعادة بنائه.

- **تدخل القاضي الاستعجالي بدعاوي والخاصة بحق المرور :**

تنص المادة 693 من ق م ج على انه الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور أن يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك " يفهم من نص هذه المادة أنه يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يمنح لمالك العقار المحصور حق المرور المؤقت على الاملاك المجاورة حتى يمكن للمالك أن يصل إلى الطريق العام .

كما يعتبر العقار المحصور على الوصول إلى الطريق العام نوعا من التعدي لهذا وضع المشرع حد له وأعطى لقاضي الأمور المستعجلة سلطة الأمر بإعادة فتح الممر.

1-**تدابير الحرسة القضائية :** لقد أشارت المادة 183 من قانون الاجراءات المدنية إلى الجهة القضائية المختصة للبث في التدبير التحفضي وإذ الطلب يرفع إلى رئيس الجهة القضائية للدرجة 1 المختصة بموضوع الدعوى ، كما أشارت هذه المادة إلى الحراسة القضائية وهو موضوع يتعلق بالقضاء المستعجل.

الفرع الثاني : الحراسة القضائية هي إجراء وقتي :

يأمر به القاضي بوضع منقول أو عقار أو مجموعة من المالي تحت يد شخص يتكفل بحفظه وإدارته وذلك بناء على صاحب المصلحة اذا تجمع لديه من الأسباب المعقولة وذلك حتى ينتهي النزاع قضاءا.

فلا حراسة القضائية هي نيابة قانونية وقضائية : ذلك لأن القانون هو الذي يحدد نطاقها والقضاء هو الذي يسيغ على الحارس صفة تاركا نطاق مهمته للقانون [1] ، وتفرض الحراسة من القضاء كإجراء وقتي ويرى الدكتور السنهوري أن الحراسة لم تشرع لتكون طريقا للتنفيذ وما الحراسة إلا اجراء تحفضي مؤقت لا يمس أصل الموضوع يكون الغرض منها المحافظة على المال من الخطر العاجل.[2]

وتقوم الحراسة القضائية على شروط :

1-أن يكون استعجال أو خطر عاجل.

2-عدم المساس بأصل الحق .

3-أن يكون هناك مال متنازع عليه.

4-أن تكون هناك مصلحة لرافع الدعوى في وضع المال تحت الحراسة .

5-إذ يكون هناك خطر من بقاء المال تحت يد حائز وأن هناك خلاف جدي الأمر الذي يتحقق معه الخطر الذي يختلف بإختلاف ظروف كل دعوى على القاضي أن يتعرف على أسباب النزاع بحسب ما يتبين له من ظاهر الأوراق المقدمة له.

وإذا اهمل الحارس القضائي الأمر الذي كلف به بحيث تسبب بأضرار بالأموال محل الحراسة فإنه سترتب على ذلك عزله وتعيين حارسا اخر.

والمقصود بضرورة وجود مال متنازع عليه هو ذلك النزاع المنصب على المنقول والعقار المراد وضعه تحت الحراسة وأن هذا المال يتصل اتصالا لا يقتضي عدم بقائه تحت يد حاجزه .[3]

---

[1] – محمد علي راتب ، المرجع السابق ، ص 227.

[2] – طاهري حسين ، المرجع السابق ، ص 16.

[3] – محمد علي راتب ومن معه ، المرجع السابق ، ص 274.

فيتكفل هذا الشخص بحفظه وإدارته وبرده على أن يثبت الحق فيه فيما بعد ، كما يمكن أن لا ينصب هذا النزاع الموجب للحراسة على المال وإنما ينصرف على أمر آخر ولكنه مع ذلك يقضي عدم بقاء المال تحت يد حائزه.

وهو أمر يختلف بإختلاف كل دعوة وظروف الحال فيها.

كما يشترط في النزاع المطروح على القاضي العقاري في المسائل المستعجلة في مجال تدابير الحراسة القضائية أن يكون نزاعا جديا وعلى أساس من الصحة مؤكد من الأوراق والمستندات إلى التي أمامه وظروف الحال.

فمجرد القول أن المدعي بوجود نزاع بينه وبين المدعي عليه لفرض الحراسة لا تكفي لانعقاد اختصاصه بل لابد أن تكون المنازعة اختصاصا ينظر دعوى الحراسة حتى لو كانت وفق الإجراءات و الشروط القانونية .

الخطر : يجب لاختصاص القضاء المستعجل بنظر دعوى الحراسة أن يتوافر في الدعوى شروط الخطر العاجل الذي لا يكفي لدرئه إجراءات التقاضي العادية [1] ، وأن يتجمع لدى رافع الدعوى من الاسباب المعقولة ما يخشى منه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد الحاجز ولابد أن يتحقق القاضي من الخطر الذي يزعمه المدعي فقد يكون مثلا وهم في ذهنه أو خطر مفتعل منه بتصرفات إرتكابها هو خدمة للدعوى ضف إلى ذلك أن يكون الخطر عاجلا ويتخذ صورة حادة ولا يكفي درئها إجراءات التقاضي العادي.

عدم المساس بأصل الحق : كما سبق فقد أوضحت في الفصل الأول وفي شرح شروط وأركان الإستعجال أن القضاء المستعجل ممنوع من المساس بأصل.

هذه القاعدة تسري على دعاوي الحراسة التي ترفع أمام القضاء المستعجل كما هو الشأن في كافة الدعاوى المستعجلة فإذا ما تبين للقاضي العقاري أن المطلوب منه هو طلب موضوعي يمس بجوهر الحق أن أن يقضي برفض الطلب هذا من جهة أن يمتنع عليه أن يكلف

[1] – محمد علي راتب ، المرجع السابق ، 281.

الحارس أداء عمل من اعمال التصرف إذ أن مهمة الحارس تقتصر في الأصل على أعمال الصيانة والحفظ والإدارة.

وحرمان القاء المستعجل من المساس بأصل الحق لا يعني حرمانه مطلقا من أن يفحص الموضوع وأصل الحق بل يجري الفحص من حيث الظاهر ليتوصل إلى الفصل في الاجراء الوقتي المطلوب منه.

الفرع الثالث: اختصاص القضاء المستعجل في دعاوي الحيازة

هي الدعاوي التي تحمي ليس الحق ذاته وإنما مجرد الحيازة أو وضع اليد ، بصرف النظر عما اذا كان الحائز هو صاحب الحق أو غير صاحب الحق [1] ، وهي تقتصر على العقارات أي لا تشمل المنقولات.

والمبدأ هو أن يقتصر دور القاضي على الفصل في مسألة الحيازة إذا كانت الدعوى مقامة هي دعوى الحيازة ويعد مخالفا للقانون وسببا لإبطال الحكم أن يفصل في مسألة الملكية.

وتتسم دعوى الحيازة بكونها دعوى لا تمس بأصل الحق فالفقه يعتبرها من التصرفات الإدارية أو التحفظية .[2]

وتنقسم دعاوي الحيازة على ثلاثة أنواع دعوى منع التعرض والتي لا تدخل في اختصاص القاضي الاستعجالي لمساسها بالموضوع ودعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى استرداد الحيازة.

<u>شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة :</u>

وهي الدعوى التي يرفعها حائز العقار على من شرع في عمل بحيث لو تم هذا العمل لأصبح تعرضا بالفعل الحائز في حيازته م (821 ق م).

[1] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 86.

[2] – محمد براهيمي ، المرجع السابق ، ص 106.

ومثال ذلك أن يبدأ شخص في اقامة حائط على أرضه بحيث لو تم البناء لأدى إلى سد النور والهواء على جاره وربما قد يؤدي غلى غلق مطل لهذا الجار وهو ما يشكل تعرضا للجار في حيازته [1].

1- ان تكون الحيازة قانونية : وتتمثل في السيطرة الفعلية للشخص على العقار بإعتباره مالكا له وتتحقق الحيازة القانونية بتوفر ركنين :

أ- **توافر العنصر أو الركن المادي في الحيازة :**

العنصر المادي في الحيازة هو وضع اليد الفعلي على الشيء فيجب أن يكون المدعي رافع الدعوى واضعا يده فعلا على العقار الذي يخشى عليه من تلك الأعمال الجديدة ويقصد بوضع اليد الفعلي أن يباشر على هذا العقار سائر الأفعال التي تجعله يظهر أمام الغير بمظهر صاحب الحق محل الحيازة [2] فإذا كان يجوز منزلا مثلا كما لك له فإن مظهر حيازته المادية يكون بتأجيره أو بسكناه.

ب- توافر الركن المعنوي في الحيازة :

هو العنصر المعنوي في الحيازة ومعناه نية المالك أي حيازة العقار بنية تملكه واكتسابه هذا يقضي أن يظهر المدعى على العقار بنية تملكه واكتسابه هذا يقتضي أن يظهر المدعي على العقار بمظهر المالك له صاحب الحق ومنه فإنه يتوجب توفر العنصر المادي والعنصر المعنوي فلا تعتبر الحيازة قانونية وإنما فعلية كأن كان ذائنا مرتهنا حيازيا أو مستعير فالحيازة في هذه الحالة عرضية لا يستطيع الحائز فيها حماية حيازته بدعوى وقف الأعمال الجدية.

[1] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 89.

[2] – محمد راتب ، المرجع السابق ، ص 575.

ويستثنى من ذلك المستأجر فهو يحوز حيازة مادية فقط فإذا تعرض له أجنبي في العين المؤجرة جاز له إقامة دعوى وقف الأعمال الجدية ، والتعرض هنا بإقامة الأعمال ، فهذا الإستثناء ممنوح له من قبل المنتزع حتى وأن حيازته عرضية.[1]

والسيطرة الفعلية أو وضع اليد هي واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة طرق الاثبات ويستنبط القاضي الاستعجالي ذلك من وقائع الدعوى من ظاهر الأوراق .

ج- أن تكون الحيازة مستمرة لمدة سنة :

فإذا انقطعت تنقضي الحيازة ويتعين رفض الدعوى وليس معنى ذلك أنه يجب الحائز الا يتفك عن العين بل المقصود أن يقوم بأعمال الإنتفاع التي تقتضيها طبيعة الحق الذي يحوزه مراعيا طبيعة الشيء وما هو مخصص له من استعمال كأن تزرع الارض مثلا في الأوقات التي تسمح طبيعتها بالزراعة فيها وقد تقتضي طبيعة العين الانتفاع بها في فترات متباعدة فقط فيكفي لتوافر الاستمرار في هذه الصورة أن يقع الانتفاع في تلك الفقرات المتباعدة التي تقضيها طبيعة العين كذلك إذا كانت انقطاع الانتفاع راجعا إلى اسباب طبيعية كتأخر نزول المطر أو استحالة وصول المياه فإن الإستمرار يكون متوفرا مادام الحائز يقوم بإنتفاع على الوجه الذي تسمح به ظروف الحال.[2]

د- أن يقع التعرض للحائز في حيازته :

ومعنى ذلك شروع المدعى عليه في اعمال لم تصل بعد أن يكون تعرضا وقع فعلا على حيازة المدعي لكانت في مثاله التعرض لحيازة المدعي.[3]

تنص المادة 821 ق م ج يحوز لمن حاز عقار أو استمر حائزا له مدة منه كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء اعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر غلى القاضي

[1] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 88.

[2] – محمد راتب ، المرجع السابق ، ص 585.

[3] – طاهري حسين ، المرجع السابق ، ص 29.

طالبا وقف هذه الاعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم تنتف عام واحد على البدء في العمل والذي يكون من شأنه أن يحدث ضررا.

ويشترط الإختصاص قاضي الأمور المستعجلة للفصل في مثل هذه الدعاوي شروط أساسية هي :

8- شرط متصل بطبيعة الحيازة :

أ- ان تكون الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة :

- أي غير خفيفة بحيث يستطيع أن يراها ويعلم بها من يحتج عليه بالحيازة .
- أن تكون واضحة لا يشوبها أي لبس أو غموض في الكشف عن نية الحائز بحيث يفهم من الاعمال المادية التي يقوم بها أنه يباشر لحسابه بإعتباره صاحب الحق.[1]
- أن تكون هادئة ومعناه أن لا تكون قد اكتسبت بعمل من اعمال العنف والاكراه.

ب- **أن تنشب على عقار يمكن تملكه بالتقادم :** م 413 ق إ م[2] ولا يشترط أن تكون الحيازة شخصية فيمكن أن تصبح بالوساطة متى كان الحائز للوسيط يباشرها بإسم الحائز ومتصلا به اتصالا يلزم الإئتمار بأوامر .[3]

هذه الدعوى لا يقصد بها منع التعرض الحامل بالفعل وإنما يقصد منها توقي حصوله في المستقبل ، إذ لو كان التعرض واقعا بالفعل فسبيل درئه عادة هو دعوى منع التعرض أما دعوى وقف الأعمال الجديدة فمحلها اعمال لا تعتبر تعرضا في الحال ولكنها من شأنها أن تصير تعرضا في المال.

ج- أن لا يكون العمل الجديد تم أو قد انقضى على إلا ابتداء فيه عام :

ان لا يطلب من القاضي المستعجل ازالة ما تم من اعمال فالقضاء المستعجل يختص بوقف الأعمال الجديدة على الوجه الذي وضعته ولكنه لا يختص بإزالة ما تم من أعمال إذ يعد

---

[1] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 88.

[2] - المادة 431 قانون الاجراءات المدينة والادارية .

[3] – محمد براهيم ، المرجع السابق ، ص 109.

ذلك مساسا بأصل الحق فإذا طلب المدعي مثلا إزالة الأعمال التي يقيمها المدعي عليه وقف الاعمال الجديدة فإنه يفصل في الشق الثاني دون الأول لأنه ليس من اختصاصه .

فدعوى وقف الاعمال الجديدة هي احدى دعاوي اليد فهي تخول للحائز الحق في وقف كل عمل في دور التنفيذ من كان يخشى أن يهدد الحيازة عند اتمام اعماله ، اما اذا أتم الخصم اعمال الاستعجال البناء أصبحت هذه الدعوى بدون موضوع وزال ركن الاستعجال الذي ينفي معه اختصاص قاضي الامور المستعجلة .[1]

دعوى استرداد الحيازة : المقصود من هذه الدعوى هو الحيازة بعد سلبها بالقوة والإكراه فأساسها حماية الأرض بإعتبار أن المستولي بالعنف يجب عليه رد كل ما استولى عليه ، وقد بسط المشرع شروطها وذلك لما فيها من خطورة من جهة وحماية الحائز ممن يغتصب حيازته ، ويشترط فيها ما يلي :

1- **أن يكون المدعي حائزا للعقار الذي سلب منه :** ومعنى ذلك أن يكون الحائز متصلا بالعقار ولا يشترط أن يكون حائزا الحيازة المادية والمعنوية بل يكفي فقط العنصر المادي دون أن يشترط فيها نية الظهور بمظهر صاحب الحق وبناء على ذلك يجوز للحائز المادي كالحارس والمستأجر ومن ينوب عن الحائز أن يرفع هذه الدعوى لان العقار تحت تصرفه المباشر وأن يكون هذا الاتصال المادي قائما في حال وقوع الغصب كما يجب أن يكون الحائز قد حاز العقار مدة سنة قبل رفع الدعوى إلا أن المشرع استثنى في المادة 818 حالتين لا يشترط فيها تمام السنة قبل سلب الحيازة هما :

1- اذا وقع سلب الحيازة بالقوة استطاع المدعي أن يطلب استرداد الحيازة ولو كانت حيازته المادية لم تستمر على العقار مدة سنة سابقة على سلبها.

[1] – طاهري حسين ، المرجع السابق ، ص 29.

2- اذا وقع سلب الحيازة بغير قوة فليس للمدعي أن يطلب استرداد الحيازة إلا اذا كان حائزا لمدة سنة على الاقل وقد فقدها .[1]

وتعتبر الحيازة الأحق بالتفضيل في الحيازة التي تستند إلى سند قانوني اما اذا تعادلت أن يكون لكل واحد سند أو ليس لكل واحد سند فالحيازة الأحق بالتفضيل هي السابقة في التاريخ.[2]

سلب الحيازة : وذلك بالتعرض لها من قبل الغير بأفعال تؤدي إلى تشويش حيازته أو عرقلة حرية تعرفه في العقار.[3]

ويشترط لقبولها ان تكون حيازته للعقار قد سلبت منه أو زالت سواء فقدها بالقوة أو لا .

إلا أن المشرع قد سهل الأمر على الحائز الذي فقد حيازته بالقوة إذ أجاز له أن يرفع الدعوى ولو لم تكن حيازته قد استمرة عليها سنة كاملة قبل سلبها.

بينما كأصل عام اشترط المشرع في حالة سلب الحيازة بغير قوة أن يكون المدعي حائزا للعقار مدة سنة كاملة.

شرط عدم قبول الدعوى إن رفعت بعد مضي مهلة سنة :

لا تقبل الدعوى المتعلقة بإستيراد الحيازة اذا رفضت بعد مرور سنة من تاريخ فقدان الحيازة حتى أن تقدم الطلب إلى قاضي الموضوع لأن ذلك يفقدها صفة الإستعجال ويحزجها بتالي من اختصاص القضاء الاستعجالي ، ومنه فإذا تم عرضها على القاضي الإستعجالي فإنه يقضي بعدم اختصاصه بنظرها.

كما له سلطة التصريح بعدم اختصاصها بها اذا تبيين له أن التأخير في رفعها نزع للدعوى طابعها الإستعجالي وإذ لم تنقضي مدة السنة.

---

[1] – محمد راتب ، المرجع السابق ، 201.

[2] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 91.

[3] – محمد براهيمي ، المرجع السابق ، ص 115.

الفرع الرابع: اختصاص قاضي الامور المستعجلة في المنازعات المتعلقة بالملكية :

المبدأ هو أن المنازعات المتصلة بالملكية تدخل في اختصاص قاضي الموضوع ومع ذلك يختص قاضي الأمور المستعجلة اذا قام لإستعجال بالفصل في نزاع يخص ملكية بشرط أن يكون التدبير المأمور به هو تدبير وقتي لا يمس بأصل الموضوع ومثال ذلك أن يختص قاضي الأمور المستعجلة مثلا بوقف اشغال ينجزها على عقار متنازع عليه أو طرد واضع اليد على العقار بدون وجه حق.

ويجب على القاضي الاستعجالي إذا ما تبين له وثبت لديه ملكية شخص لعقار الأمر بتسليمها له بصفة مؤقته بالرغم من المنازعة التي يثيرها الخصم ، كما يجب عليه الامتناع عن الفصل في النزاع اذا ما تعلق بأصل الموضوع (الحق) لعدم اختصاصه بذلك.

اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بالنظر في منازعات الملكية المشتركة :

لقد جاء تعريف الملكية المشتركة في التشريع الجزائي :

وفق المادة 43 7 من ق م ج حيث نصت على " أن الملكية المشتركة في المادة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا إلى اجزاء خاصة ونسيب في الأجزاء المشتركة بين عدة أشخاص ".

وعليه يستخلص من هذا التعريف ان الملكية المشتركة تقوم على العناصر الآتية :

1- ضرورة وجود بناء : اذ لا تكون في الأرض الفضاء بل لابد من وجود بناء .

2- تعدد الملاكّ : وجود البناء وحده لا يكفي للقول بأن هناك ملكية مشتركة بل لابد من أن يتعدد الملاك ويتمتع كل واحد بإجزاء خاصة وينصب في الاجزاء المشتركة[1] لما سبق مما يجعلها من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكية شائعة وهذا بحكم الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني[2].

[1] – أحمدي باشا وأرزوقي ليلى، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء أخر التعديلات وأحداث الأحكام ، دار الهومة، الجزائر ، 2014 ، ص 336.

[2] – الامر 58/75 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني .

كما نظر المرسوم 66/63 القواعد المتعلقة بإدارة هذه الاجزاء وسيرها وشروط الانتفاع بها وتسييرها.

ونلاحظ أن المشرع قد خرج في شأن ادارتها وتسييرها عن قواعد المال الشائع وانشأ جمعية هيئة تمثل الملاك تتمتع بالشخصية الاعتبارية يمكن أن تكون مدعية أو مدعى عليها أمام القضاء.[1] في حالة نشوب نزاع بين الملاك الشركاء حول هذه الاجزاء المشتركة وهي المحددة في المرسوم 146/76 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة ويدخل ضمن تعريف الأجزاء المشتركة حسب المادة 745 ق م الأفنية والبساتين والجنائن والمداخيل والجدران والدهابيز والمهد هي محددة على سبيل المثال لا الحصر .

وعليه اذا نشأ نزاع فإنه يجوز رفع هذا النزاع إلى قاض الأمور المستعجلة الذي وله سلطة التدخل لإتخاذ تدابير تحفظية تدابير وقتية ضرورية للحفاظ على حق الشركاء كلهم هذا اذا تبين له من الدعوى ثبوت عنصر الاستعجال.[2]

ومثال ذلك اللجوء إلى قاضي الامور المستعجلة لطلب تعيين حارس قضائي ليشرف على الاجزاء المشتركة في تسني الانتفاع بها من طرف كل الشركاء أوز الامر بوقف أشغال يقوم بها شريك على جزء مشترك دون موافقة باقي الشركاء.

أو الدعوى التي يقيمها أحد الشركاء وذلك من أجل المطالبة بتكاليف الترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو ويجوز في كل حال القاضي الأمور المستعجلة أن بأمر بإجراءات الترميمات العاجلة.[3]

---

[1] – المرسوم 66/83 المتعلق بتنظيم الملكية المشتركة ، 146/76 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة، جريدة رسمية رقم.....

[2] – محمد إبراهيمي ، المرجع السابق ، ص 103.

[3] – عبد الرزاق أحمد السنهوري ، شرح القانون المدني ، المجلد الثامن حق الملكية منشورات الحلمي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 1510.

القانون رقم 29/09 المؤرخ في 1990/12/01 م ، المعدل والمتمم بقانون 5/4 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ومن جهة أخرى أنه لما كان لصاحب العلوم الحق في مقاضاة صاحب الشغل ان لا يزيد على عبئ على هذا الحق وذلك بالبناء والزيادة التي فيها مضرة على السفل بإستثناء ما اذا كانت اساسيات البناء تسمح له بذالك وأن لا يكون في بنائه للطابق الجديد مخالفة للوائح و الانظمة ، وبعد قانون 29/90 المؤرخ 1990/12/01 من أبرز القوانين التي اهتمت بتنظيم الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة هذه الأراضي من حيث جعلها ذات توظيفه سكنية أو فلاحية أو صناعية على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بالمنازعات بين الشركات على الشيوع (الاختياري) :

يتحقق الشيوع إما اجباريا بالميراث وإما اختياريا لدواعي يراها الشركاء المشتاعين فالمشرع لا يعتبره حالة مستقرة ذلك لأنه حقوق المشرع الجزائري على الملكية الشائعة في المواد من 713 إلى 742 ق م ج ويوصف هذا النوع من الشيوع بأنه اختياري اذا كان قابلا للقسمة.

إلا أنه كثيرا ما تقوم منازعات بين الشركاء في المال الشائع حول إدارة المال لهذا خول المشرع للقاضي الاستعجالي بناء على طلب أحد الشركاء أن يتخذ التدابير اللازمة عند الحاجة وهو ما نصت عليه المادة 716 ق م ج .

كما ا،ه قد يكون أحد الشركاء على الشيوع بالتصرف في العقار المشترك أو في جزء منه كأن يشرع في انجاز بناية دون رضا باقي الشركاء أو دون علمه في هذه الحالة يكون قاضي الامور المستعجلة مختصا اذا كان ثمة استعجال بالحكم بوقف اشغال البناء بصفة مؤقتة.[1]

إشكالات التنفيذ : خولت المادة 183 ف 02 من قانون الإجراءات المدنية لقاضي الأمور المستعجلة البث في اشكالات التنفيذ واشكالات التنفيذ هي منازعات تتعلق بالتنفيذ ويترتب على الحكم فيها أن يصبح التنفيذ جائزا أو غير جائز أو غير جائز صحيحا أو باطلا أو قد

[1] – محمد براهيمي ، المرجع السابق ، ص 105.

يترتب وقف السير فيه أو استمرار بيديها أحد الأطراف التنفيذية في مواجهة الأخرى أو قد يبديها الغير في مواجهتها.[1]

ولقد خول المشرع للقاضي العقاري سلطة الفصل في المنازعات المتعلقة بالتنفيذ ليمكن الخصوم من اصدار قرارات مؤقتة سريعة تعنى بوقف اجراءات التنفيذ أو الاستمرار فيها إذا ما قد تمت ودوره مقصور في هذا الحد إذ لا يجوز القضاء ببطلان أو صحة الإجراءات [2] فالقانون اجاز له الفصل بصفة مؤقتة دون المساس بأصل الحق.

وقد نشأ جدال في الفقه حول ما اذا كان توفر ركن الاستعجال ضرو ري أم لا في هذه المواد هل شرط الاستعجال ضروري لتدخل قاضي الامور المستعجلة واستقر الفقه على انه ليس بشرط لإختصاصه وهذا ما جاء في الصيغة التي حررت بها المادة 183 ق إ م إذ لم يتأكد المشرع من ركن الاستعجال في الفقرة 02.

وقد نهجت المحكمة العليا هذا الطرح واعتبرت أن اشكالات التنفيذ هي من المائل المستعجلة بقوة القانون.

1- شروط اختصاص القضاء المستعجل : أن يكون المطلوب من المنازعة المتعلقة بالتنفيذ إجراء وقتيا لا يمس أصل الحق محل النزاع وهذا هو الاشكال الوقتي الذي قد يحصل جاء بدائه أمام القائم بالتنفيذ وعند حضوره للتنفيذ فيثبته في محضره.[3]

ومعنى ذلك تحديد مركز الخصوم تحديدا مؤقتا ريثما يفصل في أصل الحق من المحكمة المختصة بموضوع النزاع ، ومنه فلا يفسر السند التنفيذي والحكم والإخراج عن نطاق اختصاصه ويكون قد مس بأصل الحق .

ومن ثم لا يجوز لقاضي الأمور المستعجلة الحكم ببراءة ذمة المدين أو بعدم جواز التنفيذ أو ببطلان إجراءاته أو سقوط الحق أو طلب تفسير عقد رسمي إذ أن اشكالات التنفيذ

[1] – طاهيري حسين ، المرجع السابق ، ص 19.

[2] – محمد براهيمي ، المرجع السابق ، ص 141.

[3] – محمد حسين ، المرجع السابق ، ص 97.

مستعجلة بطبيعتها تتطلب دائما خطر دائما وضررا لا يمكن تلافيه إلا اذا لجأ الخصوم إلى القضاء العادي.[1]

شروط قبول الطلب بشأن الإشكال أما القضاء :

1-أن يكون الإشكال قد رفع قبول تمام التنفيذ فإذا ما تم التنفيذ فإنه لا يمكن أن يرفع إلا اذا طلب الحكم ببطلانه وهذا اقتضاء موضوعي لا يختص به القضاء المستعجل.

2-أن يكون الاشكال قبل تمام التنفيذ فإذا رفع الإشكال قبل تمام التنفيذ وتم الفصل فيه وجب على القاضي المستعجل أن يحكم بعدم قبول الإشكال .

3-أن يحكم في الاشكال الوقتي قبل صدور الحكم الموضوعي فالمقصود من الاشكال الوقتي هو ترتيب حقوق الخصوم بصفة مؤقتة حتى يفصل في أصل الحق.

من يرفع الإعتراض على التنفيذ :

1-قد يرفع الإعتراض من المدين : إذا إدعى أنه قام بالوفاء بالدين أو أن الحكم المراد تنفيذه غير صالح لذلك لأنه غير نهائي أو أو غير مشمول بالنفاذ المعجل .[2]

قد يرفع من الدائن إذا امتنع القائم بالتنفيذ عن إجرائه بحجة أن الحكم قد سقط بالتقادم عملا بالمادة 344 من ق إ م ج و التي تنص على ان تكون الأحكام قابلة للتنفيذ خلال 30 سنة تبدأ من يوم صدورها وتسقط بعد إنقضاء هذه المدة أو بحجة أن الحكم غير حائز لقوة الأمر المقضي فينظر الدائن إلى طلب الاستمرار في التنفيذ يرفع الدعوى ، ومثل هذه الحالة أن يرفع المدين إشكالا يوقف التنفيذ فيلجأ الدائن إلى القضاء بدعوى استصدار حكم بصحة التنفيذ والإستمرار فيه .

قد يرفع الإعتراض من الغير أي من شخص لليس طرفا في التنفيذ وذالك اذا كان قد بدى التنفيذ فعلا على مال معين مملوك له .

---

[1] – طاهري حسين ، المرجع السابق ، ص 20.

[2] – محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 99.

استشكالات التنفيذ المتعلقة بالسندات التنفيذية :

السندات التنفيذية هي الاحكام والاوامر والمحركات الموثقة ومحاضر الصلح التي تصادق عليها المحاكم أو المجالس والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون هذه الصفة [1] ومنه فإنه يجب أن يكون بيد الدائن التنفيذ حكم أو أمر محرر موثق أو أي ورقة أخرى يعطيها القانون صفة السند التنفيذي.

ثانيا : الحالات المنصوص عليها في المادة 300 ق إ م و إ :

تنص المادة 300 ق إ م و إ على ما يلي يكون قاضي الاستعجال مختصا في المواد التي يخص القانون صراحة على انها اختصاصه في حالة الفصل في الموضوع يجوز الأمر الفاصل فيه حجية الشيء المقضي به هذه الحالات هي ما يعرف فقها بالاستعجال في الموضوع .[2]

وتخضع هذه الحالات لما يخضع له الإستعجال العام من أحكام تخص التكليف بالحضور ، وتنفيذ الأمر وطرق الطعن .

خصائص الاستعجال المنصوص عليه في المادة 300 ق إ م و إ .

1-مهمة القاضي في هذا الاستعجال هي الفصل في الموضوع وفق اجراءات الإستعجال وليس الأمر بتدابير مؤقتة لا تمس بموضوع النزاع أو ما يعرف بأصل الحق وينتج عن ذلك :

أ- أن لا يتحقق القاضي من توافر شروط الاستعجال .

ب- من وجود نزاع جدي .

ج-أن لا يأمر بإجراء من إجراءات التحقيق قصد إقامة الدليل والإحتفاظ به في نزاع محتمل.

---

[1] – محمد علي راتب ومن معه ، المرجع السابق ، ص 901.

[2] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 300.

2-إن الأمر الصادر عن قاضي في الاستعجال هو حكم قطعي يحوز حجية الشيء المقضي به ، غير أنه صدر وفق إجراءات قضاء الإستعجال ومن أمثلة المسائل المستثناة من قاعدة عدم المساس بالموضوع أنه إذا حصل نزاع بين الخصوم فإنه يختص بالحكم فيه حتى لو اشتمل على حقوق وإلتزامات تخرج عن اختصاصه[1].

أوامر تقدير مصاريف الدعاوى المستعجلة وأوامر تقدير الرسوم فيها وأوامر تقدير اتعاب الخبراء والحراس والتظلم من هذه الأوامر جميعها ، فرع=غم أن ذلك يمس أصل الحق إلا أن القضاء المستعجل يختص بذلك.

محور العبارات التي تخالف النظام والآداب العامة من أوراق والعرائض والمذكرات بإعتبار أسن قاضي الامور المستعجلة فرعا من القضاء العادي فله ان يطبقها على الدعاوى المطروحة أمامه.

كما يختلف الإختصاص المخول للقضاء المستعجل بنص صريح في القانون عن اختصاصه العام في المواد المستعجلة بنص صريح في القانون عن اختصاصه العام في المواد المستعجلة في الأمور الآتية :

أن الاختصاص المخول له بنص صريح في القانون محدد في حالات معينة فلا يجوز امتداده غلى احوال أخرى بطريقة القياس .

كما لا يمكن أيضا حصر الحالات التي تنظر بناء على اختصاصه العام وامرها متروك لتقدير الفقهه والقضاء .

الأصل أنه لا يشترط توفر شرط الاستعجال في المسائل التي يختص القانون في النظر فيها بنص صريح بإستتثناء اذا استلزم النص الخاص ذلك وهذا عكس المسائل التي لابد أن تقترن بشرط الاستعجال والمسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت".

[1] – محمد علي راتب ، المرجع السابق ، ص 53.

ومن تطبيقات الإستعجال في هذا النوع ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم رقم 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

المبحث الثاني : صلاحيات القاضي الاستعجالي في المواد الإدارية

أعطي المشرع في قانون الاجراءات المدنية والادارية لموضوع الاستعجال في القضاء الاداري حقه من الاهتمام وخاصة التجديد وانما قارنه بقانون الاجراءات المدنية السابق الذي اسم بالعمومية وعدم الكفاية ، وهو يختلف عن الاستعجال عن الاستعجال أمام القضاء العادي من حيث الأطراف وموضوع الدعوى أما العناصر المؤسسة للإستعجال فهي ننفسها تشمل دفع الضرر الذي يصعب جبره وعدم المساس بأصل الحق وانطلاقا من مبدأ المشروعية المعترف به في الدساتير والقوانين ونظرا لازدياد تدخل السلطات العمومية في جميع نواحي الحياة وما ينجم عن ذلك من ازدياد منازعات فإن المشرع أخضع أعمال الإدارة إلى رقابة القضاء الإداري لمخاصمة الادارة المعنية بموجب دعوى قضائية إجراءات خاصة استثنائية في حالة الضرورة التي لا تحتمل التأخير بسبب أنه عند اتباع الاجراءات العادية في مقاضاة الإدارة قد يستتغرق وقتا طويلا حتى يتم الفصل في الدعوى مما يؤدي إلى فوات الوقت الذي يؤثر سلبا وضياع الحق المراد حمايته في الوقت الذي تكون الادارة قد نفذت قرارها واستفاد الخصم السيء النية من الذي عهد إلى تمديد الخصام وتقييده فسببه في ذلك اضرارا خطيرة يصعب اصلاحها.

وبالتالي فإن وضع قواعد وإجراءات سريعة وسهلة للفصل في تلك المنازعات وفضها بالطرق الملائمة والمناسبة يشكل ضمانة لإقامة دولة القانون التي تحمي حقوق الأفراد .

وفي هذا السياق تكلم المشرع عن اجراءات القضاء المستعجل في المواد من 917 ----> 948 ق إ م و إ يؤول الاختصاص فيها للقضاء الإداري للفصل فيها كأصل عام واستثناءا للقاضي المدني في حالات معينة.

وعلى القاضي الاستعجالي أن يراعي في ذلك مجال الاختصاص القضائي للمحاكم وإجراءات رفع الدعوى واجراءات الجلسة ونظامها .

وفي مسألة الاختصاص والصلاحيات المخولة للقاضي العقاري في المسائل المستعجلة أمام القضاء الإداري لابد أن نميز بين ما اذا كنا أمام تدابير الاستعجال الإداري أو أمام طلب وقف تنفيذ قرار إداري أو وقف قرار قضائي.

المطلب الأول : صلاحيات القاضي العقاري في تدابير الاستعجال الإداري

يجب النظر للقواعد المنصوص عليها في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية إن كانت الدولة أو الولاية او البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرفا في ذلك التدبير سواء مدعية أو مدعى عليها فإن الاختصاص عندما يعود لرئيس المجلس القضائي أو إلى العضو الذي ينتدبه.[1]

وعلى هذا الأساس فالقانون الإداري غير مخصص للنظر في النزاعات المطروحة بين الشخصين الطبيعيين أو طرفين احداهما مؤسسة ذات طابع تجاري أو صناعي [2] ، كما أن تحديد الطبيعة الإدارية لبعض الأعمال مرتبط بتحديد الطبيعة الإدارية للهيئات التي تقوم بهذه الأعمال وهذا ما يتميز به النظام القضائي الجزائري بإستعماله كقاعدة عامة للمعيار العضوي وأخذه في حالات نادرة بالمعيار المادي لتحديد الطبيعة الإدارية لبعض الاعمال التي تقوم بها هيئات غير إدارية.[3]

وهنا نميز اذا كان التدبير المطلوب يتعلق بنزاع سوف يعرض على القاضي الاداري في غرفة إدارية عادية أو غرفة ادارية جهوية ومن> أمثلة التدبير المطلوب الذي يعرض على غرفة إدارية جهوية طلب الزام الولاية بتسليم قرارا صادر عن الوالي للمدعي.

---

[1] – لحسن بن شيخ أثموليا ، الملتقي في قضاء الاستعجال الإداري، دراسة قانونية وقضائية، دار هومة الجزائر، 2008، ص 105.

[2] – طاهري حسين ، المرجع السابق ، ص 48.

[3] – رشيد خلوفي، ن قانون المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية، ص29

وقد يكون التدبير المطلوب مرتبط بنزاع من اختصاص مجلس الدولة وحده ولقد نصت المادة 09 رقم 01/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيم عمله على النزاعات التي تدخل في اختصاصه :

دعاوي الابطال ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات المركزية والهيئات العمومية والمنظمات المهنية الوطنية دعاوي الخاصة بفحص وتفسير مدى مشروعية القرارات الصادرة من نفس الجهة ، ففي هذه الحالة يؤول الاختصاص لرئيس مجلس الدولة بصفته قاضيا للاستعجالات ولا ينعقد لرئيس المجلس القضائي [1] الاستثناء على ذلك منصوص عليه في المادة 171 مكرر من ق إ ج وإذا تعلق الأمر أو الحالة التي تتعلق بتدبير اجراء معاينة الوقائع المادية من قبل خخبير أو محضر قضائي فعندها يئول الاختصاص النوعي لرئيس المجلس القضائي (رئيس المحكمة الادارية) أو للعضو المنتدب من طرفه الذي حدثت الوقائع المادية في دائرة اختصاصه المحلي لأن الأمر يتعلق بتدبير مستعجل ومعاينة الوقائع المادية لابد من السرعة فيها خوفا من تلف وإندثار الوقائع أو محوها بفعل الطبيعة أو الانسان.

مجال التدابير الاستعجالية الادارية :

نصت المادة 172 من ق إ م على أنه ينعقد الاختصاص للقاضي الاستعجالي في المواد الإدارية وفي جميع حالات الإستعجال أن يتخذ التدابير الإستعجالية وهي :

- توجيه انذار .
- تعيين محضر أو خبير ليقوم بإثبات الوقائع .
- أن يأمر عن طريق القضاء المستعجل باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة .

[1] – لحسن بن شيح ، المرجع السابق ، ص 107.

الفرع الأول : تدابير التحقيق

تشكل تدابير التحقيق أداة للقاضي الإستعجالي للوصول إلى الحقيقة ومن ثم الفصل في الدعوى للقاضي عناصر كافية ومقنعة سواء من حيث الوقائع أو من حيث القانون [1] وهذا بشرط أن تكون هذه التدابير :

1-أن تكون متعلقة بالدعوى والقاضي هو الذي يقدر توافر هذا الشرط بحسب ظروف كل دعوى على حدة.

2-أن تكون الواقعة منتجة في الدعوى أي أن يؤثر ثبوتها في الحكم الصادر من القاضي المستعجل.

3-أن تكون الواقعة جائز قبولها في القانون وعليه فلا يجوز اثبات الوقائع المشمولة بحجية الشيء المقضي به .

أ- **المبادرة بتدابير التحقيق :**

يأمر القاضي بتدابير التحقيق عن طريق الاستعجال إما من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم المادة 75 ق إ م و إ ، كما للقاضي سلطة رفض طلب الخصوم متى تبين له أن العناصر التي تضمنت الدعوى غير كافية لكون الدعوى استعجالية وقبول الطلب اذا ما ظهر له من أوراق الدعوى أنه لسبب مشروع لإقامة الدليل ولإثبات الوقائع ويفصل في الطلب مع مراعاة مبدأ المراجعة بين الخصوم (م 77 ق إ م إ).

ب- **الطعن في الأوامر المتعلقة بتدابير التحقيق :**

المبدأ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو ان الأحكام المتضمنة الأمر بتدبير من تدابير التحقيق لا تقبل الطعن بالمعارضة أو الطعن بالاستئناف أو النقض إلا مع الحكم الصادر بالموضوع (م 81 ق إ م و إ) (تدابير محكمة الموضوع) لكن طبقا للمادة 77 ق إ

[1] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 307.

م و إ فإن التدابير التي يأمر بها خارج اي دعوى عن طريق الاستتعجال فهي تقبل الطعن في الاستئناف.

ج- سلطات القاضي الاستعجالي المتعلقة بتدابير التحقيق في المجال الإداري:

الزام الاطراف بتبليغ المستندات المودعة في ملف القضية : يمكن للقاضي أن يأمر شفهيا بإبلاغ كل الوثائق التي عرضت عليه للخصم البخر الذي تأكد من عدم علمه ابلاغه بها ، وذلك بناء على طلب احد الخصوم مع امكانية اقران أمره بغرامة تهديدية .

د- الزام الاطراف بإحضار وتقديم الوثائق :

حيث أنه وفي اطار دعوى استتعجالية فإن مبدأ الوجاهية يطبق ولا يمكن للقاضي الإستعجالي أن يفصل في الطلب قبل تبليغ العريضة للمدعي عليه ومنحه كذلك أجلا للرد.[1]

ولقد أجازت المادة 27 ف 02 ق إ م و إ للقاضي أن يأمر شفهيا بإحضار أي وثيقة ضرورية لحل النزاع حيث يكون الطرف الذي بحوزته الوثيقة حاضرا في الجلسة.

هـ- الزام الغير بتقديم الوثائق :

نصت المادة 73 من ق إ م و إ على أنه يجوز للقاضي أن يأمر بإستخراج نسخة رسمية أو بإحضار عقد رسمي أو عرفي أو أية وثيقة محجوزة لدى الغير بناء على طلب أحد الخصوم[2]

و- الاستعجال واثبات الحالة :

إن دعوى إثبات الحالة إجراء من الإجراءات التحفظية التي تتم على نفقة رافع الدعوى إذ هي توفر للطرفين المتنازعين حلا سريعا مؤقتا.[3]

فهي تمهيدا لتهيئة الدليل الذي يمكن الاستناد إليه عند رفع الدعوى الموضوعية فيما بعد وقد يكون الحق المطلوب المحافظة عليه بدعوى اثبات الحالة قائما أو قد يكون حقا محتملا

[1] - غني أمينة ، المرجع السابق، ص 215.

[2] - عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 131.

[3] - المستشار حمدي ياسين عكاشة ، المرجع السابق، ص435 .

مادام هناك فائدة ومصلحة للقاضي في اثباته وهي المصلحة المحمية قانونيا فالمتقاضي حينما يرى أن هناك واقعة مادية يحتمل أن تثير نزاع_ا أمام القضاء ويخشى من ضياع معالمها فإنه يلجأ إلى القاضي الاستعجالي لإثبات الحالة .[1]

ومن امثلة الحالة الاستعجالية الإدارية وصف ظروف توسيع طريق وتنفيذ الأشغال.

وصف وضعية الارض التي اقيمت عليها الاشغال أو وصف بناية وقعت فيها بعض الخروقات.

وهذا لإعطاء الحجية والدليل أمام القضاء بالطرق القانونية.

الفرع الثاني : التدابير الاستعجالية الإدارية في مجال الخبرة :

الخبرة هي الاستشارة الفنية التي يستعين بها القاضي في مجال الاثبات لمساعدته في تقدير المسائل الفنية التي يحتاج تقديرها إلى معرفة فنية وإدارية [2] ومعنى ذلك أنه ليس للقاضي الثقافة الكافية لمعرفة بعض الامور الفنية التي يستعين بها لإعطائه الايضاحات الإيضاحات والمعلومات الناقصة لديه وسواء كانت هذه المسائل تتعلق بالهندسة أو الطلب أو الحسابات وهذا بمراعاة قانون الاجراءات ويبقى رأي الخبير مجرد رأي استشاري وغير ملزم.

تعيين الخبير : يعين القاضي الخبير اما تلقائيا أو بطلب من الخصوم وفي هذا الصدد القاضي ملزم بأن يحدد تخصص الخبير في الحكم الذي يقضي بإجراء الخبرة [3] بالإضافة إلى ذلك لابد أن يعل القاضي الاسباب التي تبرر اللجوء إلى الخبرة ، وتحديد مهمة الخبير تحديديا دقيقا واجل ايداع التقرير الذي يعده بأمانة الضبط.

إستبدال الخبير : كما يجوز للقاضي أن يستبدل الخبير اذا لم ينجز الخبرة المطلوبة منه (المادة 132 ق إ م إ).

---

[1] – غني أمينة ، قضاء الاستعجال في المواد الادارية ، دار هومة ، ص 193.

[2] – حمدي ساسين عكاشة ، المرافعات الادارية في قضاء مجلس الدولة، ص1144 .

[3] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 132.

كما يمكنن استبدال الخبير اذا تعذر عليه القيام بالمهمة المخولة بناء على سبب مشروع ومثال ذلك كأن يوجد تحت حالة من حالات الرد كأن يكون قريبا قرابة مباشرة أو غير مباشرة لاحد الخصوم أو ان يكون له مصلحة شخصية في الدعوى.

تنفيذ الخبرة :

في حالة عدم تنفيذ الخبيرة بالمهمة المنوطة له من قبل القاضي فإنه يجوز أن يحكم عليه بالتعويضات المدنية كما يجوز للخبيرة ان يطلب من الخصوم تقديم المستندات الضرورية لإنجاز مهمته [1]

كما يمكن للقاضي أن يطلب من الخصوم تحت طائلة غرامة تهديدية بتقديم المستندات كما يجب على الخبير ان لا يتعدى المهمة التي كلف بها كأن يجري تحقيق أو سماع شهود

ويمكن للقاضي أن يستبعد نتائج الخبرة مع توضيح الاسباب وللخصوم الحق في الطعن بمجرد صدور الامر في قاضي الاستعجال .

المعاينة والانتقال إلى المكان :

المعاينة هي من طرق الاثبات ووسائل التحقيق والتي تعتمد على الواقع الموجود ولا تعتمد على عناصر شخصية وتستهدف حصول القاضي بنفسه على معلومات تتعلق بوقائع متنازع عليها في مكانها.[2]

ويمكن هذا التدبير القاضي أكثر دراية وقناعة بالحل الواجب اخذه فصلا في هذه الوقائع.

ويكون الامر بالمعاينة إما بطلب الخصوم أو بامر من القاضي من تلقاء نفسه وهو حر في ذلك ولا يجوز للخصوم الطعن في أمر القاضي المتضمن الرفض لإجراء المعاينة وعدم الاستجابة.[3]

---

[1] – أ عبد القادر، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية، ط1، دار الأمل، ص 133.

[2] – المستشار حمدي ياسين عكاشة ، المرجع السابق، ص1146.

[3] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 136.

والهدف من المعاينة كإجراء تدبيري وإداري هو الاطلاع على الملفات والوثاق الإدارية التي يتعذر نقلها وذلك يستتخلص القاضي بنفسه البيانات من الواقع ويكمل القاضي البيانات التي تعوضه عن النقص ويثبت بنفسه المعلومات التي تؤدي غلى الفصل في الدعوى عن طريق اتباع اجراءات قانونية ويترتب على مخالفتها البطلان ويحرر محضرا يودع في ملف الدعوى.

المطلب الثاني : صلاحيات القاضي العقاري في الاستعجال الإداري الفوري

تعتبر دعوى طلب وقف تنفيذ القرار الإداري دعوى استثنائية مستعجلة بسبب ما يحيط بها من ظروف مستعجلة بطبيعتها والتي من شأنها ان تعرقل الطابع التنفيذي لها.

والقرار الاداري الذي يصلح لأن يكون محل دعوى وقف التنفيذ هو ذلك العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شانه إحداث اثر قانوني تحققا للمصلحة العامة.

ولقد اعتمد المشرع الجزائري في تحديد الاختصاص القضائي الإداري على المعيار العضوي حيث اشترط صدوره عن إحدى الجهات أو السلطات والهيئات الادارية العامة.[1]

وحسب ما جاء به أغلبية الفقهاء فإن القرار الإداري عمل قانوني صادر عن السلطة الادارية بإدارتها المنفردة يؤثر على حقوق وواجبات الغير دون موافقتهم.[2]

إلا وأنه في كثير من الاحيان يجد الفرد نفسه في مركز ضعيف يتعرض فيه لضغط شديد يضعه في أوضاع لا تحتمل التأخير نتيجة صدور قرار إداري غير عادل.

ومن خلال ذلك فالقرار الإداري هو الذي من شأنه أن يحدث أثر وذلك بإحداث مركز قانوني جديد أو تعديل مركز قانوني في في الحقوق الالتزامات مثل (قرار الترقية أو زيادة الراتب) أو العزل أو الفصل أو التغيير في المناصب وفي حالة ما اذا كان القرار مشوب بعين

---

[1] – الأستاذ محمد الصغير بعلي ، الوسيط فغي المنازعات الادارية ، ص 139.

الملحق القانوني الجديد رقم 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية دار العلوم للنشر والتوزيع .

[2] – رشيد خلوفي ، المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ص 34.

المشروعية فإنها تترتب عليه نتائج خطيرة لا يمكن تداركها فيما بعد لفوات الوقت ومن هذا جاءت فكرة دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري .

الفرع الأول : وقف تنفيذ القرارات الادارية

منح المشرع لقاضي الاستعجال سلطة وقف القرار الإداري خروجا عن القاعدة العامة التي تقضي بأن جميع القرارات الإدارية واجبة التنفيذ ما عدا القرارات الإدارية المطعون في مشروعيتها وهي التي تعرف بقرارات التعدي.[1]

وبموجب هذه الدعوى منح المشرع للقاضي الاستعجالي الاداري سلطة الاستثنائية اعتبرها القانون ثورة في مجال اختصاص القضاء الاستعجالي مقارنة بتلك المنصوص وعليها في المادة 171 ق إ م القديم[2] ، فقد كانت سلطة قاضي الاستعجال في مجال وقف تنفيذ القرارات الادارية مقيدة إذ كان لا يملك الامر بوقف التنفيذ إلا في ثلاث حالات تتمثل في حالة التعدي الاستيلاء الغير شرعي والغلق الاداري.

إذ أن القاعدة العامة هي طبقا لمبدأ استمرارية المرافق العامة والحفاظ على المصلحة العامة إلا أن للقاعدة استثناءات يمكن بموجب ايقاف تنفيذ القرار الإداري وشل تطبيقه بصفة مؤقتة أي وضع حد أو نفاذ في انتظار القرار الذي سوف يصدر بشأن شرعيته وتسمى هذه الحالة بالحبس المؤقت للقرار الغير مدان الذي يوجد في حكم المتهم الذي يعامل معاملة المشبوه .

شروط قبول وقف التنفيذ : يجب أن تكون التصرفات الصادرة عن اشخاص القانون العام والإدارات والهيئات والمؤسسات العامة تتوفر على خصائص القرار الاداري ومميزاته حتى تكون صالحة للطعن فيها بالإلغاء أمام القضاء الاداري (المحكمة الإدارية ومجلس الدولة).[3]

1-**الشروط الشكلية :** من خلال نص المادة 919 من ق إ م و إ فإن دعوى طلب وقف تنفيذ فرار إداري أمام قاضي الاستعجال يجب أن يكون محل الطلب هو قرار

[1] – طاهيري حسين ، المرجع السابق ، ص 42.

[2] – اغني أمينة، المرجع السابق ، ص 20.

[3] – أحمد الصغير بعلي ، المرجع السابق ، ص 139.

اداري والقرار يجب أن يكون صريحا أو ضمنيا كما يمكن أن يكون أي مستنتجا من الوقائع [1] والمادة 919 ق إ م و إ دكرت القرار الإداري الصادر بإدارة إحدى السلطات الإدارية في الدولة وعليه فلا يمكن طلب وقف التنفيذ قرار أمام قاضي الاستعجال الاداري اذا كان صادرا عن سلطة لا تخضع في مقاضاتها لإختصاص الجهات القضائية الادارية كأن يطلب وقف تنفيذ قرار صادر عن مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي ونفس الشيء بالنسبة للقرار الصادر عن سلطة ادارية لكنه لا يمس بالمراكز القانونية مثل الاعمال التحضيرية والاعمال التنظيمية مثل العمليات الداخلية أو المناشير والأعمال التهديدية ومثال طلب المرؤوس وقف تنفيذ الانذار الموجه من طرف السلطة الرئاسية التي تعلوه.[2]

القرار الاداري الصادر بالرفض : سعيا من المشرع لحماية الافراد من تعسف الادارة وخول لهم الحق في ايقاف قرارات الرفض الاداري بالرغم من افتقارها الطابع التنفيذي للقرار الاداري.

2-**الشروط الموضوعة :** يشترط لقبول الدعوى الاستعجالية لإيقاف التنفيذ شرطان أساسيان وهما:

أ- **شرط الإستعجال :** يعتبر هذا الشرط شرطا أساسي في الدعوى الاستعجالية الإدارية حيث أنه في حالة عدم توفره يرفض القاضي الطلب بأمر مسبب وليس لعدم الاختصاص كما كان في القانون السابق ، فبالرجوع غلى احكام المادة 919 ق إ م و إ وحتى المادة 171 ق إ م نجد أنها اكتفت فقط بالقول متى كان طرف الاستعجال دون أن عرف معنى الاستعجال تاركا ذلك للإجتهاد القضائي ليحدد ذلك.

[1] – لحسن بن الشيخ اث ملويا ، المرجع السابق ، ص 183.

[2] – غني امينة ، المرجع السابق ، ص 65.

ويمكن تعريفه بأنه يقوم بمجرد وجود خطر أو وضعية يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح فيما بعد ، أو لضرورة الحالة التي لا يمكن اللجوء غلى القضاء العادي لحلها.

يقوم القاضي الاستعجالي بتقدير عنصر الاستعجال معتمدا على الدفوع التي يقدمها المدعي[1] وما على المدعي إلا أن يقدم المبررات لإقناع القاضي الذي لا يخضع لرقابة المحكمة العليا ذلك لأن الاستعجال مسألة واقعية تخضع لسلطة القاضي التقديرية شروط الشك الجدي حول مشروعية القرار : عبر عنه المشرع في المادة 191 من ق إ م و إ بما يلي : متى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنهç احداث شك جدي حول مشروعية القرار" وتعتبر الوسائل التي يثيرها المدعي هي الكافية لخلق الشك في ذهن القاضي .

شروط رفع دعوى الإلغاء ، اشترط المشرع الجزائري في نص المادة 912 من ق إ م و إ على ان يكون القرار الإداري المراد وقف تنفيذه بموجب دعوى استعجالية موضوع طلب كلي أو جزئي كما أكدت على ذلك المادة 2226 ق إ م و إ مرة ثانية على أنه يجب أن ترفع العريضة الرامية غلى وقف تنفيذ القرار الإداري أو بعض آثاره تحت طائلة عدم القبول بنسخة من عريضة دعوى الموضوع.

ودعوى الالغاء هي تلك الدعوى القضائية المرفوعة أمام احدى الهيئات القضائية الادارية (المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة) والتي تستهدف الغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته.[2]

ولقد استقر القضاء على أن وقف تنفيذ القرار الإداري يقوم على ركن الاستعجال : ومعنى ذلك أن يطلب وقف التنفيذ بطريقة التتبع لدعوى الغاء القرار الإداري وفي صحيفة دعوى الإلغاء ذاتها ، ومن ثم إذا قدم طلب وقف التنفيذ بصحيفة مستقلة عن صحيفة دعوى الإلغاء كان غير مقبولا شكلا .[3]

---

[1] – غني امينة ، المرجع السابق ، ص 58.

[2] – غني امينة ، المرجع السابق ، ص 69.

[3] – محمد علي راتب، محمد المرجع السابق ، ص 632.

إلا أن المشرع وضع حدا لتضارب الحلول والتساؤلات التي كانت سائرة في القانون السابق ومن ثم أصبحت دعوى وقف التنفيذ دعوى مستقلة بذاتها ومتزامنة في نفس الوقت مع الدعوى في الموضوع .

ب- شرط ان لا يتعلق النزاع بالنظام العام :

لم يعطي المشعر ج مفهوما للنظام العام بل تركه إلى تقدير القاضي الذي يستخلصه من وقائع كل قضية وهو المدلول الذي يتمثل في الصحة والسكينة العامة والامن العام.

ولقد حاولت المحكمة العليا اعطاء مفهوم للنظام العام يشتمل معظم القواعد والمقومات التي تستهدف حماية السلم الإجتماعي بشكل يسمح للمواطن أن يمارس حقوقه المشروعة عبر كافة التراب الوطني .[1]

ولقد نص المشرع ج في المادة 170 ف 02 و 171 ف 03 على انه لا يكون للدعوى أمام المجلس القضائي أثر موقف ما لم يقرر المجلس خلاف ذلك بصفة استثنائية بناء على طلب صريح من المدعي ولا يستطيع بأي حال من الاحوال الامر بوقف تنفيذ قرار يمس حفظ النظام العام والأمن والهدوء العام ".

في الشوط الموضوعية تدخل قاضي الاستعجال الإداري لوقف تنفيذ القرار المتضمن الغلق الاداري والتعدي والإستيلاء في المواد 912 ق إ م و إ[2] والمادة 171 ف 03 إ م[3] ومغزى ذلك أنه لا يأمر بوقف القرار الإداري إلا اذا كان يشكل تتعديا أو استيلاء أو غلقا اداريا المقصود بالتعدي : تتحدد التعاريف الخاصة بحالة التعدي على انها تعرف الادارة الغير مشروع المؤدي إلى المساس بحقوق الافراد الأساسية كحق الملكية وغيره[4] ، كما عرفه بعض الفقهاء على انه تصرف يتميز بالخطورة صادر عن الادارة والذي تمس بموجبه حق أساسي

---

[1] – طاهري حسين ، المرجع السابق ، ص 44.

[2] - المادة 912 قانون الاجراءات المدنية .

3 – المادة 171 قانون الاجراءات المدنية.

[4] – عبد الرحمان بربارة ، المرجع السابق ، ص 468.

أو بالملكية الخاصة ، ومن اعمال التعدي تنفيذ عمل من جانب الادارة بحيث يجد المعنيون انفسهم في وضعية تجريد من أملاكهم أو حقوقهم الاساسية مثل اقتحام منزل [1] فهذا يعد انتهاكا لحية الافراد .

ومن اعمال التعدي أن يكون العمل أو التصرف الإداري مشوب بمخالفة جسيمة أي عمل غير مرتبط بتطبيق نص تشريعي أو تنظيمي [2] .

ومعنى ذلك أن تتخذ الإدارية ليست لها سلطة اتخاذه .

ج- الإستيلاء الغير المشروع : الإستيلاء هو التجريد من الملكية أو نزع اليد وليس مجرد جرمان بسيط من التمتع [3] ويجب أن يكون الاستيلاء غير مشروع أي دون سند شرعي.

كذلك يعتبر الإستيلاء غير شرعيا كل استيلاء تقوم به الادارة خارج احكام القانون المدني وقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهذا عند وجود ظروف استثنائية مستعجلة ضمنا لإستمرارية المرفق العمومي ومنه فالاستيلاء يكون غير مشوع اذا على المحلات للسكن وإذا صدر بموجب أمر شفوي وأن يصدر الاستيلاء من سلطة غير مختصة .

ويختلف الاستيلاء على التعدي يعد اشمل من الاستيلاء إذ أنه يشمل المنقولات والعقارات بينما الإستيلاء لا يكون إلا على العقارات .

د- الغلق الإداري : نصت عليه المادة 921 ق إ م و إ وهو ذلك الغلق الصادر عن الادارة للمحلات التجارية أو المهنية مثل المقاهي والمطاعم أو الورشات والمخازن ...الخ).

ويتدخل قاضي الاستعجال الاداري ابتداء من أجل وقف تنفيذ القرار المتضمن الغلق الإداري لا سيما إذا تبين له من ظاهر القرار الإداري المطعون فيه بأنه صدر مخالفا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ليقوم قاضي الموضوع لاحقا بتفحص مدى مشروعيته .[4]

---

[1] – لحسن بن الشيخ أث موليا ، المرجع السابق ، ص 206

[2] – غني أمينة ، المرجع السابق ، ص 85.

[3] – لحسن بن الشيخ أث موليا ، المرجع السابق ، ص 203.

[4] – عبد الرحمان بربارة ، المرجع السابق ، ص 468.

هذه الحالة لم تكن موجودة في قانون الاجراءات المدنية وأضيفت للحالتين اللتين يستطيع فيهما قاضي الاستعجال وقف تنفيذ القرارات الإدارية وهذا ما يفسر لنا امن المشرع تدخل لوضع حد للقرارات التعسفية الصادرة عن الادارة والمشوبة بعيب تجاوز السلطة مما يستوجب ابطالها.

مجال التعدي لا يق تصر فقط على غلق المحلات الذي تمارس ادارة الضرائب لتحصيل ديونها وإنما يشمل كل قرار إداري يرمي الى الغلق كتصرف عقابي ضد صاحب المحل أو المؤسسة.

ونكون بصدد تعدي عندما تقوم الادارة بالإعتداء على حق المستأجر الشرعي وهذا باصدار قرار اداري تحفظي يتضمن تغير اقفال الشقة المستأجرة وحرمان المستأجر من حقه في التمتع .[1]

هـ- وقف تنفيذ القرارات الإدارية أمام المحاكم الادارية :

نص المشرع الجزائري على نظام وقف تنفيذ القرار الاداري في الفرع الثاني من القسم الأول من الفصل الثاني من الكتاب الرابع من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تخت عنوان في وقف التنفيذ تضمنته خمسة مواد من 833 ---> 837 وتجدر الاشارة فيما يتعلق بخصوص وقف تنفيذ القرارات الإدارية أنه يجب التمييز بين إذا كانت صادرة عن البلديات أو احدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري أو كانت صادرة عن الهيئات المركزية الإدارية والمنظمات المهنية الوطنية مثل الغرفة الوطنية للموثقين أو المحضرين أو النقابة الوطنية للمحامين وتتسم الدعوى الاستعجالية لوقف تنفيذ القرار الإداري بقواعد اجرائية تتناسب ومقتضيات الاستعجال.

[1] – لحسن الشيخ اثموليا ، المرجع السابق ، ص 206.

من حيث الشكل : يجب أن تتضمن العريضة الرامية إلى استصدار تدابير استعجالية عرضا موجزا للوقائع والأوجه المبررة للطابع الاستعجالي للقضية .[1]

أن تكون مؤرخة وموقعة من طرف المدعي أو وكيله وأن تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ق إ م و إ تحت طائلة عدم قبولها شكلا ولاسيما الجهة المختصة التي ترفع أمامها ومع تقديم الوثائق والمستندات المؤيدة للدعوى .

كما تعتبر نسخة من عريضة الإلغاء مستندا ضروريا يجب إرفاقه مع عريضة وقف التنفيذ وذلك تحت طائلة عدم القبول طبقا لما نصت عليه المادة 926 ق إ م و إ .[2]

ونظرا لعنصر السرعة الذي يميز الدعوى الاستعجالية فإن الاحكام المتعلقة بطلب التسوية والإعذار لا تطبق عليها .

من حيث الاجراءات المتعلقة بالفصل في الطلب : تنص المادة 923 ق إ م و إ على ان القاضي الاستعجالي يفصل بموجب إجراءات وجاهية ويتحقق هذا المبدأ من خلال تبليغ الخصوم بالعريضة ومنحهم اجلا قصيرا نظرا للطابع الاستعجالي من أجل تقديم مذكراتهم أو ملاحظاتهم ويتم استدعاءهم بكافة الطرق مع أجل يومين بامر من رئيس تشكيلة الحكم بتاريخ الجلسة .

وقد ميز المشرع من خلال المادة 924 ق إ م وإ بين رفض الطلب والحكم بعدم الاختصاص فرفض الطلب يكون عندما يكون غير مؤسس فيصدر القاضي أمر مسببا كي تمارس جهة الإستئناف رقابتها بينما الحكم بعدم الاختصاص النوعي فعندما يظهر بأن الطلب لا يدخل في اختصاص الجهة القضائية الإدارية.

---

[1] – لحسن الشيخ اثموليا ، المرجع السابق ، ص 109.

[2] – غني أمينة ، المرجع السابق ، ص 73.

وتعتبر القضية مهيأة للفصل بمجرد استشكال الإجراء المنصوص عليه في المادة 296 ق إ م و إ والتأكد من صحة استدعاء الخصوم بطريقة قانونية ، ويجب على القاضي الفصل فيها في أقرب الآجال.

التحقيق في طلب وق'ف تنفيذ القرار الإداري يكون في مدة زمنية قصيرة لم يحددها المشرع ولكن نظرا لما تتطلبه مقتضيات الإستعجال فإنه ينبغي عدم التعمق لأن ذلك يأخذ وقتا طويلا ويختتم التحقيق بإنتهاء الجلسة ما لم يقضي قاضي الاستعجال تأجيله على وقت لاحق كما يمكن أن يفتح التحقيق مرة أخرى في حالة التأجيل مع منح الخصوم توجيه مذكرات ووثائق اضافية لإعادة السير من جديد .[1]

الامر الاستعجالي :

ان امر وقف تنفيذ القرار الإداري الصادر من طرف قاضي الاستعجال الإداري هو أمر مؤقت ينتهي أثره بمجرد الفصل في دعوى الإلغاء.[2]

ويشترط في الامر الصادر بوقف التنفيذ أن لا يمس بأصل الحق مما يؤثر في كيانه ويؤثر فيه وبالتالي فهو من القيود الواردة على سلطة القاضي في الدعوى الإستعجالية.

كما يشترط ايضا أن يتضمن الامر الإستعجالي الإشارة إلى تطبيق أحكام المادتين 931 و 932 المتعلقة باختتام التحقيق واخطار الخصوم وتبليغ الأمر وفقا للقواعد المقررة للتبليغ الرسمي وعند الإقتضاء يبلغ بكل الوسائل في اقرب الآجال .[3]

ويتوجب كما هو الحال بالنسبة لجميع الأحكام القضائية أن يكون الأمر الاستعجالي مسببا من حيث الوقائع والقانون مع الإشارة إلى انه تم النطق به في جلسة علنية.[4]

---

[1] –عبد الرحمان بربارة ، المرجع السابق ، ص 473.

[2] – غني امينة ، المرجع السابق ، ص 76.

[3] – عبد الرحمان بربارة ، المرجع السابق ، ص 474.

[4] – عبد الرحمان بربارة ، المرجع السابق، ص 309.

بالإضافة غلى ضرورة تسبيبه فالأمر الاستعجالي كباقي الأحكام القضائية يجب أن يشمل على عبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية "

تنفيذ الامر الاستعجالي :

يعد أمر قابل للتنفيذ بمجرد تبليغه ورغم الطعن فيه سواء بكفالة أو بدونها وليس للطعن أثر موقف.

يتم التبليغ عن طريق المحضر القضائي ويراعي في التبليغ ما نص عليه المشرع من بيانات وإلا كان التبليغ باطلا.

كما يمكن التنفيذ بموجب النسخة الأصلية حتى قبل تسجيله ويستخدم القاضي هذه الصلاحية بصفة تلقائية ولو لم يطلبه المستفيد من الأمر .[1] وفي كل الأحوال سواء صدر الأمر بوقف التنفيذ بالإجابة أو بالرفض هو حكم وقتي بمعنى أنه لا يقيد المحكمة عند نظر طلب الإلغاء ولها ان تعدل عنه بمقتضى سلطاتها القضائية.

الإجراءات المتعلقة بطرق الطعن :

الاستئناف : القاعد ة العامة أن الاوامر الصادرة في الدعوى الاستعجالية الرامية لوقف تنفيذ القرارات الإدارية تصدر نهائية غير قابلة لأي طاعن إلا أنه يمكن الطعن بالإستئناف في حالتين :

الأولى : تتعلق بالطعن ضد أمر قضى برفض الدعوى الإستعجالية لوقف تنفيذ قرار إداري على أساس أن الطلب غير مؤسس أو أن الإستعجال غير متوفر .

الثانية : تتعلق بالطعن ضد أمر قضى برفض الدعوى الإستعجالية لوقف تنفيذ قرار اداري لعدم الإختصاص النوعي.

[1] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 310.

فالمشرع أراد بذلك الحفاظ على حقوق الأفراد وبمنحهم الحق في الإستئناف إذا رما تم رفض دعواهم من جهة اخرى حرمان الإدارة من الحق في الإستئناف إذا رما تم قبول طلب وقف التنفيذ.[1]

ووفقا للمادة 924 ق إ م وإ فإن مجلس الدولة يفصل في الاستئناف المرفوع أمامه في مهلة (شهر واحد) ، 15 يوما في الدعاوى الاستعجالية غير أن التدابير التي سبق وأن فصل فيها القاضي المعدلة لا يجوز الطعن فيها بالإستئناف وتنطبق هذه الحالة ايضا في حالة الاستعجال القصوى [2] اذ تعتبر أوامر نهائية وهذه الاوامر صادرة طبقا للمواد 919 و 920 و 922 بالترتيب .

المعارضة : لا يجوز الطعن في الاوامر الاستعجالية بالمقارنة طبقا للمادة 953 من ق إ م و إ إلى التي اجازت المعارضة فقط ضد الاحكام والاوامر الصادرة غيابيا وذلك بقصد تجنب التأخير وطبيعة الحكم الذي لا يقبل التأخير .

الطعن بالنقض : نصت المادة 919 صراحة على أن الاوامر الصادرة بحالة تنفيذ قرار اداري لقيام وجه خاص من شأنه احداث شك جدي حول مشروعية القرار وحالة الاستعجال القصوى وحالة تعديل التدابير التي سبق أن أمر بها القاضي .

تم نص المادة 956 من ق إ م و إ على أن أجل الطعن بالنقض هو شهرين تسري من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار محل الطعن ما لم ينص القانون على خالف ذلك.

وقف القرارات الادارية أمام مجلس الدولة : يعتبر مجلس الدولة جهة استئناف في احكام المحاكم الادارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، ومعنى ذلك أنه يجوز له الأمر بوقف القرار الإداري تنفيذه لهذا يدخل ضمن الاختصاصات المخول له بموجب القانون رقم 98 – 01 بإعتباره الهيئة المال مقومة لأعمال الجهات القضائية الادارية ، لان رئيس

[1] – غني امينة، المرجع السابق ، ص 80.

[2] – عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق ، ص 474 .

مجلس الدولة (الشروط الشكلية) بصف ته قاضيا لإستئناف سوء ينظر في القضية من جديد ويثبت من وجود شروط وفق التنفيذ من عدمه واذ تبين له بأنها متوفرة فإنه يامر بوقف التنفيذ [1].

الشروط الشكلية : يتم اجراء التقاضي امام مجلس بواسطة محامي مقبول أمامها وخلافا للإجراءات المتعلقة بوقف التنفيذ أمام المحاكم والتي اشترطت المادة 834 ق أ م و إ ايداع طلب وفق التنفيذ بواسطة دعوى مستقلة عن عوى الموضوع لكنها متزامنة معها .

فإن الدعوى المتعلقة بوقف التنفيذ أمام مجلس الدولة اكتفت بعبارة " طلب المستأنف " دون تباين ما اذا ركان هذا الطلب مستقلا أو تابعا للإستئناف [2].

كما يمكن أن يستجيب القاضي على طلب المدعي دون النطق بوقف تنفيذ القرار الاداري وانما يستخلف ذلك من صياغة منطوق القرار وذلك بالأمر بتدبير استعجالي ومؤقت [3].

وفق التنفيذ من طرف مجلس الدولة بصفته قاضي أول وآخر درجة : الامر يتعلق هنا بالقرارات الادارية التي يكون ابطالها من اختصاص مجلس الدولة كأول وآخر درجة وهي تلك المنصوص عليها في المادة 09 من القانون العضوي رقم 01/98 وهي قرارات تنظيمية الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية بناءا على عريضة صريحة من المدعي .

الشروط الموضوعية : عبرت عنها المادة 912 ق إ م و إ بعبارة " احداث عواقب يصعب تداركها " وهذا الامر الذي لم يتطرق له المشرع في ظل القانون السابق وهذا ما يعرف بشرط الضرر الذي يمكن جبره أو اصلاحه أو يصعب ذك . ومعنى ذلك أنه يترتب نتائج لا يمكن محوها سواء عن طريق الالغاء ولا التعويض وهو الامر الذي ينطبق على قرارات هدم المباني .

---

[1] – لحسن بن الشيخ أث موليا ، المرجع السابق ، ص 222.

[2] – غاني أمينة ، المرجع السابق ، ص 370.

[3] – لحسن بن الشيخ أثموليا ، المرجع السابق ، ص 225.

شرط الوسائل الجدية : حيث يجب على القاضي الاداري ان يقوم بدراسة الدفوع الاصلية من اجل التحقيق في طلب وقف التنفيذ الذي يجب أن يتم بصفة عاجلة وذلك من اجل استظهار جدية الأسباب أو عدم جديتها وذلك دون المساس بطلب الإلغاء عند توافر الشروط المتعلقة بوقف التنفيذ يصدر القاضي أمرا بوقف تنفيذ القرار الاداري المطعون فيه ويتم تبليغه خلال 24 ساعة إلى الخصوم المعنيين والى الجهة الادارية مصدرة القرار المطعون فيه ويتم وفق تنفيذ القرار ابتداء من التاريخ والساعة التي بلغ فيها الأمر رسميا[1].

ومع ذلك اجازت المادة 911 ق أ م و إ طلب رفع وقف التنفيذ المأمور به من طرف المحكمة الادارية حالا أمام مجلس الدولة بشرط أن يثبت المستأنف أن وقف التنفيذ من شأنه الاضرار بالمصلحة العامة أو بحقوقه دون انتظار مهلة 15 يوم الاستئناف والتي تسري ابتداء من تاريخ التبليغ .

اجراءات وفق تنفيذ القرار القضائي :

الطابع التنفيذي للأوامر والقرارات الصادرة بالمادة الادارية لم يتضمن ق أ م نصا بشأن اجراءات وقف تنفيذ الاوامر والقرارات القضائية الصادرة بالمادة الادارية لكن المادة 171 والمادة 170 الفقرة الاخيرة تشير أنه في حالة الاستئناف بأستطاعة مجلس الدولة أن يوقف فورا.

الأمر القضائي بالتدابير الاستعجالية .

القرار الذي يأمر بوقف تنفيذ قرار إداري.

وهذا بصفة مؤقتة جاءت المادة بعبارة بإستطاعته وهذا دليل أن له سلطة حقيقية وليس مجرد خيار اذا ما تبين له ذلك بأن شروط الامر غير مجتمعة .

[1] – غني امينة ، مرجع سابق ، ص 44.

الفرع الثاني: وقف تنفيذ القرارت القضائية :

يقدم طلب وقف تنفيذ القرار القضائي أمام الغرفة الإستعجالية لمجلس الدولة والتي تتكون من قاضي فرد وهو رئيس مجلس الدولة وهذا على أساس عريضة افتتاحية للدعوى وتتبع في ذلك اجراءات تحقيق اجراءات المقررة في المادة الادارية مع تقصير المواعيد والآجال نظرا لحالة الاستعجال ويجب أن تكون العريضة ممضاة من طرف محامي معتمد لدى المحكمة العليا .

يجب أن يكون طلب وقف التنفيذ لاحقا او مزامنا للطعن بالإستئناف أمام مجلس الدولة وإلا كان غير مقبول .

كما يجب على المدعي ان يثبت بأنه رفع استئنافا ضد الأمر أو القرار القضائي المطلوب وقف تنفيذه .

وفي جميع الاحوال فإن الاوامر الصادرة من قاضي الاستعجال الإداري أو القرارات مثلها مثل الصادرة عن الغرفة الادارية والفاصلة في الموضوع مشمولة بالنفاذ المعجل بالرغم من المعارضة أو الاستئناف .[1]

فهي ذات طابع تنفيذي سواء كانت غيابية أو حضورية مادام جعلها المشرع معجلة النفاذ.

مدى قابلية الأوامر والقرارات الصادرة عن مجلس الدولة لوقف التنفيذ :

تبعا للإجتهاد القضائي لمجلس الدولة حاليا وللغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقا تعتبر القرارات والأوامر الصادرة عند مجلس الدولة ذات طابع نهائي وبالتالي لا توجد جهة عليا من مجلس الدولة يمكن أن يطلب أمامها وقف التنفيذ وعلى ذلك فهي لا تقبل وقف تنفيذها.

اذ أن تلك الأوامر والقرارات القضائية الصادرة عن المحاكم الادارية ذات طابع نهائي .

[1] – لحسن بن الشيخ أث موليا ، المرجع السابق، ص 230.

1- ان القرارات والأوامر القضائية التي تصدر غيابيا عن الغرف الادارية بالمجالس القضائية سواء في المواد الادارية أو في المواد الاستعجالية تقبل وقف التنفيذ من طرف مجلس الدولة بشرط ان تكون موضوع استئناف أمام مجلس الدولة .

2- بالنسبة للقرارات والأوامر القضائية التي تصدر غيابيا عن المحاكم الادارية فهي قابلة للمعارضة فيها امام الجهة المصدرة لها وبالرجوع إلى الاجتهاد القضائي نجد بشأن القرارات والاوامر القضائية الغيابية الصادرة عن المحاكم الادارية هي الجهة الناظرة في الطعن بالمعارضة هي الجهة التي يطلب منها وقف التنفيذ بواسطة عريضة مستقلة عن عريضة الطعن بالمعارضة وأن قاضي الاستعجال الاداري بالمحكمة الإدارية غير مختص التنفيذ حتى لا يتحول إلى مراقب الجهة القضائية التي ينتمي إليها ومن ثم المساس بذلك القرار القضائي الذي شارك فيه كما يخشى ان يصدر قاضي الاستعجال حكما مسبقا على القرار القضائي .

كما يجب أن يستند المدعي في طلب وقف التنفيذ على اسباب جدية تؤدي إلى ابطال الامر او القرار القضائي كالخطر الذي يؤدي الى نتائج يصعب ادراكها

الفرع الثالث : الاختصاص المحلي للقاضي العقاري في المسائل المستعجلة

يقصد بالإختصاص الاقليمي بيان اختصاص كل محكمة من محاكم الجهة القضائية الواحدة اقليميا اي جغرافيا [1]

كما يجوز للخصوم الاتفاق على مخالفة قواعد الاختصاص ويكون اتفاقهم صحيح ملزم لهما لأن هذا النوع من الاختصاص يتعلق بالنظام العام من جهة ولان المشرع لم يرد حرمان طرفين من الاتفاق على مخالفته ولول كان الإتفاق سابقا على النزاع.

[1] – عبد القادر عدو ، المرجع السابق ، ص 53.

الدفع بعدم الاختصاص لا يتعلق بالنظام العام :

لا يجوز للمحمة التي يتم رفع الدعوى امامها ان تقضي بعدم اختصاصها بنظرها من تلقاء نفسها بل يتعين ان يدفع بذلك امامها المدعي عليه وذلك في اطار القواعد القا نونية وأن لا يكون قد ضيع على نفسه حقه في ابداء هذا الدفع ، فإذا اغفل ابداء الدفع بعدم الاختصاص المحلي وتكلم في الموضوع أو ابدى دفعا موضوعيا او شكليا اخر كالدفع بالبطلان أو بعدم الاختصاص النوعي فإن هذا جميعه يسقط بالدفع بعدم الاختصاص المحلي.[1]

وعليه يمكننا القول أن قانون الاجراءات المدنية والادارية أورد نصوصا خاصة لمعالجة اختصاص القاضي العقاري في الاستعجال مماثلة للنصوص التي كانت موجودة في القانون القديم .

[1] – محمد علي راتب و معه ، المرجع السابق ، 805.

الخاتمة :

لقد ازدادت أهمية القضاء المستعجل في الوقت الحالي وهذا نتيجة اتساع نطاق المعاملات وتشعبها بين المتعاملين وتطور سلطة قاضي الاستعجال مع تطور الأوضاع الاقتصادية والتجارية والمالية فأصبحت له حرية كبيرة في التقدير ولم تعد فكرة المساس بأصل الحق قيد يمنعه من تقرير الحماية المطلوبة وقد أدرك المشرع فائدة القضاء المستعجل وأهميته فمنح لقاضي الأمور المستعجلة الاختصاص في أمور تكاد تمس بأصل الحق أو ما يسمى اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنص القانون ، وبهذا يكون المشرع الجزائري قد ساير كل القوانين الحديثة وأخذ بنظام القضاء المستعجل واضفى الطابع ألاستعجالي بنص القانون على العديد من المسائل التي تتطلب السرعة في التصدي للفصل فيها وازدادت الحاجة إلى القضاء المستعجل في تطوير وإثراء المنظومة القانونية بتعديل القوانين وإصدار القوانين الجديدة لتساير هذا التطور والنص صراحة بموجب نصوص قانونية على اختصاص قاضي الأمور المستعجلة التي يراها المشرع تتطلب سرعة الفصل والجديرة بالحماية .

وكخلاصة لاحظنا أن المشرع قد وفق في مصاره نحو إصلاح العدالة عن طريق وضع نظام خاص بالحالات التي تحتاج التدخل السريع من طرف القاضي ألاستعجالي والذي منحه المشرع سلطات استثنائية في ا طار جميع الدعاوي الاستعجالية التي تطرقت لها بإتخاذ التدابير الاستعجالية التحفظية حماية لحقوق الأطراف وذلك عن طريق مساعدتهم في الحصول على تدابير المعاينة والخبرة والحراسة القضائية واثبات الحالة ووصولا إلى تعزيز سلطة القاضي الاستعجالي في مثل الاجراءات الادارية عن طريق وقف قراراتها الادارية والتي في الكثير من الاحيان قد تكون تعسفية ومنتهكة لحقوق الافراد بما يتمتع به من قوة جبرية وسلطة عامة .

وقد سجلت بعض المعلومات أقدمها بإيجاز :

الخاتمة

ان المشرع الجزائري قد تدارك النقائص التي كانت موجودة في قانون الاجراءات المدنية والادارية وتوضيح الكثير من الامور التي كانت مبهمة وازالة الغموض عنها ، والتوسيع في الكثير من صلاحيات القاضي الاستعجالي اذ الاستعجال يختلف باختلاف الحالة المنظورة امام المحكمة والحق المطلوب فيكون في اثبات الحالة هو الخوف من ترك المعالم لموضوع الدعوى فتتغير كلها أو بعضها مع مرور الزمن وبالتالي يضيع حق من له مصلحة فيها ، وتكون في دعاوي اخلاء المستأجر من العين المؤجر للإساءة استعمالها.

ان نظام القضاء المستعجل يقوم على تحقيق حماية قضائية سريعة ووقتية وذلك بإصدار احكام عاجلة لا تمس اصل الحق ، هذه الحماية تتعلق بالمراكز القانونية التي يتهددها الخطر المحدق من خلال بحث ظاهري وسطحي وفق اجراءات مختصرة مقارنة عن تلك المكرسة امام القضاء العادي .

كذلك يعتبر القضاء المستعجل من أهم فروع القضاء لأنه يتعلق بحقوق يتعين الفصل فيها بسرعة وغالبا ما تكون الأسباب التي يقوم عليها حكم القاضي المستعجل بمثابة الخطوط الرئيسية الموصلة إلى حل النزاع وهذا يغني عن الالتجاء إلى القضاء العادي والانتظار إلي حين انتهاء اجراءاته التي تطول وتتعقد اكثر مما يضيع الحصول على احكام فاصلة ودقيقة في اصل النزاع.

إن القضاء الاستعجالي وليد العصر من حيث تنظيمه وتسييره وقد جاء استجابة لاتساع نشاط الأفراد ومصالحهم والذي من خلاله يمكن المحافظة على انتظام هذا النشاط الذي ينطوي على جملة من الحقوق والمصالح بين الافراد وذلك بإتخاذ اجراءات وقتية وسريعة بعيدا عن التعقيدات إلا أنه من الناحية العملية فإنه يتسم بالبطء المبالغ فيه رغم أن المشرع خصه بإجراءات بسيطة ومواعيد مختصرة.

إلا أن القاضي الاستعجالي يواجه صعوبات تعيقه منها :

عدم التوفيق بين السرعة الفصل في الدعوى الاستعجالية والمحافظة على حقوق الدفاع عندما يتمسك اطراف الدعوى أو من ينوبهم في طلب آجال للرد على بعضهم ففي هذه الحالة يقف القاضي محتارا بين الفصل في الدعوى بالسرعة التي تتطلبها وبين منح الخصم الأجل الذي يمكن أن يفقد الدعوى الطابع الاستعجالي .

عدم وجود ضوابط دقيقة لتحديد فكرة الاستعجال أو صعوبة تحديدها هذا يؤدي غلى الاختلاف بين المحاكم في نفس القضايا المتشابهة بحيث تكيف كل محكمة تكيف الاستعجال حسب اقتناع وتقرير القاضي طول القواعد الإجرائية المتعلقة برفع الدعوى والحكم فيها ثم تنفيذ الحكم المستعجل وإزالة الخطر المحدق لذلك كان من الاحسن أن توجد هناك قواعد واحكام ملزمة للفصل في مدة قصيرة ومعقولة بين تاريخ الدعوى وصدور الحكم.

هناك حالات عديدة تستدعي اللجوء غلى هذا الحل الاستثنائي المتعلق بالتنفيذ بموجب المسودة للأمر الاستعجالي لأن انتظار طبع الحكم وقيده وامضاؤه قد يستغرق مدة طويلة تزيل عنه الصفة الاستعجالية ويفقد الفرض الذي صدر من أجله ، كذلك الأمر بالنسبة لحالة القضية المستعجلة من ساعة غلى ساعة الضرورة القصوى لم توضح طريقة طرحها واجراءاتها وسيرها والطابع الاستعجالي الذي يبرر اللجوء غليها.

من خلال دراستنا لموضوع صلاحيات القاضي العقاري في المسائل المستعجلة فقها وقضاء ومن خلال ما استحدثه المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية والإدارية لا سيما في المواد الادارية وكخلاصة لذلك فإن المشرع قد وفق في وضع نظام خاص بالحالات التي تحتاج غلى تدخل سريع للقاضي العقاري في الاستعجال وذلك بمنحه سلطات استثنائية في اطار جميع الدعاوي الاستعجالية للحفاظ على حقوق الأفراد بشروط وهذا من أجل اقامة دولة القانون .

قائمة المراجع

أولا: المراجع العامة

1. احمد محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية ، ط1، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة ، الجزائر، 2005،
2. أحمدي باشا وأرزوقي ليلى، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء أخر التعديلات وأحداث الأحكام ، دار الهومة، الجزائر ، 2014.
3. بربارة عبد الرحمان ،شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ط 3 ، منشورات البغدادي، الجزائر ، 2009،
4. حمدي ياسين عكاشة، المرافعات الادارية في قضاء مجلس الدولة ، دار المنشاة للمعارف ، مصر ، 1998،
5. رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الادارية (شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية للساحة المركزية بن عكنون ، الجزائر، 1994،
6. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، شرح القانون المدني ، المجلد الثامن حق الملكية منشورات الحلمي الحقوقية، بيروت، 2000،.
7. عبد القادر عدو ، محاضرات في الاجراءات المدنية المطبقة ، دار الامل للطباعة والنشر، 2017 ،
8. محمد علي راتب وأمحمد نصر الدين ومحمد فاروق راتب ، قضاء الامور المستعجلة ج1، ج2، ط6، مصر 1985،

المراجع الخاصة:

9. غني أمينة ، قضاء الاستعجال في المواد الادارية ، دار هومة ، 2014 .
10. لحسن بن شيخ أثموليا ، الملتقي في قضاء الاستعجال الإداري، دراسة قانوينة وقضائية، دار هومة الجزائر، 2008،
11. محمد براهيمي ، القضاء المستعجل ، الجزء الثاني ، الاختصاص النوعي لقاضي الامور الاستعجالية، ديوان المطبوعات الجامعية 2007 .

12. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية
13. محمد علي راتب ، محمد نصر الدين كمال ، محمد فاروق راتب ، قضاء الامور المستعجلة ج 1 ، ط6 ،

ثانيا: القوانين

14. قانون الاجراءات الجزائية والمدنية
15. القانون رقم 29/09 المؤرخ في 1990/12/01 م ، المعدل والمتمم بقانون 5/4 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ثالثا: المراسيم

16. المرسوم 65/63 المؤرخ في 18 فبراير 1963 المتعلق بخفض دول الايجار الممعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 68/63 المؤرخ في 01 مارس 1963
17. المرسوم 147/76 المؤرخ في 30 أكتوبر 1976 المحدد للعلاقات بين المؤجر والمستأجر للمحلات المعدة للسكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد رقم 12 بتاريخ 29 فبراير 1977.
18. المرسوم 666/83 المتعلق بتنظيم الملكية المشتركة .
19. المرسوم 146/76 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة، الصادر بتاريخ 1976/10/23 .

رابعا: الاوامر

20. الامر 58/75 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني .

فهرس المحتويات

شكر و عرفان	
اهداء	
مقدمة	أ
الفصل الأول **الخصومة القضائية أمام القاضي العقاري في المسائل المستعجلة**	
المبحث الاول : ماهية الاستعجال وسير الدعوى أمام القاضي العقاري	**06**
المطلب الأول : معنى الاستعجال واركانه (شروطه)	**06**
الفرع الأول : شروط حالة الاستعجال	**06**
الفرع الثاني : شرط (ركن) عدم المساس بأصل الحق (الموضوع)	**06**
الفرع الثالث : حالة الاستعجال على وجه السرعة (القصوى)	**08**
المطلب الثاني : سير الدعوى أمام القاضي العقاري في المسائل المستعجلة (الدعوى الاستعجالية أمام القاضي العقاري)	**08**
الفرع الأول : شروط قبول الدعوى	**09**
الفرع الثاني : النظر في الدعوى	**11**
الفرع الثالث : حجية وطبيعة الحكم الاستعجالي وحجيتها)	**12**
المبحث الثاني : طرق الطعن في الاحكام الاستعجالة	**15**
المطلب الأول: طرق الطعن العادي	**15**
الفرع الأول: المعارضة	**15**
الفرع الثاني : الاستئناف	**17**
المطلب الثاني : طرق الطعن الغير عادية	**20**
الفرع الأول : الطعن بالنقض	**20**
الفرع الثاني : اعتراض الغير الخارج عن الخصومة	**21**
الفرع الثالث : التماس اعادة النظر	**23**

خلاصة الفصل :	**25**
الفصل الثاني **الاختصاص النوعي للقاضي العقاري في المسائل المستعجلة**	
تمهيد :	**27**
المبحث الأول : الاختصاص النوعي للقاضي العقاري في المسائل المستعجلة أمام القضاء العادي	**28**
المطلب الأول : صلاحيات القاضي العقاري الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية	**29**
الفرع الاول: حجز للمدين لدى الغير	**29**
الفرع الثاني : دعوى وقف التنفيذ :	**31**
الفرع الثالث : دعوى عدم الاعتداد بالحجز :	**32**
المطلب الثاني: صلاحيات القاضي العقاري في المسائل المستعجلة الواردة في القانون المدني	**33**
الفرع الأول: اختصاص القضاء المستعجل في دعاوي الإيجار	**33**
الفرع الثاني : الحراسة القضائية هي إجراء وقتي :	**38**
الفرع الثالث: اختصاص القضاء المستعجل في دعاوي الحيازة	**41**
الفرع الرابع: اختصاص قاضي الامور المستعجلة في المنازعات المتعلقة بالملكية	**47**
المبحث الثاني : صلاحيات القاضي الاستعجالي في المواد الإدارية	**55**
المطلب الأول : صلاحيات القاضي العقاري في تدابير الاستعجال الإداري	**56**
الفرع الأول : تدابير التحقيق	**58**
الفرع الثاني : التدابير الاستعجالية الإدارية في مجال الخبرة	**60**
المطلب الثاني : صلاحيات القاضي العقاري في الاستعجال الإداري الفوري	**62**

الفرع الأول : وقف تنفيذ القرارات الادارية	**63**
الفرع الثاني: وقف تنفيذ القرارت القضائية :	**74**
الفرع الثالث : الاختصاص المحلي للقاضي العقاري في المسائل المستعجلة	**76**
الخاتمة	**78**
قائمة المراجع	