

جامعة عمارة ثليجي - الأغواط -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

الإستعجال في الدعاوى العقارية

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون عقاري

إشراف الدكتور :

لحاق عيسى

إعداد الطلبة:

1/مشتح فاطمة .

2/لملومة فطوم

لجنة المناقشة:

- الدكتور:.....بلكعيات مراد.....رئيسا

- الدكتور:.....لحاق عيسى.....مشرفا و مقرا

- الأستاذ:.....بوزيدي التجاني.....عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2014/2013

كلمة شكر وتقدير

الحمد لله الذي بعثنا نورا الصالحات أما بعد:

- تحية تقدير واحترام لكل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل المتواضع

الذي نأمل أن يكون عملا يستفيد منه الجميع.

- شكر الدكتور لحاق عيسى الذي كان نعم السند ودفنقدم

بالشكر الجزيل أيضا إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد من

أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عمارة تليجي بالأغواط.

- كما نشكر كل من قدم لنا يد العون ولو بكلمة طيبة.

الإهداء

- رب اجعل هذا العمل قريبا إليك ومبلغا لرضاك.

لهدي ثمرة جهدنا إلى زهرة العنبر وسلوة العائلة العزيزة حفظها الله

ورعاها.

وإلى الإخوة والأخوات وكذا الأصدقاء وإلى كل من وسعهم قلوبنا

ولم تسعهم ورقتنا

M. Alsharif fatima

Z. Alsharif fatima

مقدمة

مقدمة:

- تتعدد مصالح الأفراد وتتشعب وتتداخل في كثير من الحالات وينجر عن ذلك نشوء نزاعات تستدعي اللجوء إلى القضاء و أن اللجوء إلى القضاء من الحقوق الأساسية للفرد المكرسة بموجب الدستور وهذا لطلب الحماية الكافية لحقوقهم وتحقيق الغاية من ذلك يتوقف على حسن سير القضاء وحسن سير العدالة يقتضي التروي والرزانة للتحقيق من ادعاءات الخصوم و إصدار الأحكام ولذلك نجد أن هناك قضايا عادية و التي تتميز بالسير العادي لإجراءات التقاضي و ببطء مواعيد الفصل فيها وقضايا مستعجلة التي لا تتحمل البطء خوفا من تلف وضياع معالمها ويخشى عليها من فوات الوقت.

وبسبب تطور النشاط الاقتصادي والتجاري والتطور المذهل في أنماط الحياة العصرية أصبح القضاء العادي غير قادر تحقيق مهمته في إدراك الأخطار التي تهدد حقوق ومصالح الأطراف نظرا لإجراءاته الروتينية والتي تأخذ وقتا طويلا مما دفع بالمشرع الجزائري إلى إيجاد قواعد إجرائية استثنائية استعجاليه تخرج عن نطاق القضاء العادي لمسايرة هذا التطور ولتلاءم مع طبيعة هذه النزاعات خصوصا المتعلقة بحماية الحقوق العينية العقارية للوصول إلى حماية مؤقتة وعاجلة وفق إجراءات سريعة ويكون للأفراد الحق في إتباعها لأنها أقل تعقيدا وتكلفة ونظرا للحاجة الملحة إلى السرعة و العجلة في رفع الضرر وحسم النزاع وإزالة الخطر من خلال البت في الدعاوى المستعجلة وفي اتخاذ التدابير الاستعجالية لصيانة الحقوق ولذلك اعتبر القضاء المستعجل ضمانا أساسية لكل شخص مهدد بخطر داهم وعلاج ناجح على تضخم القضايا العقارية وكثرتها وبهذا تم إيجاد من أجل تحقيق حماية حقيقية لاسيما المنازعات و المسائل المتعلقة بالعقار والتي يخشى من وقوع ضرر قد يتعذر فيما بعد إصلاحه وتداركه خصوصا إذا كان الطرف الآخر سيء النية، إذ قضية العقار تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب وتؤثر على مستقبلها

ونظرا لأهميته في تحقيق التنمية الاجتماعية المرجوة فان المنازعات حوله تتعدد ولذلك استحدثت القسم العقاري على مستوى المحاكم لنظر في النزاعات العقارية المطروحة بشأنها.

و بالنظر لتطور و التحول من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق أدى ذلك لإصدار

قوانين جديدة تسير هذا التطور و النص صراحة بموجب نصوص قانونية على اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بالبت في المسائل التي يراها المشرع الجزائري تتطلب سرعة الفصل فيها وجديرة بالحماية إذ أصبحت له حرية كبيرة في التقدير وكي ينظر في الدعوى العقارية المستعجلة لا بد من ضرورة توافر عنصر الاستعجال و المطلوب إجراء و قتي لا يفصل في أصل الحق وبهذا فان قاضي الاستعجال يقدر في وصفه الوقائع و الظروف و يستخلص الطابع استعجالي في المنازعة مع إعطاءها التكييف القانوني وإذا لم يتوفر الاستعجال فيحكم القاضي بعدم اختصاص.

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ميز الدعاوى الاستعجالية على اختلافها وبصفة هائلة عن باقي الدعاوى الأخرى لدرجة أن قضاء الاستعجال يعد قضاء استثنائي غايته الحصول على حماية مؤقتة دون الخوض في أصل الحق وموضوعه، كما أعطى لقاضي المنازعات العقارية اختصاص الاستعجال العقاري خلافا لقانون السابق.

وانطلاقا من مبدأ المشروعية المكرس دستوريا فان المشرع الجزائري قد أخضع أعمال الإدارة إلى رقابة القضاء، إذ كل مواطن يشعر بأنه متضرر من تصرفات الإدارة القانونية أو المادية فعليه أن يلجأ إلى القضاء الإداري لمخاصمة الإدارة المعنية بموجب دعوى قضائية استعجالية متبعا إجراءات خاصة وبهذا فالمحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في كل الدعاوى بما فيها الدعاوى المنصبة على العقار وكذلك بالنسبة لمجلس الدولة له الحق في فض المنازعات العقارية كلما توفرت فيها شروط الاختصاص المحددة بموجب القانون، إلا انه إذا تم إتباع إجراءات عادية في مقاضاة الإدارة فقد يستغرق ذلك وقتا طويلا حتى يفصل في الدعوى مما قد يؤدي لضياع الحق ويترتب عن ذلك أضرار في المستقبل.

ووفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 8-9 المؤرخ في 25/02/2008 إذا لم تتوفر شروط الاستعجال في القضايا المطروحة أمام القضاء الإداري فإنه لا يحكم بعدم الاختصاص النوعي كما كان الأمر سابقا وإنما يحكم برفض الطلب وهو حكم في الموضوع لا يصدر إلا عن قاضي الموضوع الذي هو نفسه قاضي الاستعجال.

ونظر لما لهذا الموضوع من أهمية بالغة عمليا فهو موضوع الساعة خصوصا لارتباطه بالدعاوى العقارية التي تعد وسيلة لحماية الحق المتعلق بعقار إذ الغرض منها حماية الحقوق العقارية من خلال التجاء صاحب الحق إلى القضاء الاستعجالي لاتخاذ تدابير استعجالية وتحفظيه لصيانة الحق لحين إصدار حكم قطعي.

فهذه الأهمية هي التي دفعتها لاختيار هذا الموضوع لأننا نريد أن نبحث في مواضيع حساسة وواقعية بالإضافة إلى حداتها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 9/8 مما جعل المراجع المتخصصة في هذا الموضوع قليلة وغير دقيقة، كما أن جل الباحثين اعتمدوا في دراستهم عن الاستعجال وفقا للقواعد العامة و على قانون إجراءات المدنية القديم.

الميل الشخصي لدراسة مثل هذه المواضيع و كذلك عدم التطرق لدراسة هذا الموضوع في المسار الدراسي الجامعي.

ونظر لحدثة الموضوع فإنه قد واجهتنا صعوبة نقص المراجع المتخصصة إذ كانت أغلب المراجع تعالج القضاء الاستعجالي في المواد المدنية.

وفي ظل هذه الصعوبة حاولنا الإلمام بمفهوم الاستعجال العقاري وإزالة الغموض عليه ومعرفة الدعاوى العقارية استعجالية أمام الجهات القضائية.

ولدراسة هذا الموضوع نطرح الإشكالية التالية:

- هل وفق المشرع الجزائري تنظيم الاستعجال في الدعاوى العقارية؟ وهل خصص له إجراءات تتلاءم مع طبيعة الدعوى الاستعجالية المتميزة ذات الخصوصية؟

ونطرح بجانب هذه الإشكالية الرئيسية جملة من إشكاليات الفرعية التالية:

هل فعلا لجوء الأطراف إلى القضاء العادي أو الإداري عن طريق الدعوى الاستعجالية
حقوق حماية وقائية ووقائية للعقار؟

هل تمكن القاضي الاستعجالي من منح الحماية القضائية لحقوق العقارية للأفراد دون
الخوض في أصل الحق وموضوعه؟

ما هي الخطوات التي يجدر بالمتقاضي إتباعها عند شعوره بخطر يهدد حقوقه العقارية التي
يحميها القانون؟

- و تتضح فائدة موضوعنا من خلال هاته الدراسة في مذكرتنا التي قمنا بتقسيمها إلى
فصلين أساسيين لكن ارتأينا بتخصيص الفصل الأول النظام القانوني للاستعجال في الدعاوى
العقارية أمام القضاء العادي و الذي يتفرع عنه مبحثين كل منهما مقسم لمطلبين إذ تناولنا
في المبحث الأول شروط الاستعجال في الدعاوى العقارية و سير إجراءاته و في المبحث
الثاني أنواع الاستعجال في الدعاوى العقارية ، أما الفصل الثاني فخصصناه لقضايا
الاستعجال في الدعاوى العقارية أمام القضاء الإداري وهو بدوره يتفرع عنه مبحثين أولهما
الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام المحاكم الإدارية وثانيهما الاستعجال الإداري في
المادة العقارية أمام مجلس الدولة.

وفي الأخير وضعنا خاتمة لموضوعنا اشتملنا على ملخص موجز لمذكرة إذ تشمل على
أهم النقاط وعناصر البحث

وقد اعتمدنا على المنهج الوصفي، التحليلي للغوص في هذا الموضوع.

الفصل الأول

النظام القانوني للاستعجال في الدعاوى العقارية

أمام

القضاء العادي

- إن دراستنا للاستعجال في الدعاوى العقارية يتطلب منا التعرف على الاستعجال العقاري، إذ المشرع الجزائري قد أوجد إجراءات استثنائية يلجأ إليها المتقاضي للحفاظ على حقه المتعلق بعقار و معرفة أنواع الدعاوى العقارية الإستعجالية والتي تعرض أمام قاضي العقاري باعتباره قاضي الاستعجال ، إذ تعد دعاوى متميزة عن غيرها وترمي لاتخاذ إجراءات تحفظية أو وقتية لحماية الحق حماية مؤقتة إلى أن تتم حمايته موضوعيا بصدور الحكم النهائي الحاسم لنزاع ولذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين أولهما شروط الاستعجال في الدعاوى العقارية وسير إجراءاته وهذا المبحث مقسم إلى مطلبين أولاً شروطه وثانيا إجراءاته.

أما المبحث الثاني فخصصناه لأنواع الاستعجال في الدعاوى العقارية وقسمناه بدوره إلى مطلبين الأول الدعاوى العقارية المنتمية لقضاء الاستعجال التقليدي أما المطلب الثاني يتمثل في الدعاوى العقارية الاستعجالية عملا بالنصوص الخاصة وبالاجتهاد

الفصل الأول

النظام القانوني للاستعجال في الدعاوى العقارية أمام القضاء العادي

-إن المشرع الجزائري لم يعرف الاستعجال العقاري وإنما اكتفى بتعيين نوع الدعاوى التي يرتب عليها حكما بوصفه بهذه الصفة ولم يضع معيار يمكن الاعتماد عليه لاستنباط عنصر الاستعجال¹ وإنما ترك القاضي الإستعجالي السلطة التقديرية الواسعة في تحديد هذا العنصر من أجل الفصل في الدعاوى العقارية في أقرب الآجال الاستعجال Urgence هو الخطر الحقيقي المحقق بالحق المطلوب المحافظة عليه² أما العقاري فنسبتنا إلى العقار و هو الشيء الثابت المستقر بمكانه (المادة 693 من قانون المدني) و بهذا فالاستعجال العقاري يقوم بمجرد وجود وضعية على العقار يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح إذ في حالة وجود منازعة جدية أجاز المشرع³ لرئيس القسم العقاري أن يتخذ عن طريق استعجال التدابير التحفظية اللازمة دون المساس بأصل الحق (المادة 521 من ق.إ.م.إ) و المراد دفع الضرر وحماية و أصل الحق كمعايينة اعتداء على الأملاك العقارية.

فالاستعجال وفقا للقواعد العامة يعد فكرة قانونية من خلال النصوص القانونية ونظرا لتغيره حسب الظروف والزمان لم يرد تعريف دقيق ومحدد واكتفى المشرع في (المادة 183 من ق.إ.م) القديم يذكر "أحوال الاستعجال" ويمكن اعتباره الضرورة للحصول على الحماية القانونية التي لا تتحقق مع إتباع الإجراءات العادية للتقاضي نتيجة لتوافر ظروف تمثل خطر على حقوق الخصوم أو يتضمن ضررا قد يتعذر إصلاحه وتداركه فيما بعد.

¹- برا هيمي محمد ، القضاء المستعجل، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثالثة ، الجزائر، 2010، ص91.

²- أ/ طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، الجزء الأول، دار الخلدونية، طبعة ، الجزائر، 2012، ص133.

³- د/ بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات بغدادية، طبعة الثالثة منقحة ومزودة، الجزائر، 2011، ص369.

- إن فكرة الاستعجال فكرة قانونية ويظهر ذلك من خلال النصوص القانونية بينما القضاء والمحكمة العليا اعتبروه فكرة واقعية لاتصالها بالواقع نظرا لصعوبة تعريفه مما يترك الأمر لسلطة التقديرية لقاضي الاستعجال دون رقابة من المحكمة العليا.

المبحث الأول:

شروط الاستعجال في الدعاوى العقارية وسير إجراءاته

- باعتبار الدعوى الاستعجالية السلطة القانونية المخولة للفرد لحماية حقه، ولاستعمال هذه الدعوى كوسيلة للمطالبة القضائية لم يتركه المشرع الجزائري لإرادة الفرد وإنما أحاط استعمال هذا الحق بشروط وإجراءات خاصة مع تخفيض المواعيد لضمان حسن سير الخصومة.

المطلب الأول:

شروط الاستعجال العقاري:

تعد الدعوى الإستعجالية إجراء يتطلب بموجبه أحد الأطراف اتخاذ إجراء مؤقت وسريع لحماية مصالحه قبل أن يتعرض لنتائج يصعب تداركها ولذلك ضرورة توفر الدعوى الاستعجالية على شروط قبول الدعوى المتمثلة في الصفة والمصلحة ويتعين توفر شروط معينة ليحكم القاضي بالتدبير المطلوب وهي الشروط التي إذا تخلفت حكم القاضي برفض الدعوى تتمثل الشروط في عنصر الاستعجال وفي شرط عدم المساس بأصل الحق.

الفرع الأول: الشروط الخاصة:

يشترط لاختصاص قاضي الأمور المستعجلة لنظر في الدعوى شرطين أساسيين:

أولهما: ضرورة توافر عنصر الاستعجال في المنازعة المطروحة أمامه

ثانيهما: أن يكون المطلوب هو إجراء وقتي لا يفصل في أصل الحق

أولاً: شرط الاستعجال (notion d'urgence)

لابد من وجود حالة الاستعجال حتى يكون قاضي الاستعجال مختصاً وهذا العنصر من النظام العام لا يجوز لأطراف الدعوى الاتفاق على وجوده أو عدمه وهو من الشروط المتعلقة بموضوع الدعوى وليس بالشكل، فالاستعجال بطبيعته مؤقت ولا يحوز حجية الشيء المقضي فيه ويختلف باختلاف الزمان والمكان¹

ووفقاً لنص المادة 299 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: « في جميع أحوال الاستعجال» فقاضي الأمور المستعجلة يختص بالحكم بصفة مؤقتة وعدم المساس بأصل الحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت فاخصاصه أن يكون المطلوب الأمر باتخاذ قرار عاجل².

تحقق الاستعجال: الاستعجال كشرط الاختصاص بالدعاوى المستعجلة فحسب وإنما يلزم توافره خلال كافة مراحلها ووقت صدور الأمر المستعجل فيها إذ يتعين بقاء أمرين:

-المبرر للاختصاص ليظل الاختصاص للحكمة

- سبب إصدار الأمر الاستعجالي.

* إذا توافر الاستعجال في الدعوى فإن هذا الوصف لا يزول عنها ولو تراخى الخصم في إقامة الدعوى المستعجلة فقد يكون تأخره بقصد حل النزاع ودياً أو الحصول على الصلح أو الرغبة في تفادي اللجوء إلى القضاء المستعجل ويستخلص القاضي المستعجل من وقائع وظروف الدعوى ما إذا كان التأخير في رفع الدعوى دليلاً على تنازل الخصم عن الحماية العاجلة المؤقتة الأمر الذي يزيل وصف الاستعجال عن الدعوى أم أن التأخير كان لسبب لا يتضمن التنازل فلا يزول وصف الاستعجال عن الدعوى.

¹ - أ/ طاهري حسين، قضاء الاستعجال فقهاً وقضاء، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2005، ص11.

² - د/ بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص224.

الاستعجال يتسم بعدم القابلية للانتظار وحتى يكون التدبير المتخذ فعالاً ومنتجاً يجب أن يؤمر به فوراً و إلا زالت فائدته¹، كما يتعين توافره وقت رفع الدعوى إلى حين صدور الأمر الفاصل في شأنها فإذا تخلف في أي مرحلة من مراحلها ينتفي أحد شرطي الاختصاص بالنسبة لقاضي الأمور المستعجلة ويتعين القضاء بعدم اختصاصه نوعياً وتوافر هذا العنصر في الدعوى فهو شرط لازم سواء أمام جهة الدرجة الأولى وأمام جهة الاستئناف ومن ثمة فإن زواله أمام الدرجة الثانية بالرغم من توافره أمام الدرجة الأولى يؤدي حتماً إلى القضاء بعدم الاختصاص القضاء المستعجل وعلى القاضي أن يكون ملزم أن يبين في أسباب حكمه مدى توافر ركن الاستعجال في كل دعوى من وقائع تحصيله لوقائعها² ومن مظاهر أوراقها وإلا كان حكمه في كل حال معيباً بالقصور والقاضي ليس معفى من تسبب حكمة إذ يبقى ملزماً تحت رقابة المحكمة العليا باستخراج الظروف وتبيان العناصر التي ركز عليها قضاءه بشأن توفر عنصر الاستعجال وإلا تعرض حكمة للبطلان لانعدام الأسباب³ وبهذا القاضي يختص بنظر الدعوى المستعجلة فلا يتقيد بوقت رفعها والسبب الذي يستدعي تدخله هو رد خطر محقق من أجل المحافظة على حقوق ثابتة وصيانتها بصفة مستعجلة.

كما أن تراخي المدعي في طرح دعواه وأدى ذلك إلى زوال صفة العجلة فلا يعود للقضاء المستعجل اختصاص للنظر في القضية كما لو شغل شخص عقار يعود حسب ظاهر المستندات لشخص آخر وعلم صاحب الحق الظاهر بالأشغال ولم يتقدم بطلب نزع اليد أو الطرد أو التسليم إلا بعد سنة أو بعد سنوات فإن تراخي المدعي في تقديم دعواه المستعجلة أفقد الطلب عنصر العجلة المبرر لاختصاص القضاء المستعجل وعلى المدعي مراجعة القضاء العادي⁴

¹ - L'urgence pour les référés est caractérisée par la nécessité d'aucun retard le péril tellement immédiat qu'aucune assignation. Même à bref délai. Ne saurait le conjurer, garçonnet et César, traité de procédure civil 3^e édition. T8 p297

² - المادة 294 من قانون إجراءات المدنية والإدارية رقم 8-9 المؤرخ في 2008/02/25.

³ - براهيم محمد، المرجع السابق، ص 95.

⁴ - خالد عزت المالكي، قاضي الأمور المستعجلة، بدون طبعة، سوريا، سنة 2002، ص 72.

وإذا زالت دواعي الاستعجال وأوجه الخطر عقب صدور الحكم الابتدائي وجب على محكمة الدرجة الثانية أن تقضي بعدم الاختصاص بعد إلغاء التدبير المستعجل، كما انه إذا قضت محكمة الدرجة الأولى بعدم اختصاصها لعدم توافر الشرط ثم ظهرت وقائع جديدة بعد صدور حكم الابتدائي أي توفر الشرط بعد الحكم الأول فيمكن إقامة دعوى جديدة ولا يجوز استئناف الحكم الأولي، وعليه فالاستعجال يقدر في الوقت الذي تنتظر فيه الدعوى ويبت فيه الطلب أي يجب أن يتوفر جدياً عند البت بالطلب المستعجل.

ثانياً: عدم المساس بأصل الحق

- يقصد بعدم المساس بأصل الحق (ne préjudicient pas au principal) في عدم مناقشة مصدر الالتزام مع الحرص كل الحرص على ألا يؤدي الفصل في الدعوى إلى إنشاء حق أو تعديله أو إنهائه¹

فقاضى الأمور المستعجلة عليه دائماً بعد التأكد من توفر العنصر الأول أن يراعي نتائج الأمر الذي سيصدره هل من نشأته إنشاء حق لأحد طرفي النزاع أو تعديله أو إنهائه وأكثر من ذلك أن يتجنب عند قيامه بتقصي مدى توفر عنصر الخطر المحقق، عدم مناقشة مصدر الالتزام القائم بين الطرفين والذي عادة ما يكون محل منازعة جدية بينهما.

فالمساس بأصل الحق ممنوع على قاضي الاستعجال سواء كان مساساً مؤقتاً أم بصفة تامة و كمثل على الأخطاء التي يقع فيها قضاة الاستعجال بمساسهم المؤقت بأصل الحق، نذكر تصديهم للدعاوى الرامية لوقف أو لمنع التصرف في العقار بصفة مؤقتة أو تلك الرامية لإلزام المحافظ العقاري بعدم شهر التصرفات الواردة على العقار مؤقتاً مع الأسف الشديد رغم مساس هذه الدعاوى بقدرسية حق الملكية بمنعها المالك من التصرف في عقاره لمدة من الزمن إلا أن قضاة الاستعجال حتى على مستوى الدرجة الثانية للتقاضي يتصدون لهذه الدعوى و يأمرهم بمنع المالك من التصرف في حقه بمعنى آخر يصبح في حكم غير

¹- سلام حمزة، الدعاوى الاستعجالية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013، ص10.

المالك للعقار طيلة فترة المنع و كأنه تاجر مفلس تم غل يده بموجب أمر استعجالي !!!
وهذا أمر لا يتقبله عاقل

ويقصد بأصل الحق كل ما يتعلق بجوهره فلا يجوز لقاضي الإستعجالي أن ينظر في دعوى موضوعها منازعة جدية حول حق يدعيه الخصوم فدعوى الملكية أو أي دعوى ترمي لاستعادة حق تكون من اختصاص قاضي الموضوع¹ ولقد جاءت المادة 303 من قانون إجراءات المدنية والإدارية معدلة والمتممة للمادتين 186 - 188 من قانون إجراءات المدنية القديم إذا أهم جديد استحدثته (المادة 303 ق.إ.م.إ) إضافة عبارة للنفاذ المعجل رغم كل طرق الطعن مما سيحول دون اتخاذ هذا السبيل ذريعة لوقف التنفيذ كما جرى عليه العرف القضائي وذلك بنصها " لا يمس الأمر الاستعجالي أصل الحق و هو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن كما أنه غير قابل للمعارضة ولا للاعتراض على النفاذ المعجل".

إن القضاء الإستعجالي يشكل بطبيعته مصدرا قانونيا للتنفيذ المعجل فلا حاجة للخصوم في طلبه من الجهة التي نظرت فيه ولا داعي للنص عليه في الحكم، فالنفاذ المعجل لصيق بالحكم الصادر عن القضاء الإستعجالي وجودا وعدما وليس للقاضي أن يتخذ موقفا مخالفا لما أعد له ذلك القضاء فيأمر بتعجيل التنفيذ أو يستبعد عنصر النفاذ المعجل فيكون بذلك قد خالف القانون أما إذا أمر به فنكون بصدد مزايده عن المطلوب وتأكيد لا محل له.

على القاضي الإستعجالي أن يترك لقاضي الموضوع الفصل في النزاع وعليه فقط أن يتخذ الإجراء أو التدبير حسب الطلب والذي يراه مناسب للحفاظ على حقوق الأطراف لحين الفصل النهائي في النزاع.

وقاعدة عدم المساس بأصل الحق من النظام العام والمقصود بالحق الممنوع على القاضي الإستعجالي المساس به هو السبب القانوني الذي يهدد حقوق والتزامات الطرفين

¹ -د/ بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص225.

وليس له أن يغير أو يعدل من مركز أحد الطرفين أو يؤسس قضاءه في الطلب الوقتي على أسباب تمس أصل الحق أو يأمر بإجراء تمهيدي كالإحالة على التحقيق أو استجواب بل يتعين عليه أن يترك جوهر النزاع سليماً ليفصل فيه قاضي الموضوع.¹

إلا أنه لا يعني أن القاضي الاستعجالي لا يتفحص دائماً الوسائل ففي كثير من القضايا الاستعجالية تجد القاضي الاستعجالي يطلع على مستندات الخصوم بالقدر الذي يسمح له بمعرفة طبيعة النزاع وحقيقته أي هل نزاع يتعلق بأصل الحق أم هو نزاع يهدف إلى اتخاذ إجراء مؤقت لحماية الحق ودون التعرض لأصل الحق، لكن عند تسبب الحكم أو الأمر الاستعجالي لا يبرر الإجراء المتخذ بناء على وسائل الإثبات المقدمة والمتعلقة بالحق الموضوعي وبهذا فالأوامر استعجالية لا تحوز حجية الشيء المقضي فيه لأنها تتضمن تدابير تحفظية ووقائية لا تمس بأصل الحق.

مسائل مستثناة من قاعدة عدم المساس بالموضوع:²

- يختص القاضي الاستعجالي في حالات بالرغم من مساسه بأصل الحق وموضوعه ومنها:

- إذا حصل صلح بين الخصوم أمام قاضي الاستعجالي فيختص بالحكم بالتصديق على الصلح ولو اشتمل محضر الصلح على حقوق والتزامات تخرج عن نطاق وظيفته.
- أوامر تقدير مصاريف أو رسوم الدعاوى المستعجلة.
- تقدير أتعاب الخبراء والحراس القضائيين.

الفرع الثاني: الشروط العامة

كما سبق واستعرضنا الشروط الخاصة للطلب الاستعجالي فهذا غير كافي الاختصاص

لقاضي الاستعجالي فلا بد من توافر شروط عامة (شكلية)

¹ - أ/ طاهري حسين، المرجع السابق، ص138.

² - محمد علي راتب ومحمد نصر الدين كمال ومحمد فاروق راتب، في قضاء الأمور المستعجلة، الطبعة السابعة مصر، 1985، ص50.

والمتمثلة فيما يلي:

أولاً: المصلحة:

- تنص المادة 13 من ق.إ.م.إ على انه <<لا يجوز لأي شخص التقاضي بما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. >> إن المشرع الجزائري تبنى وصف المصلحة المحتملة للتعبير عن الاكتفاء بالضرر المحتمل في الدعاوى الاستعجالية¹ وشرط المصلحة يقوم على عنصرين وفقاً للمادة وهما:

(1)- ادعاء الحق يستند إلى القانون: وهو أن يدعى المدعي حق يعترف به القانون أو يحميه بصفة محددة وعلى القاضي أن يتأكد من توفر شرط المصلحة وأن يتحقق بان ما يدعيه المدعي هو يعتمد على الحق يحميه القانون.

(2)- أن يكون الاعتداء على الحق قائماً في نفس الوقت: ومعناه يكون حق المدعي أو المركز القانوني الذي يدعيه ويطلب حمايته من القاضي قد اعتدى عليه فعلاً وعلى هذا الأساس كأصل عام يجب أن يكون الحق الذي يطالب بحمايته محققاً وواضحاً وأن لا يكون شيئاً محتملاً باستثناء أن يكون الغرض من الدعوى هو دفع ضرر محقق.

إن المبدأ المستقر عليه فقها وقضاء هو انه (لا دعوى بغير مصلحة) لان المصلحة هي مناط الدعوى ويقصد بها المنفعة التي يحصل عليها الفرد من رفع الدعوى أو هي الباعث أو الدافع على رفع الدعوى².

المصلحة هي الحاجة إلى الحماية القضائية فإذا اعتدى على حق شخص ما أو كان حقه مهدداً بالاعتداء عليه تهديداً جدياً تحققت مصلحته في قبول الدعوى³ فلا دعوى بغير مصلحة (pas d'intérêt pas d'action) والأصل أن تكون المصلحة قائمة وحالة حتى تقبل دعواه كما أنه بالرغم من أن المصلحة غير حالة يجوز قبول الدعوى بغرض دفع الضرر ويجوز قبول إثبات الحالة المستعجلة رغم أن منازعة موضوعية وذلك خشية أن يؤدي فوات

¹ - سلام حمزة، المرجع السابق، ص 12.

² - د/ بارش سليمان، شرح قانون إجراءات المدنية الجزائري، الجزء الأول، دار الهدى، الجزائر، 2006 ص 13.

³ - بوبشير محند أمقران، قانون إجراءات المدنية، ديوان مطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2008 ص 37.

الوقت والانتظار إلى حين رفع الدعوى الموضوع إلى ضياع المعالم المراد إثبات حالتها أي أن منازعة موضوعية لم تنتش بالفعل.

ففي الدعوى الاستعجالية المصلحة يكتفي أن تكون احتمالية مادام أن الضرر محقق ومادام أن طلب القضائي يرمي إلى اتخاذ إجراء مؤقت لوقف هذا الضرر وهنا تبرز أهمية السلطة التقديرية لقاضي استعجالي في تقدير وقائع الدعوى وتقرير ما إذا كانت مصلحة مدعي فعلا مهدد بخطر ما مستقبلا مثال مصلحة المدعي في دعوى وقف الأشغال الجديدة فهذه مصلحة احتمالية ومع ذلك يحميها القانون ويشترط في المصلحة شروط:

- أن تكون المصلحة قانونية وشرعية: أي يجب أن يدعي بحق يعترف به القانون ويحميه وإذا انعدم هذا العنصر يكون طلب قضائي غير مقبول شكلا إذ القاضي ملزم قبل تطرقه إلى موضوع الدعوى مراقبة مدى شرعية وقانونية المصلحة

- يجب أن تكون المصلحة ايجابية وملموسة حتى تقبل الدعوى وتكون المصلحة المحتج بها ذات أهمية خاصة إذا تعلق بمصلحة معنوية

ثانيا: الصفة: وفقا للمادة 13 من ق.إ.م.إ. فإنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة والقاضي يثير تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه، ويقصد بها أن يكون صاحب الحق الموضوعي هو القائم بالدعوى وبهذا فالصفة هي العلاقة¹ التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقا أو مركز قانونيا لنفسه فالدعوى القضائية تقام من ذي صفة وعلى ذي صفة وهي شرط جوهري ومن النظام العام وحتى وإذا لم يقره الخصوم آثاره القاضي من تلقاء نفسه وفقا للفقرة 2 من المادة 13 من ق.إ.م.إ.

¹ - بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 67

-وعلاقة أطراف الدعوى بموضوعها قد تكون علاقة مباشرة فتكون أمام الصفة العادية أو غير مباشرة فتكون صفتهم غير عادية في الدعوى وتتوفر هذه الصفة حين يميز القانون لشخص أو هيئة أن يحل محل صاحب الصفة عادية في الدعوى.

-إن قاضي الأمور المستعجلة يملك السلطة في النظر والفصل في صفة المدعي كمسألة أولية يتعين الفصل فيها أولاً قبل التعرض للطلب وبالتالي له أن يحكم قبل البت في الطلب بعدم قبول الدعوى المستعجلة لانعدام الصفة، فمثلاً المفروض أن الحارس هو صاحب الصفة في تمثيل المال محل الحراسة في حدود الوظيفة التي انيطت به ولا يمثله صاحب المال ولكن الدعوى قد ترفع من هذا الأخير بالمنازعة في أساس وجود الحارس بمقولة أنه دون صاحب الصفة كان يقرر مثلاً أن حراسة الحارس لا تشمل فيها عينا من الأعيان محل الدعوى فإذا دفع بعدم قبول الدعوى لرافعها من غير ذي صفة، فإن ثبوت الصفة أو عدم ثبوتها تكون متوقفاً على نتيجة الفصل في المنازعة التي سيرها المدعي والواقع أن القضايا الاستعجالية هي تلك القضايا التي لا تحتل البطء والانتظار فالقضية المستعجلة هي التي يخشى عليها من فوات الوقت¹

المطلب الثاني:

إجراءات الاستعجال في الدعاوى العقارية

-إن الاستعجال يمكن من الحماية القضائية عن طريق إجراءات خاصة غير تلك التي تتبع في الدعوى الموضوعية من حيث إجراءات رفع الدعوى الاستعجالية العقارية إذ الدعوى الاستعجالية تعد دعوى مستقلة بذاتها دون أن تكون مقيدة بوجود دعوى موازية أمام قضاء الموضوع² كما هو الحال لدعوى استعجالية الإدارية وقد سبق للمحكمة العليا أن عبرت عن هذا الموقف من خلال قراراتها رقم 327227 مؤرخ في 30 جوان 2004 والغاية منها مواجهة حالة الاستعجال بسرعة وبإجراءات وقتية صيانة لمصالح الخصوم دون المساس

¹ - أ/ طاهري حسين، المرجع السابق، ص 53.

² - د/بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 223.

بأصل الحق وتقوم على عنصر الاحتمال كما أنها لا تتطلب تقديم وسائل الإثبات لأنه يكفي فيها حماية الحالة الظاهرة.¹

- إن الاستعجال يعتبر أصلا حالة غير عادية لا تخضع لأحكام عامة ولا يمكن إخضاعها لها وإلا ضاعت الحقوق نتيجة الظروف المحيطة بها وسنتعرض إلى الإجراءات المتبعة لرفع الدعوى المستعجلة أمام القضاء العادي .

الفرع الأول: إجراءات رفع الدعوى:

دعاوي الأمور المستعجلة يجب أن ترفع بعريضة تتضمن الشروط وتتم وفق إجراءات يجب أن تعرض القضية بموجب عريضة افتتاح الدعوى تخضع في شكلها ومضمونها لأحكام المقررة لرفع الدعاوى العادية أي كما أشارت المادة 14 ق.أ.م.أ ترفع بعريضة مكتوبة وموقعة تودع بأمانة ضبط المحكمة من المدعي وتشمل البيانات المتعلقة بأسماء الخصوم و صفاتهم و موطن كل منهم وموضوع الطلب المستعجل وجميع بيانات المتعلقة بالعقار محل الدعوى وبيان دواعي العجلة و الأوجه القانونية لطلب المستعجل وتاريخ تحرير عريضة مع توقيع المدعي أو وكالة مفوضا بسند رسمي مع ذكر تاريخ السند و الجهة التي صدقت عليه و تنص المادة 299 من ق.م.أ "في جميع الأحوال الاستعجال ، أو إذا اقتضي الأمر الفصل في الإجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة، يتم عرض القضية بعريضة افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب، وينادي عليه في أقرب جلسة" و من خلال قراءة لهذه المادة و المادة 183 من ق.إ.م، إ القديم يتضح بأن أهم ما يميز المادتين عن بعضها البعض يمكن في حذف اختصاص رئيس الجهة القضائية بالنسبة للقضايا الإستعجالية² بحيث يتم قيد الدعوى أمام المحكمة وجود العقار ويتم الفصل فيها من طرف القاضي العقاري و هذا ما أكدته المادة 518، 521 من ق.إ.م.أ كما لا تقيد العريضة إلا بعد

¹ - د/ بارش سليمان، المرجع السابق، ص59.

² - د/ بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 223.

تحصيل الرسوم المحددة قانوناً كما طبقاً للمادة 17 الفقرة الثالثة منها من ق.إ.م.إ. تشهر العريضة وجوباً لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني مشهر طبقاً للقانون وتقدم في أقل جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها و الهدف من ذلك إعلام الغير و هي من النظام العام¹ و ذلك وفقاً للمواد 66، 93 و ما يليها من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح أراضي العام و تأسيس السجل العقاري والدعوى المستعجلة تنتج آثارها القانونية من تاريخ إيداع العريضة لدى كتابة ضبط المحكمة لا من تاريخ تبليغ الخصم بالحضور.

الفرع الثاني: طرق رفع الدعوى المستعجلة

-فكرة الاستعجال المبررة لاتخاذ التدابير المطلوبة قد دفعت بالمشرع إلى وضع أشكال إجرائية مختلفة يمكن إتباعها للحصول عليها إذ ميز بين حالتين في الاستعجال إحداها تتضمن الاستعجال العادي والأخرى حالة الاستعجال القصوى الحالتان أشبه بما هو وارد في فقرتي المادة 184 من ق.إ.م.إ. القديم²

1- الدعوى المستعجلة العادية: طبقاً لأحكام المادة 299 من ق.إ.م.إ. فإن الدعوى المستعجلة ترفع بعريضة أي في نفس الشكل الذي ترفع فيه الدعوى العادية و لكن التكليف بالحضور يتميز أمام قاضي الأمور المستعجلة ببعض الخصوصية من حيث الآجال التي يجب احترامها بين تاريخ تبليغ بالتكليف بالحضور وتاريخ الجلسة والأمر متصل بالتاريخ المحدد لجلسات الاستعجال و بطبيعة النزاع، كما أن أقرب جلسة قد تكون خلال أسبوع و قد تكون أقرب و هنا يجوز تخفيض آجال التكليف بالحضور على أربع وعشرين ساعة فالآجال غير محددة كما هو عليه الحال في قضايا العادية و التي يجب احترام أجل عشرين يوم على الأقل من تاريخ تسليم التكليف بالحضور و التاريخ المحدد لأول جلسة.

¹ - أ/ طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، المرجع السابق، ص 19.

² - د/ بارش سليمان، المرجع السابق، ص 64.

- إن محضر التكليف بالحضور للجلسة يعده المحضر القضائي¹ ويجب أن يتضمن البيانات المنصوص عليها في 18، 19 من ق.إ.م.إ أي تاريخ اليوم والشهر و السنة و الساعة التي تم فيها التبليغ، اسم مقدم العريضة ولقبه و مهنته و موطنه، اسم المحضر القضائي لقبه و المحكمة التابع لها، اسم المبلغ له و لقبه و مهنته و موطنه.

- ذكر الشخص الذي تركت له نسخة التكلف بالحضور وتوقيعه أو الإشارة إلى رفضه عن التوقيع.

- توقيع المحضر القضائي على الأصل والنسخة مع وضع طابعه.

- ملخص لموضوع الدعوى ومستندات الطلب.

- ومخالفة هذه البيانات يترتب عليها بطلان نسبي في حالة إغفال البيانات التكليف

بالحضور وينجم عن كل مخالفة رفض الدعوى شكلا وفي حالة عدم بيان ملخص الموضوع يترتب بطلان مطلق.

2- الدعوى المستعجلة من ساعة إلى ساعة (حالة الاستعجال القصوى): تنص المادة 301 ق.إ.م.إ على "يجوز تخفيض أجل التكليف بالحضور في مواد الاستعجال إلى أربع و عشرين ساعة.

- في حالة الاستعجال القصوى، يجوز أن يكون أجل التكليف بالحضور من ساعة إلى ساعة، بشرط أن يتم التبليغ الرسمي للخصم شخصيا أو إلى ممثله القانوني أو الإتفاقي" ووفقا لهذه المواعيد المقررة يمكن تقصيرها إلى 24 ساعة لإجراء التكليف بالحضور، فلو أقرن الاستعجال بوضع غير مألوف يتطلب التدخل الفوري فنكون هنا بصدد حالة استثنائية أطلق عليها المشرع تسمية حالة الاستعجال القصوى و هي التي لا تقبل التأخر (ساعة إلى ساعة)، إن المادتان 301 و 302 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية (9/8) هما حاصل تعديل وتتميم للمادة 184 ق.إ.م.إ إذ أن حالة الاستعجال القصوى أشبه بالاستعجال من ساعة إلى ساعة و عملا بنص المادة 302 ق.إ.م.إ تتم الإجراءات بتقديم الطلب إلى قاضي

¹ - براهيم محمد، المرجع السابق، ص114.

الاستعجال، و يتم ذلك حتى خارج ساعات و أيام العمل لنظر في قضية ما استعجاليه و حتى قبل قيد العريضة في سجل أمانة المحكمة، ويحدد القاضي تاريخ الجلسة ويتم الفصل حتى خلال أيام العطل و المشرع تدخل وقلص من الأجل شريطة أن يتم التبليغ الرسمي للخصم شخصيا أو إلى ممثله القانوني أو الإتفاقي.¹

الفرع الثالث: قواعد سير الجلسة الإستعجالية وعوارضها:

تتظر الدعوى الإستعجالية وفق إجراءات مبسطة تسير بالسرعة، قد تكون الإجراءات مكتوبة أو شفوية تعقد الجلسة علنا يرأسه القاضي يساعده الكاتب بحضور الخصوم أو من ينوب عنهم قانونا ويجوز للقاضي مناقشة الخصوم حول الوقائع المدعى بها وتؤجل القضية لمواعيد قصيرة تناسب وطبيعة القضية المعروضة²

- وإذا لم يحضر المدعي أو وكيله رغم صحة التبليغ يقضي بشطب القضية (الدعوى) بحالتها وإذا تعذر عليه الحضور لسبب مشروع جاز للقاضي أن يؤجل الدعوى إلى جلسة قريبة، وفي حالة غياب المدعي عليه و رأى القاضي أن غيابه لسبب مشروع جاز له تأجيل القضية إلى جلسة لاحقة و إذا تكرر غيابه بالرغم من التأجيل فيقرر قاضي الأمور المستعجلة الفصل في الدعوى في الجلسة الأولى و الأمر الصادر يكون غايبيا و غير قابل للمعارضة طبقا للمادة 188 فقرة 02 من قانون إجراءات المدنية القديم إذ تقابلها المادة 304 من ق.إ.م.إ الجديد أن المشرع استبعد ضمنا الطعن بالمعارضة بالنسبة للأوامر الصادر عن قاضي استعجالي في أول درجة، فالمحكوم له غايبيا ليس له الطعن بالمعارضة و إنما له حق الاستئناف، إذ ترفع الاستئناف خلال 15 يوم من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر كما يجوز الطعن عن طريق المعارضة في قرارات الإستعجالية الصادرة غايبيا في آخر درجة وذلك في مهلة 15 يوم من تاريخ التبليغ الرسمي.

¹ - د/ بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص228.

² - أ/ طاهري حسين، قضاء الاستعجال فقها و قضاء، المرجع السابق ، ص54.

عوارض الخصومة: قد يثير الخصوم دفوعاً يتعلق بالاختصاص النوعي أو المحلي (الدفع بعدم اختصاص) و على المدعي إقامة الدليل على ما يدعيه و يجوز إبداء هذه الدفوع في أية مرحلة كانت عليها الدعوى و يحق للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه، و قد يتعلق الدفع بانعدام توفر عنصر الاستعجال أو بمنازعات إدارية تمس بأصل الحق أو بمنازعات إدارية تخرج عن ولاية القاضي الإستعجالي¹، كما يمكن للخصوم الدفع بسبق الفصل في الدعوى ما دام لم يحصل تغير في مركز الخصوم القانوني و من ذلك لا يجوز إثارة النزاع من جديد إذا فصل فيه الحكم الأول كما يمنع على القاضي الإستعجالي النظر في الإدعاء بالتزوير الفرعي أو الأصلي لأن الفصل فيها يقتضي بصحة السند المطعون فيه أو بطلانه و هذا فيه مساس لأصل الحق الذي يخرج عن اختصاص قاضي الأمور المستعجلة.²

- تنفيذ أحكام الصادرة في الأمور المستعجلة: طبقاً للمادة 303 من ق.إ.م.إ فإن تنفيذ الأوامر المستعجلة تكون بقوة القانون ما لم يأمر القاضي بتقديم كفالة وتنفيذ الأوامر إستعجالية مثل كل الأحكام عن طريق المحضر القضائي وفي نفس الأشكال التي تخضع لها هذه الأحكام.

اعتراض الغير على الأحكام المستعجلة: إذا كان العديد من الفقهاء يرون أن الأوامر الإستعجالية لا يمكن أن تكون محل اعتراض الغير خارج الخصومة لأن هذا الطريق دون فائدة في قضايا المستعجلة غير أن الراجح جواز تقديم اعتراض ضد الأوامر المستعجلة من الغير الذي تضرر منها طبقاً لنص المادة 386 من ق.إ.م.إ "يجوز لقاضي الاستعجال أن يوقف تنفيذ الحكم أو القرار المطعون فيه باعتراض الغير الخارج عن الخصومة حسب الأشكال المقررة في مادة الاستعجال."

التماس إعادة النظر: طبقاً للمادة 390 و 391 من ق.إ.م.إ يتضح أنه يهدف التماس إعادة النظر إلى مراجعة الأمر استعجالي أو الحكم أو القرار الفاصل في الموضوع و الحائز

¹- براهيم محمد، المرجع السابق، ص159.

²- أ/ طاهري حسين، المرجع السابق، ص54.

لقوة الشيء المقضي فيه من أجل الفصل فيه من جديد من حيث الوقائع و القانون، كما يقدم التماس إعادة النظر ممن كان طرفا في الحكم أو القرار أو الأمر أو تم استدعاؤه قانونا¹

المبحث الثاني

أنواع الاستعجال في الدعاوى العقارية

- قبل صدور قانون إجراءات المدنية والإدارية كان القانون التجاري الوحيد الذي

يتضمن منح الاختصاص لقاضي الاستعجال للفصل في بعض الدعاوى من دون اشتراط توفر عنصر الاستعجال وفي بعض الحالات المحددة على سبيل الحصر وكانت تكيف على أنها دعاوى خاصة يفصل فيها قاضي الاستعجال نتيجة عدم وجود نص صريح يعترف بانتماء هاته الدعاوى لقضاء الاستعجال، وبصدور القانون الجديد 9/8 شكل هذا الأمر بحق ثورة في مجال القضاء الاستعجالي وأصبحت الدعاوى الاستعجالية على صنفين

المطلب الأول:

الدعاوى العقارية الاستعجالية المنتمية لقضاء الاستعجال التقليدي

- خصص المشرع الجزائري الاستعجال في القضاء العادي قسم من سبعة مواد (299 - 305) من قانون إجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى مواد متفرقة وإن كان قد حدد الجهة المختصة بالنظر في أوامر الأداء والأوامر على العرائض وهو رئيس المحكمة لكنه لم يحدد صراحة في هذا القسم الجهة المختصة بأوامر الاستعجال² لكن من صياغة المادة 300 من نفس القانون يكون قاضي الاستعجال مختصا في المواد التي ينص القانون صراحة على أنها من اختصاصه ، كما أشارت المادة 299 من ق.إ.م.إ على أنواع التدابير الإستعجالية في القضاء العادي وبهذا فقاضي الموضوع هو قاضي الاستعجال تبعا لاختصاص النوعي (م 521 من ق.إ.م.إ) أمام اختصاص الإقليمي بالنسبة لدعاوى العقارية إستعجالية يكون أمام محكمة وجود العقار نظرا لأن الدعوى مرتبطة بعقار.

¹ - د/ بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 296.

² - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 6.

الفرع الأول: دعوى الحراسة القضائية

- الحراسة القضائية بطبيعتها إجراء تحفظي وقتي لا يمس بأصل الحق يأمر به القاضي بوضع عقار أو مجموع من المال تحت يد شخص يتكفل بحفظه وإدارته وذلك بناء على طلب صاحب المصلحة إذا تجمع لديه من الأسباب المقبولة وذلك حتى ينتهي النزاع قضاء رضاء ، ويأمر بالحراسة القضائية عند وجود شيء متنازع فيه أو على الأموال المشتركة أوفي حالة شغور الإدارة أو قيام نزاع بين الشركاء .¹

وطبقا للنص المادة 299 من ق . إ.م . إ . >> في جميع أحوال الاستعجال أو إذا اقتضى الأمر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة << ويأمر القاضي بوضع المال (عقار) تحت يد أمين ، وأثناء قيام دعوى الموضوع فلا يجوز لجهة الموضوع النظر في دعوى الحراسة إلا إذا رفعت أمامها بمناسبة نظرها في دعوى موضوعية عندئذ يجوز رفع دعوى الحراسة أمامها بطريق التبعية ، فالحراسة القضائية تقام على الشيء المتنازع عليه إذا خيف عليه من الضياع أو الضرر بصفة عامة أو خيف عليه التفويت أو التصرف فيه تصرف يحرم أصحاب الحق فيه مع مراعاة خصوصيات كل حالة وبهذا فهي تعد نيابة قانونية وقضائية إذ مصدرها القانون ووليدة أمر وحكم قضائي.

أولاً: شروط دعوى الحراسة:

تقوم هذه الدعوى على الشروط التالية :

- أن يكون استعجال أو خطر عاجل : إذ يكمن الخطر العاجل في طبيعة الحالة التي تستوجب الحراسة (م 602 من قانون المدني) والأمر راجع لسلطة التقديرية لقاضي الاستعجال فله أن يرفض الدعوى حتى ولو اتفق الأطراف جميعاً على توفر عنصر الاستعجال ومن خلال نص المادة 603 من ق.المدني يتضح وجود ثلاث حالات تشكل مجالاً للحراسة القضائية:

¹ - بوبشير محند أمقران ، المرجع السابق، ص 358.

* قيام نزاع على مال معين وعدم ثبوت الحق فيه

* الحالات الواردة في نصوص قانونية أي توفرها على عنصر الخطر جاز الأمر بالحراسة

* تجمع أسباب معقولة للخشية من خطر عاجل من بقاء المال تحت يد حائزه.

* عدم المساس بأصل الحق.

* أن يكون هناك مال (عقار) متنازع عليه:¹ أي يكون العقار محل نزاع في الموضوع

قائم بين طرفين أي نزاع جدي ولا يمكن الاكتفاء بمجرد الإدعاء بوجود النزاع بل لا بد على المدعي من إثبات وجود دعوى مطروحة أمام القضاء ذلك أنه ليس على القاضي الخوض في مدى جدية النزاع المدعى قيامه بين الطرفين، وإثبات المدعي وجود دعوى في الموضوع بين الطرفين لا يعني الاستجابة لطلب الحراسة² بطريقة آلية ، فإذا كانت دعوى الموضوع القائمة بين الطرفين تتعلق بدعوى الملكية فإن طلب الحراسة القضائية لا يكون مقبولاً إلا إذا توفر إلى جانب رفع الدعوى على خطر محقق من ضياع المال لو بقي في يد حائزه وهو الطرف الثاني في النزاع لذلك فبالرغم من وجود جملة من الشروط الواجب توفرها إلا أن عنصر الخطر المشكل لظرف استعجال هو الذي يحظى بالأهمية القصوى في تقدير مدى الاستجابة لطلب الحراسة من عدمه.

يشترط في المال محل الحراسة أن يكون قابلاً لتعامل فيه ويستثنى من دائرة الحراسة الأموال العامة، وقابليه المال لإدارته بواسطة الغير .

- فحالات الحراسة غير محددة لتعلقها بأوضاع تنشأ ضرورة الحال متروكة لتقدير

القاضي وتخضع لرقابة جهة النقض فالحراسة على المتجر ليس فيها كشف للعبث وليس لها حرمة كحرمة المنزل كما قضت به المحكمة العليا³ وتعيين حارس على منزل يسكنه ورثة وإن كان النزاع فيه معروضا أمام قضاء الموضوع فإن الخوف عليه مستبعد وإقدامهم على بيعه في ظل الشهر العيني أو إفساده أو تأجيله يعتبر بعيد الوقوع مما يجعل فرض

¹ - أ/طاهري حسين ، الإجراءات المدنية الإدارية الموجزة ، المرجع السابق ، ص 144.

² - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 20 ، 21.

³ - قرار رقم 176264 المؤرخ في 18/11/1998 ، مجلة قضائية لسنة 1999 ، عدد 1 ، ص 102.

الحراسة قضائية غير ضروري.

ومن بين أهم المسائل التي يجب الوقوف عندها في مسألة تعيين حارس قضائي على المال الشائع¹ لكن في الواقع أن المال الشائع لا يكون محلا للحراسة بالنظر فقط لطبيعته وإنما لا بد من توفر حالات معينة وشروط خاصة وأكثر ما يقع النزاع في شأن المال الشائع يكون في إدارته وإذا قام نزاع بين الشركاء حول إدارته ولم يتمكنوا من الاتفاق على تعيين مدير وكان يخشى على المال الشائع من خطر عاجل إذا أترك دون مدير في انتظار صدور حكم عن الموضوع في دعوى تعيين المدير فهنا يتم الأمر بتعيين حارس قضائي كإجراء مؤقت لا يمس أصل الحق (دعوى مستعجلة) إلى غاية الفصل في دعوى تعيين المدير لإدارة المال الشائع.

وكذلك بالنسبة لتركه لا تكون محلا للحراسة القضائية بالنظر لطبيعتها وإنما في حالات معينة ففي حالة نزاع عقاري فالاختصاص إقليمي لمحكمة تواجد العقار محل الحراسة ويجوز لقاضي شؤون الأسرة (المادة 499 من قانون إجراءات المدنية والإدارية) وعن طريق الاستعجال أن يتخذ جميع التدابير التحفظية لاسيما الأمر بوضع الأختام ، أو تعيين حارسا قضائي لإدارة أموال المتوفى إلى غاية تصفية التركة.

وبهذا فقبل تعيين مصفي لتركه² فإذا ثار نزاع بين الورثة حول الأنصبة أو إدارة المال (عقار) فيجوز لكل واحد منهم أن يطلب تعيين حارس قضائي إلى غاية الفصل في الطلب الرامي لتعيين مصفي من أجل تصفية التركة وبعد تعيين مصفي لتركه فمن الصعب تصور الحاجة إلى اللجوء لتعيين حارس قضائي إلا إذا قام نزاع بين الورثة والمصفي فيمكن اللجوء إلى طلب الحراسة القضائية إلى حين الفصل في الطلب الرامي لعزل المصفي واستبداله.

-كما يشترط لقيام دعوى الحراسة القضائية أن يكون هناك مصلحة لرافع الدعوى في وضع المال (عقار) تحت الحراسة³ ولذلك فأطراف دعوى الحراسة هم دائما نفس أطراف

¹-انظر الملحق (أ) رقم 1

² -أ/ طاهري حسين ، قضاء الاستعجال فقها وقضاء ، المرجع السابق، ص18.

³ - أ/طاهري حسين ، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة ، المرجع السابق ، ص 144.

دعوى الموضوع القائمة حول المال المطلوب وضعه تحت الحراسة .

- كما يشترط أن يكون هناك خطر من بقاء المال تحت يد حائزه وقد قضى¹.

ثانيا: تعيين الحارس القضائي وسلطاته

إن تعيين الحارس القضائي متروك لسلطة تقديرية لقاضي الاستعجال من بين الخبراء المعتمدين بالنظر لطبيعة المال وخصوصيته ويقوم بالتكليف القانوني للعلاقة التي تربط الحارس بالعقار محل الحراسة وكذا أطراف النزاع ويمنح للحارس صفة النائب في إدارة المال ويجب أن تتوفر فيه نفس صفات النائب من أمانة ونزاهة .

- ففي حالة الاستجابة لطلب الخصوم فيعين الحارس القضائي ويقوم بسلطاته المتمثلة في :

- تسلم المال وتحرير محضر جرد لهذا المال مباشرة عند تسليمه ويعد أمر القاضي سندا تنفيذيا يخول الحارس إلزام من بحوزته المال بتسليمه له والمحافظة عليه(عناية الرجل المعتاد) وإدارته والقيام بأعمال الصيانة ، كما يلزم عليه تقديم تقرير دوري لدى أمانة ضبط المحكمة يتضمن حساب المداخل الناتجة عن إدارة المال محل الحراسة وكل هذا مقابل أجر يتم تقديره من القاضي الذي عينه بموجب أمر ولائي وإذا انتهت الحراسة قبل الفصل في دعوى الموضوع فطالب الحراسة هو من يتحمل دفع أجر الحارس القضائي ، أما إذا انتهت الحراسة نتيجة الفصل النهائي في الدعوى فخاسرها هو من يتحمل الأجر .

- وإذا رفض الحارس القضائي تولي المهمة المعين من أجلها أو نظرا لظروف تمنعه من الاستمرار بمهامه على المال المتنازع فيه فيحق له أن يطلب من القاضي إعفائه وتعيين شخص آخر بدلا عنه² ، وفي حالة إذا أساء إدارة المال أو إهمال المحافظة عليه أو يطعن

¹ - د/ الغوثي بن ملحة ، القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام القضائي الجزائري ، ديوان الوطني للأشغال التربوية

الجزائر، 2000 ، ص 35.

² - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 25.

في حياده أحد الخصوم وأدى ذلك بأضرار بالأموال محل الحراسة فيجوز لكل طرف أن يطلب من قاضي الاستعجال بموجب دعوى استعجالية عزله وتعيين شخص آخر مكانه .

ثالثاً: انتهاء الحراسة القضائية

- تتقضي في ثلاث حالات نتناولها فيما يلي :

* اتفاق كل الأطراف المتنازعة على إنهاؤها : وهذا الاتفاق ينفي عنصر الاستعجال و

تتقضي استمرار الحراسة دون الحاجة لحكم قضائي يكفي إعلام الحارس المعين من قبل المحكمة بالاتفاق الحاصل بين الأطراف ويقوم الحارس بإعداد محضر حساب عن المهام التي قام بها و تسليم المال محل الحراسة إلى الشخص المختار من قبل كافة الخصوم .

* الفصل بصفة نهائية في النزاع المطروح بين الأطراف على قاضي الموضوع : فلا يحتاج إذن لصدور حكم لانقضاء الحراسة لأن الهدف منها قد تحقق ويسلم الحارس المال إلى من صدر الحكم لصالحه.

في دعوى الملكية وتتقضي الحراسة دون الحاجة لحكم انقضاءه .

* بحكم القضاء : وتكون في حالة انتفاء ظرف الاستعجال الذي أدى إليها وذلك حتى

الفصل نهائياً في دعوى الموضوع ويصدر القاضي أمر بانقضاء الحراسة القضائية .

حالة رفض الطلب: عندما يقدر قاضي الاستعجال عدم توافر ظرف الاستعجال فيأمر بعدم الاختصاص لأن الأمر يتعلق بتدبير تحفظي مؤقت¹ الذي يعد إجراء من شأنه المحافظة على الحق فهو ملموس من خلال الغاية التي يصبو إليها² أي إذا توفر الاستعجال أمر بالتدبير التحفظي الذي تستدعيه حالة الضرورة ، أما إذا انتفى هذا العنصر فالمدعي قد لجأ لقاضي بطلب يخرج عن إطار التدبير التحفظي المؤقت وتصبح دعوى المرفوعة دعوى من نوع آخر والعبرة بتكليف القاضي وليس بالأوصاف التي يمنحها المدعي

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 483174 المؤرخ في 2008/11/19 ،المجلة القضائية لسنة 2009 ، العدد 1 ، ص 150 .

² - د/ الغوثي بن ملحمة ، المرجع السابق ، ص 35 .

لطلباته، كما أن المادة 603 من القانون المدني جاءت بمناسبة تنظيم المشرع الجزائري لعقد الحراسة كعقد من العقود المسماة (وحالاتها واردة على سبيل المثال لا الحصر).

الفرع الثاني: دعوى وقف الأعمال الجديدة

يرى جانب من الفقه أن دعاوى الحيابة بأنواعها الثلاث،¹ تكتسي طابع الاستعجال كونها لا تتعرض لحق الملكية، إلا أن الإجماع بخصوص منح الاختصاص لقاضي الاستعجال للنظر فيها تجده فقط بخصوص دعوى وقف الأعمال الجديدة دون دعوى استرداد الحيابة ودعوى منع التعرض.

- وتعد دعوى وقف الأعمال الجديدة هي إحدى دعاوى الحيابة ترمي إلى درء ضرر محتمل ينتج من أعمال موضع التنفيذ ومثالها أن يبدأ شخص في القيام بعمل لا يعد في ذاته ضارا بالغير إلا بعد تمامه، حيث يلزم الجار بان ينتظر حتى تتم هذه الأعمال ويتحقق بذلك الاعتداء فعلا على حقه، هذه الدعوى شرعت لحماية الحيابة، والمستقر عليه فقها وقضاء هو اختصاص قاضي الأمور المستعجلة للفصل في دعوى الأعمال الجديدة.²

إذا توفر فيها شرطي اختصاصه المنصوص عليها في المادة 299 من ق.إ.م.إ. وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، كما يؤول الاختصاص الإقليمي للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار المراد حماية حيازته³ ومناطق القاضي الإستعجالي إصدار قرار وقتي يراد به رد عدوان، ومن خلال قراءة المادة 821 من ق. المدني الجزائري يتبين بوضوح ظرف الاستعجال الذي يمنح لقاضي الاختصاص ويمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن باستمرارها وفي كلتا الحالتين تجوز له أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر إذا تبين أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس، أما في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالتها كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائر، فظرف استعجال يتمثل في الخشية التي تنتاب

¹ - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 906.

² - انظر الملحق (أ) رقم 2، 3.

³ - بوبشير محند امقران، مرجع السابق، ص 55.

الحائز من الأعمال التي يشرع فيها على العقار المجاور والتي في حالة استمرارها أو اكتمالها قد تؤدي بالمساس بحياسة المدعي كأن يشرع المدعي عليه في بناء حائط على عقاره من شأن اكتمال بنائه سد مطلات العقار الذي يحوزه المدعي ، فهذه الدعوى تحمي الحيازة في ذاتها دون النظر إلى ما إذا كان الحائز يملك العقار أولاً يملكه.¹

أولاً: شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة

- نجد أن أطراف الدعوى المدعي ، المدعي عليه ، فالمدعي هو حائز العقار طبقاً لشروط المادة 821 من ق .المدني أما المدعي عليه هو الشخص الذي يشرع في أعمال بالعقار المجاور للعقار الذي يحوزه المدعي على أن هذه الأعمال لم تصل بعد أن تشكل تعرضاً واقعاً على حيازة المدعي.²

* إن شروط قبول هذه الدعوى تمثل في :

- أن يثبت المدعي حيازته لعقار حيازة مستمرة علنية وهادئة (لا عرضية) وهو بالتالي غير مطالب بإثبات ملكية للعقار أو بإثبات أي حق عيني آخر قد يرد على العقار المراد حمايته.

- أن يثبت المدعي الشروع في أعمال من شأنها التعدي على حيازته لو تم الاستمرار فيها ويشترط أن تكون هذه أعمال قد بدأت ولكنها لم تتم ذلك أنها لو تمت لوقع التعرض فعلاً ولكن هناك من الأسباب المقبولة ما يدعو إلى الاعتقاد بذلك.

- أن تكون الأعمال المراد وقفها قد بدأها المدعي عليه على عقاره هو وليس على العقار الذي يحوزه المدعي.³

- لا بد من رفع الدعوى قبل الانتهاء من الأعمال المراد وقفها وخلال سنة من وقت

¹ - زيتون عبد الرحيم إسماعيل وصالح الدين جمال الدين ، الجديد في قضاء التنفيذ وقضاء الأمور المستعجلة ، دار الكتب

القانونية ، مصر، 2006 ص 169.

² - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 51.

³ - انظر الملحق (11) رقم 5.

البدء في هذه الأعمال.

- أن يكون حيازة المدعي قد دامت سنة كاملة على الأقل

- قيام دعوى حول موضوع الحق بين الطرفين مطروحة أمام قاضي الموضوع كالدعوى الرامية لمنازعة مدى احترام قواعد العمران بخصوص المسافة المنصوص عنها قانونا الواجبة الاحترام في فتح مطلات مثلا وهو شرط مهم بحيث يرسم معالم التدابير التحفظي المؤقت المطلوب من قاضي الاستعجال فهذا الأخير لن يأمر بوقف الأعمال الجديدة إلى ما لا نهاية وإنما إلى حين الفصل في دعوى الموضوع القائمة بين الطرفين.¹

ثانيا: منطوق الأمر

- يتعين على قاضي الأمور المستعجلة ما عرض عليه طلب وقف الأعمال الجديدة عليه أن يتحقق أخذا من ظاهر المستندات أو أن الأمر في حاجة إلى بحث معمق موضوعي فإذا ما توفر ظرف الاستعجال² بالشروط السالفة الذكر (حالة الاستجابة للطلب) فيأمر قاضي الاستعجال بوقف الأعمال التي شرع فيها إلى غاية الفصل في دعوى موضوع الحق بشكل نهائي وفي هذه الحالة يجوز لقاضي أن يأمر المدعي بتقديم كفالة ويقدرها ضمانا للمدعي عليه إذا ما صدر حكم نهائي في دعوى الموضوع لصالح المدعي عليه ففي هذه الحالة يجوز للمدعي عليه الحصول على تعويض عما تكبده من خسارة جراء وقف الأعمال التي شرع فيها.

حالة رفض الطلب : ويكون ذلك عند ما يقدر قاضي الاستعجال انتفاء ظرف الاستعجال بالشروط السالفة الذكر ، فيصدر أمرا بعدم الاختصاص كون المسألة تتعلق بتدبير تحفظي لا يمس بأصل الحق .

- دعوى وقف الأعمال الجديدة هي إحدى دعاوى اليد بالمعنى الصحيح فهي تخول للحائز الحق في وقف كل عمل في دور التنفيذ من كان يخشى أن يهدد الحيازة عند تمامه ولو لم يترتب عليه تعرضا واقعيًا في الحال أما إذا تم خصم أعمال البناء أصبحت دعوى

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 51.

² - أظهري حسين ، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة ، المرجع السابق ، ص 155.

وقف الأعمال الجديدة بغير موضوع وزال ركن استعجال الذي ينفي معه اختصاص قاضي الأمور المستعجلة ولا ينفي للمدعي إلى الالتجاء لقاضي الموضوع طالبا له الحكم بمنع تعرض الخصم له وإزالة المباني التي أقامها.

ثالثا: حالة رد الاعتداء على الحيابة

يجوز للقاضي في دعاوى الاعتداء غير شرعي على الحيابة أن يقضي برد الوضع إلى أصله أي إلى ما كان عليه أو يأمر بوقف الأعمال التي تؤثر على الحيابة وترفع الدعوى إلى قاضي الأمور المستعجلة (م 821 من قانون المدني) كي يقضي بإجراء وقتي يراد به دفع العدوان والأساس من ذلك حماية الأرض ورد الحيابة المسلوبة غسبا.¹

- ويجب أن يكون المدعي حائز حيابة مادية وقت وقوع الغصب (سلبها بالإكراه) أو تكون الحيابة قد استمرت سنة كاملة بدون اقتطاع و أن يقع سلب الحيابة².

- كما لا يغير من رد الحيابة طرح أصل الحق أمام القضاء الموضوعي إذا أن القضاء المستعجل لا يفصل في أصل الحق وإنما هو يقتضي بإجراء وقتي من أجل رفع التعدي ويتوفر الاستعجال يؤول الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة مع عدم المساس بأصل الحق نظرا لأن أصل الحقوق من كل ما يتعين بها وجودا أو عدما فيدخل ذلك ما يسمى بصحتها أو يؤثر في كيانها أو يغير فيها دور الآثار القانونية التي رتبها القانون. وهذه الحالة تعد حالة من حالات اختصاص قاضي الأمور المستعجلة الواردة في القانون المدني.

الفرع الثالث: دعوى وقف الأشغال

- تعتبر من دون منازع أكثر الدعاوى إستعجالية انتشارا لكونها متاحة لكل من يدعي حقا عينيا أو شخصا على العقار محل الأشغال المطالب وقفها فهي لا تشترط في المدعي أن يكون مالكا للعقار وإنما يجوز للحائز كما يجوز لصاحب الحق العيني التبعي على العقار ، فبإمكان الدائن المرتهن رهنا رسميا أن يطلب وقف الأشغال المقامة على العقار

¹ - أ/ طاهري حسين ، المرجع السابق ، ص 156.

² - انظر الملحق (أ) رقم 4 .

المرهون متى قدر أن من شأن هاته الأشغال الإنقاص من الضمان الممنوح له كأن تجعل من عملية بيع العقار بالمزاد العلني أمرا صعبا في حالة التنفيذ الجبري¹ وهي تحمي عقار المدعي سواء كانت الأشغال التي شرع فيها تتم على عقاره أو على العقار المجاور فهي تشمل دعوى وقف الأعمال الجديدة إلا أنه ونظرا لكون دعوى وقف الأعمال الجديدة قد خصها المشرع الجزائري بنص قانوني ينظمها ، ولقبول الطلب الرامي لوقف الأشغال التي تتم على عقار المدعي يستوجب ظرف الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ويؤول اختصاص بنظر الدعوى للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل الأشغال المطلوب وقفها .

ويتمثل أطراف هذه الدعوى في المدعي وهو الشخص الذي يدعي تمتعه بحق عيني أو شخصي على العقار محل الأشغال المطالب وقفها .

أما المدعي عليه فهو الشخص الذي يشرع في الأشغال أو المسؤول عنها في حالة ما إذا كان القائم بالأشغال يأتمر بأمر هذا المسؤول في قيامه بالأشغال .

-ويتميز عنصر الخطر المحدق فإنه خشيا من تغيير معالم العقار² محل النزاع بشكل يؤدي إلى استحداث وضع قد يصعب تداركه بعد فصل قاضي الموضوع في النزاع المتعلق بأصل الحق ومثال ذلك أن يقوم أحد الشركاء على الشروع بالبناء على جزء من العقار رضا باقي الشركاء وقبل انتظار الفصل النهائي في دعوى القسمة ، وبالنسبة للعنصر الثاني و المتمثل في عدم المساس بأصل الحق فإنه يكون متوفر في دعوى وقف الأشغال بحكم أنها تهدف لوقف الأشغال بصفة مؤقتة إلى حين الفصل في دعوى الموضوع ، مع الإشارة إلى أنه في جميع الأحوال لا تتطلب دعوى موازية في الموضوع.³

أولاً: شروط دعوى وقف الأشغال

يشترط لقبول دعوى وقف الأشغال ما يلي :

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 53 .

² - أنظر الملحق (11) رقم 1 ، 2 ، 3 .

³ - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2002، ص 317،318 .

- لا بد من تقديم المدعي لمحضر معاينة يثبت فعلا وجود أشغال قد شرع فيها من قبل المدعي عليه .

- على المدعي إثبات علاقته القانونية بالعقار محل الأشغال فإذا رفع الدعوى مدعيا بأنه مالك للعقار فعليه إثبات ملكيته ونفس الشيء لمن يدعي الحيازة أو بأنه مستأجر للأماكن وكذلك الحال لمن يدعي تمتعه بحق عيني تبقي على العقار ، فالدائن المرتهن يكون مطالب بإثبات صفته بتقديم عقد الرهن الرسمي وتقديم هذه الوثائق يكون من أجل إثبات صفته في الدعوى ولا علاقة لها بمناقشة أصل الحق.

- أن تكون الأشغال في بدايتها ، ذلك أنه لو كانت الأشغال في طور جد متقدم فإن عنصر الاستعجال يكون قد انتفى فتغيير معالم العقار المؤسس عليها عنصر الخطر تكون قد تحققت بقرب اكتمال الأشغال ولا يوجد ما يبزر سكوت المدعي طيلة المدة التي استغرقتها الأشغال وما على المدعي سوى اللجوء لقاضي الموضوع من أجل جبر الضرر ومنع التعرض عن طريق إزالة البناء وإعادة الحال لما كان عليه وهذه مسألة تخرج عن اختصاص القاضي والأمر سيان سواء تعلق بالأشغال تمت بطريقة مشروعة أو مخالفة لقانون إذ القاضي لا يناقش مدعى المشروعية فهدفه إزالة الخشية من الأشغال التي شرع فيها.

فحصول المدعي عليه على رخصة البناء أو الهدم (قانون 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المعدل والمتمم بقانون 05/04 المؤرخ في 2004/02/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير) لا ينفي عنصر الخشية التي تكون قد تولدت لدى المدعي وبالرغم من كون الأشغال تتم بصفة قانونية فيجوز وقف الأشغال.

- قيام نزاع جدي بين الطرفين حول أصل الحق معروض على قاضي الموضوع فدعوى وقف الأشغال لا تهدف لوقفها وإنما بصفة مؤقتة كتدبير تحفظي مؤقت إلى غاية الفصل بشكل نهائي في دعوى الموضوع لكن هذه القاعدة ترد عليها إستثنائين.¹

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 56.

1- الحالة التي يكون من شأن استمرار الأشغال تعريض المدعي و الشاغلين¹ بإذنه إلى الخطر سواء في أجسامهم أو ممتلكاتهم ومثال على ذلك شروع المدعي عليه في أشغال هدم من دون السعي إلى طرد الشاغلين كخطوة أولى، فإدعاد المدعي عليه بأن المدعي شاغل العقار من دون سند لا يخول للمدعي عليه القيام بأشغال الهدم وتعريض حياة المدعي للخطر والقاضي يأمر بوقف الأشغال إلى غاية الإخلاء المقرر قانونا ، ذلك أن تقدير مدى تناسب الضرر يصب في مصلحة المدعي فالحفاظ على حياة الأشخاص تسمو على الضرر الذي يصيب المدعي عليه جراء تعطيل عملية الهدم.

2- الحالة التي يشرع فيها المدعي عليه بأشغال من دون رخصة صادرة عن السلطات الإدارية المختصة ويكون من شأن هذه الأشغال تغيير معالم العقار ، فعدم قانونية الأشغال يجعل منها اعتداء من الجسامة بما كان أنه يغني عن اشتراط المنازعة في الموضوع ولا حديث عن المدة الواجب وقف الأشغال فيها ، ذلك أن ربط وقف الأشغال بمدة معينة مخالف للمنطق على اعتبار أن عامل الزمن لن يغير في طبيعة الأشغال ولن يحولها من أشغال مخالفة للقانون إلى أشغال قانونية فهنا يأمر قاضي الاستعجال بوقف الأشغال من دون ربطها بمدة محددة.

ثانيا: منطوق الأمر

حالة الاستجابة لطلب: إذا ما توفر ظرف الاستعجال بالشروط السالفة الذكر ، يأمر قاضي الاستعجال بوقف الأشغال التي شرع فيها إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع بشكل نهائي.²

حالة رفض الطلب: ويكون ذلك عندما يقدر قاضي انقضاء ظرف الاستعجال بالشروط السالفة الذكر فيصدر أمر بعدم الاختصاص كون المسألة تتعلق بتدبير تحفظي لا يمس بأصل الحق (قرار رقم 115984 مؤرخ في 1994/11/09 ، نشرة القضاة 1997 ، عدد 51 ، ص 75).

¹ - أنظر الملحق (أ) رقم 4.

² - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 57.

- إن وقف الأشغال من طرف الجهة إستعجالية لا يمس بأصل الحق¹ فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى (قرار رقم 151591 ، مؤرخ في 11/06/1997 ، نشرة القضاة 1999، عدد 56، ص 102).

المطلب الثاني:

الدعاوى الإستعجالية العقارية عملا بالنصوص الخاصة وبالاختصاص

- بصدر قانون الإجراءات المدنية والإدارية (9/8) تم الاعتراف بوجود صنف ثاني من قضاء الاستعجال المتمثل في الاستعجال بنص القانون بالتوازي مع الاستعجال التقليدي المبني على ظرف الاستعجال ، إذ التطور الكبير في المفاهيم والمبادئ جعل من الضروري حصر كافة الدعاوى الإستعجالية بنص القانون ، وخلافا للقواعد العامة هناك حالات لا تتوفر فيها أركان الاستعجال إنما تستمد طبيعتها ويستمد القضاء الإستعجالي اختصاصه بها استنادا إما إلى المستقر عليه أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة أو إلى نص قانوني صريح.²

الفرع الأول: الدعاوى العقارية الإستعجالية عملا بالنصوص الخاصة

- يكون قاضي الاستعجال في بعض الأحيان مختصا بنظر الدعوى بموجب نص صريح في القانون وبالتالي تتعدم الحاجة للبحث في موضوع اختصاصه عملا بالمبدأ " لا اجتهاد مع وجود نص " فمضمون المادة 300 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يشكل استثناء عن القاعدة العامة الواردة في المادة 303 من نفس القانون التي تمنع المساس بأصل الحق وتنص المادة 300 على >> يكون قاضي الاستعجال مختصا أيضا في المواد التي ينص القانون صراحة على أنها من اختصاصه ، وفي حالة الفصل في الموضوع يجوز الأمر الصادر فيه حجية الشيء المقضي فيه << .

¹ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 318.

² - د/ بربارة عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 229.

- ويظهر بوضوح أن الدعاوى المنتمية لهذا الصنف الجديد من قضاء الاستعجال تنقسم إلى نوعين يتمثل الأول في الاستعجال بنص القانون غير الماس بأصل الحق.

أما الثاني الاستعجال بنص القانون الماس بأصل الحق.¹

أولاً: الدعاوى إستعجالية العقارية بنص القانون غير الماس بأصل الحق

هناك من يفضل تسميتها بالدعاوى بنص القانون الرامية لاتخاذ تدبير تحفظي إذ تهدف لاتخاذ تدبير تحفظي مؤقت لا يمس بأصل الحق وذلك بناء على إرادة المشرع عند توفر حالات محددة على سبيل الحصر أو عند استيفاء جملة من الشروط المنصوص عليها على سبيل الحصر وهي التي افترض المشرع توفر ظرف الاستعجال عند تحققها.

إن الأمر الإستعجالي الصادر في الدعاوى المنتمية لهذا الصنف لا يمس بأصل الحق يشترك مع الدعاوى الإستعجالية المنتمية لقضاء الاستعجال التقليدي.

فجميع الأوامر الصادرة لا تجوز حجية الشيء المقضي فيه ، لا يسمح بالدفع بسبق الفصل في الدعوى بحيث يحق إعادة رفع الدعوى من نفس الأطراف ولنفس التدبير التحفظي المؤقت، وباعتبارها دعاوى إستعجالية ، فالأمر الصادر يكون معجل النفاذ بقوة القانون إذ غير قابل للاعتراض عليه أما إذا كان صادر عن الدرجة الثانية فهو قابل للمعارضة في أجل 15 يوم من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر 304 ق.إ.م.أ، كما يرفع الاستئناف خلال 15 يوم من تاريخ التبليغ.

1- دعوى تقدير مبلغ يبقى على ذمة الوفاء للحاجز:

- تعد هذه الدعوى من الدعاوى الإستعجالية بنص القانون التي لا تمس بأصل الحق أساسها في نص المادة 641 من ق.إ.م.إ >> يجوز للمحجوز عليه أن يطلب بدعوى إستعجالية في أية حالة كانت عليها الإجراءات ، تقدير مبلغ من النقود أو ما يقوم مقامها ، يودعه بأمانة ضبط المحكمة يبقى على ذمة الوفاء للحاجز <<

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 87.

- هدف هذه الدعوى منع وقوع ضرر بالمدين جراء الحجز على أمواله من قبل الدائن أي حجز عقارات المدين أو الأجهزة والعتاد ، فالمدين يفضل أن يتم الحجز على مبلغ من النقود يغطي الدين والمصاريف وتتص الفقرة الثانية من المادة 641 من ق.ا.م.ا على >> يترتب على هذا الإيداع زوال الحجز عن الأموال المحجوزة وانتقاله إلى المال المودع لفائدة الدائن وحده عند الإقرار له به أو الحكم له بثبوته << ، فالمشرع منح المدين الخيار في تعيين الأموال المراد الحجز عليها بالنظر لما تقتضيه مصلحته وتفادي الضرر ، فقد يتعسف الدائن في اختيار الأموال المحجوز عليها إضراراً بالمدين كأن يكون للمدين قطعة أرض عارية بالإضافة لمسكنه العائلي فيختار الدائن توقيع الحجز على المسكن العائلي للمدين ويترك القطعة الأرضية العارية .

وأطراف هذه الدعوى هم نفس أطراف الحجز المراد قصره، فالمدعي هو المدين المحجوز عليه، والمدعي عليه هو الدائن الحاجز أما المحجوز لديه أو المحجوز لديهم متى كان

الحجز المراد رفع حجزاً لما لمدين لدى الغير سواء كان تحفظياً أو تنفيذياً ويؤول الاختصاص بنظر الدعوى للمحكمة التي أصدرت الحجز المطلوب رفعه.¹

- شروط الاستجابة للطلب : تمثل شروط قبول هذه الدعوى ما يلي:

- إثبات المدعي (المدين المحجوز عليه) قيام المدعي عليه (الدائن الحاجز) بتوقيع حجز أو المحجوز على أمواله بموجب أوامر على عريضة ويستوي الحجز تحفظية أو تنفيذية وبهذا فيجوز لدائن أن يحجز حجزاً تحفظياً على عقارات مدينة ويقيد هذا الأمر على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلال أجل 15 يوم من صدوره وإلا كان الحجز باطل ولذلك يجوز للمدعي إثبات ذلك.²

- إثبات المدعي (المدين المحجوز عليه) أن من شأن بقاء الحجز على الأموال التي اختار الدائن الحجز عليها ، إلحاق به ضرر أكيد ما يجعل من الضروري لتفادي وقوع مثل

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 88.

² - أ/طاهري حسين ، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة ، المرجع السابق ، ص 187.

هذا الضرر تقدير مبلغ من النقود أو ما يقوم مقامها من أموال يختارها المدين تحل محل الأموال الموقع عليها الحجز بعد إيداعها بأمانة ضبط المحكمة.

- **منطوق الأمر:** إن تقدير مبلغ من المال أو ما يقوم مقامه للحلول محل المال المحجوز ما هو إلا تدبير لمنع الضرر الذي قد يصيب المدين المحجوز عليه في حالة بقاء الحجز موقعا على الأموال التي اختار الدائن الحجز عليها وعليه فإن منطوق الأمر يكون:

- حالة الاستجابة للطلب : يأمر بإلزام المدعي بإيداع المبلغ المقدر من النقود أو ما

يقترحه المدين من أموال غير تلك المحجوزة بإرادة الدائن ، لدى أمانة ضبط المحكمة مع رفع الحجز عن الأموال المحجوزة وانتقاله إلى تلك المودعة بأمانة الضبط.

- أما في حالة عدم الاستجابة للطلب فيأمر قاضي الاستعجال بعدم الاختصاص كون الأمر يتعلق باتخاذ تدبير تحفظي لمنع وقوع ضرر بالمدين المحجوز عليه في حالة بقاء الحجز موقعا على الأموال التي اختار الدائن الحجز عليها دون الأموال الأخرى للمدين جراء تعسف الدائن في استعمال حقه المتمثل في توقيع الحجز ، فقاضي الاستعجال لا يناقش بمناسبة هذه الدعوى مدى صحة إجراءات الحجز ولا يتصدى لمدى ثبوت الدين من عدمه (في حالة الحجز التحفظي) ولا لصحة إجراءات التنفيذ (حالة الحجز التنفيذي).¹

2- دعوى قصر الحجز:

- تعد من الدعاوى الإستعجالية بنص القانون التي لا تمس بأصل الحق ، فقصر الحجز ما هو إلا تدبير لمنع الضرر الذي قد يصيب المدين المحجوز عليه في حالة تعسف الدائن في استعمال حقه بتوقيع حجز على أموال المدين (عقارات) بشكل لا يتناسب وقيمة الدين المطالب به أو المنفذ من أجله وعلى ذلك نجد أساسه القانوني في المادة 642 من ق.إ.م.إ التي تنص على >> يجوز للدائن الحجز على جميع أموال المدين حفاظا على الضمان العام لديونه . غير أنه إذا كانت قيمة الدين المحجوز من أجله لا تتناسب مع قيمة

¹ - زيتون عبد الرحيم إسماعيل ودكتور صلاح الدين جمال الدين ، المرجع السابق ، ص 110.

الأموال المحجوزة ، جاز للمدين أن يطلب بدعوى إستعجالية الحكم له بقصر الحجز على بعض هذه الأموال التي تغطي بطلب مبلغ الدين ومصاريفه.

والدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه ، له الأولوية على غيره من الدائنين عند استيفاء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها<>.

وتهدف دعوى قصر الحجز إلى تجنيب المدين المحجوز عليه تعسف الدائن في استعمال حقه المتمثل في توقيع ما يشاء من حجوز على أموال مدينه كالحجوز التحفظية الغرض منها الحفاظ على الضمان العام.

كما يؤول اختصاص بنظر الدعوى للمحكمة الصادر عنها الحجز المطلوب قصره وإذا تعلق الأمر بمجموعة من الحجوز الصادرة عن محاكم مختلفة فإن اختصاص يؤول للمحكمة التي أصدرت الحجز المطلوب رفعه في إطار إجراء قصر الحجز .

- شروط الاستجابة للطلب:

إثبات المدعي (المدين المحجوز عليه) قيام المدعي عليه (الدائن الحاجز) بتوقيع حجز أو حجوزا تحفظية على أمواله بموجب أوامر على عريضة.

- إثبات المدعي لعدم وجود تناسب بين مبلغ الدين المطالب به أو المنفذ من أجله مع قيمة الأموال الموقع عليها الحجز، وإذا ثبت نقاضي الاستعجال عدم وجود التناسب بين قيمة الأموال المحجوزة مع قيمة الدين المطالب به في حالة الحجز التحفظي على عقار المدين ، أمر بقصر الحجز على أموال المدين في حدود مبلغ الدين المطالب به مع رفع الحجز عن باقي الأموال.¹

أما في حالة عدم الاستجابة للطلب وتكون في حالة عدم تمكن المدين المحجوز عليه من إثبات عدم التناسب الذي تشترطه المادة 642 من ق.إ.م.إ فهنا يأمر قاضي الاستعجال

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 95.

بعدم الاختصاص كون الأمر يتعلق باتخاذ تدبير تحفظي لمنع وقوع ضرر بالمدين المحجوز عليه جراء تعسف الدائن في استعمال حقه المتمثل في توقيع الحجز ، فقااضي الاستعجال لا يناقش مدى صحة إجراءات ولا يتصدى لمدى ثبوت الدين.

ثانيا: الدعاوى إستعجالية العقارية بنص القانون الماس بأصل الحق

- تضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية على الدعاوى إستعجالية العقارية بنص القانون والتي تمس بأصل الحق وتمثل فيما يلي :

1- دعوى وقف التنفيذ: نجد أساسها في الفقرة الثانية من المادة 632 من نفس القانون والتي تنص " في حالة رفض المحضر القضائي تحرير محضر عن الإشكال الذي يثيره أحد الأطراف ، يجوز لأحدهم تقديم طلب وقف التنفيذ إلى رئيس المحكمة ، عن طريق دعوى إستعجالية من ساعة إلى ساعة وتكليف المحضر القضائي وباقي الأطراف بالحضور أمام الرئيس >> ، ويتضح إذا ما أثار أحد الأطراف مسألة من شأنها أن تشكل عقبة قانونية أثناء مباشرة عملية التنفيذ ، ويرفض المحضر القضائي تحرير محضر إشكال في التنفيذ وفقا لمقتضيات الفقرة الأولى من نص المادة 631 من ق.إ.م.إ. ، فإنه يجوز لكل صاحب مصلحة أن يعرض الإشكال في التنفيذ عن طريق دعوى إستعجالية¹ وطبقا للمادة 633 من ق.إ.م.إ. ، نجدها تلزم رئيس المحكمة بوجوب الفصل في دعوى الإشكال المطروحة أمامه خلال أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ رفع الدعوى ، وعلى رافع الدعوى أن يثبت وجود سند تنفيذي و يتضمن التزاما تسمح طبيعته بالتنفيذ الجبري ولا بد أن يكون السند من بين السندات التنفيذية (طبقا للمادة 600 من ق.إ.م.إ.) مع إثبات توفر عقبة قانونية من شأنها إعاقة عملية التنفيذ ويطلب المنفذ عليه من خلال هذه الدعوى وقف تنفيذ السند التنفيذي وإذا ثبت لرئيس المحكمة لم تتوفر العقبة القانونية² يأمر برفض الدعوى لعدم التأسيس مع الأمر

¹-انظر الملحق(ا) رقم 5.

² - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 139.

بمواصلة التنفيذ (المادة 634 من ق.إ.م.إ) وتجعل من الأمر الفاصل في دعوى وقف التنفيذ أمرا وقتيا لا يمس بأصل الحق.¹

1- دعوى وقف إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني :

أساسها القانوني المادة 743 فقرة أولى من قانون إجراءات المدنية والإدارية التي تنص على >> يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني ، أن يطلب بطريق الاستعجال ، وفق إجراءات البيع مؤقتا على عقار أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة ، إذا أثبتت أن قيمة إحدى هذه العقارات أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين << أما المادة 744 فقرة أولى من ق.إ.م.إ تنص على >> يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني ، أن يطلب بطريق الاستعجال تأجيل إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري ، إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين <<.

- وتثبت الصفة في رافع الدعوى لكل من المدين المحجوز عليه (المدعي) ولحائز العقار المحجوز وللكفيل العيني أما صفة المدعي عليه في الدعوى فتثبت للدائن الحائز² كما ترفع الدعوى بحضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ أما في حالة رفع الدعوى من قبل الحائز للعقار أو الكفيل العيني تتم الدعوى بحضور المدين المحجوز عليه.

- وطبقا لنص المادة 743 و 744 من نفس القانون فتتمثل العقبة القانونية في : أن يكون

قيمة أحد العقارات المحجوزة أو الحق العيني محل الحجز ، كاف للوفاء بديون جميع الدائنين.

- أن تكون الإيرادات السنوية للعقار المحجوز أو الحق العيني العقاري محل الحجز لسنة واحدة كافية للوفاء بديون الدائنين .

¹ - د/ العربي الشحط عبد القادر و نبيل صقر ، طرق التنفيذ ، دار الهدى ، الجزائر، 2007 ، ص 184.

² - زيتون عبد الرحيم إسماعيل و صلاح الدين جمال الدين ، مرجع سابق ، ص 139.

- ويشترط تعدد العقارات المحجوزة¹ إذ لا بد إلى على المدعي من إثبات توقيع الدائن لحجز تنفيذي على أكثر من عقار مملوك للمدين أي على الأقل عقارين ذلك أن المادة 743 واضحة في اشتراطها لتعدد بنصها " إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات << .

- كما يشترط شرط الكفاية للوفاء بجميع الديون إذا لا بد على المدعي من تقديم ما يثبت أن قيمة إحدى العقارات المحجوزة أو البعض منها كاف للوفاء بديون جميع الدائنين .

ويأمر قاضي الاستعجال عند ثبوت توفر العقبة القانونية بوقف إجراءات البيع بخصوص

العقارات الأخرى مع تعيينها بدقة إلى غاية تمام إجراءات البيع العقاري محل طلب المدعي وإذا لم يتمكن الدائن من تحصيل دينه ومجمل مصارف التنفيذ من بيع العقار كان له الحق في الاستمرار في بيع العقارات محل وقف التنفيذ.

2- دعوى وقف إجراءات التنفيذ إلى حين الفصل في دعوى الفسخ المرفوعة من قبل بائع العقار: طبقا لما نصت عليه المادة 745 من ق.إ.م.إ. على أنه << إذا وجد بين الدائنين، بائع العقار أو الحق العيني العقاري أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم ، بلغ له المحضر القضائي إنذار بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة لاعتراضات بـ 3 أيام على الأقل ، وإلا سقط حقه في ذلك >> .

والأصل أن يقوم المحضر قضائي القائم بالتنفيذ بوقف إجراءات البيع والتنفيذ بمجرد قيام بائع العقار أو أحد المقايضين برفع دعوى الفسخ قبل 3 أيام من تاريخ الجلسة لكن قد يخالف القائم بالتنفيذ نص الفقرة 2 من مادة 745 من نفس القانون وبغض النظر عن المسؤولية المدنية والتأديبية التي قد يتعرض لها القائم بالتنفيذ في هذه الحالة لا يكون أمام

¹ - د/ العربي الشحط عبد القادر و نبيل صقر ، المرجع السابق ، ص 174.

رافع الدعوى الفسخ لحماية حقه في استرجاع عقاره وتفادي بيعه سوى رفع دعوى وقف التنفيذ.

- وتثبت الصفة لرافع الدعوى لبائع العقار المحجوز وهو المدعي في دعوى الفسخ التي يرفعها نتيجة إخلال المدين المحجوز عليه بالتزاماته التعاقدية المتمثلة في دفع الثمن العقار أو الفرق في الثمن ، وتثبت صفة المدعي عليه في هذه الدعوى لكل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه وكل أطراف السند التنفيذي ، وتكون الدعوى بحضور القضاة القائم بالتنفيذ.¹

بيان العقبة القانونية : تمثل في دعوى الفسخ التي يكون المدعي قد قام برفعها إذا تهدف لفسخ عقد البيع أو المقايضة الذي بموجبه اكتسب المدين المحجوز عليه العقار المحجوز ولم يفي بالتزاماته ، ففي حالة استجابة المحكمة لطلب الفسخ سيؤدي إلى استرجاع المدعي للعقار محل الحجز وتصبح إجراءات التنفيذ من دون موضوع .

ويشترط لوقف التنفيذ أن يثبت المدعي أنه لم يتلقى ثمن العقار أو لفرق في الثمن كما يثبت رفعه لدعوى فسخ العقد الذي بمناسبته انتقلت ملكية العقار للمدين المحجوز عليه خلال 3 أيام على الأقل أمام الجهة قضائية المختصة ، وبهذا فإذا توفرت شروط وقف إجراءات البيع يأمر قاضي الاستعجال بوقف التنفيذ إلى غاية الفصل النهائي في دعوى الفسخ.

3- دعوى وقف التنفيذ إلى حين الفصل في دعوى استحقاق العقار:

تجد هذه أساسها القانوني في المادة 772 فقرة 3 من قانون إجراءات المدنية وإدارية

>> إذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم لرئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 160.

النشر والتعليق عند الاقتضاء.>> وبهذا نجد أن العقبة القانونية لهاته الدعوى لا تحتاج إلى كثير من التوضيح فهي تمثل بكل بساطة في دعوى الاستحقاق¹ التي يكون المدعي قد رفعها قبل المطالبة بوقف التنفيذ، وآجال رفع هذه الدعوى هي 3 أيام على الأقل من التاريخ المحدد لجلسة البيع بالمزاد العلني للعقار المطلوب استحقاقه وهذا الأجل يطبق في الحالة التي يؤسس فيها الطالب طلبه الرامي لوقف التنفيذ على المادة 722 ق.إ.م.إ أما إذا طالب بوقف التنفيذ مؤسسا إياه على توفر عقبة قانونية غير دعوى الاستحقاق فإن الأجل المحدد لا يتم تطبيقه وتصبح الدعوى خاضعة للقاعدة العامة الواردة في المواد 632 إلى 635 من ق.إ.م.إ ولنص المادتين 743 و 744 من ق.إ.م.إ حسب الحالة .

- أطراف الدعوى وشروطها: هناك المدعي هو الغير (رافع الدعوى الاستحقاق) أما المدعي عليه فهو كل من الدائن الحاجز (طالب التنفيذ) والمدين المحجوز عليه (المنفذ عليه) بالإضافة لحائز العقار إذا لم يكن هذا الأخير هو المدعي في الدعوى وبصفة عامة كل أطراف السند التنفيذي المراد وقف إجراءات تنفيذ² ، وتقوم الدعوى بحضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ.

- ويشترط للمدعي أن يثبت رفع دعوى الاستحقاق وإثبات إيداع مبلغ الكفالة المحددة من قبل رئيس المحكمة بناء على أمر على عريضة، تكون كافية لتغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء.

لا إعمال في هذه الدعوى لنص المادة 634 من ق.إ.م.إ فإذا ما توفرت شروط وقف إجراءات البيع ، يأمر قاضي الاستعجال بوقف التنفيذ إلى غاية الفصل في دعوى الاستحقاق لا أكثر ولا أقل.

¹ - أ/ طاهري حسين ، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة ، المرجع السابق ، ص 341.

² - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 164.

2- دعوى إبطال إجراءات الحجز:

أساسها القانوني المادة 643 من ق.إ.م.إ. " إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز ، قابلا للإبطال يجوز للمحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة ، أن يطلب بدعوى إستعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي ،الحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك خلال أجل شهر واحد من تاريخ الإجراء، وإلا سقط الحق في طلب الإبطال واعتبر صحيحا.

- إن هذه المادة جاءت لتبين أن المشرع الجزائري تبنى لدعوى البطلان كطريق طعن في الحجز وإجراءاته سواء كان حجز تنفيذي أو تحفظي والمشرع اعتمد مفهوم خاص للبطلان يرتكز على 4 نقاط : اشتراط وجود نص صريح يجعل الإجراء قابلا للإبطال.

- اشتراط توفر سبب من أسباب القابلية للإبطال المنصوص عنها قانونا، أن يثيره

صاحب المصلحة ولا يجوز إطلاقا للمحكمة أن تثيره تلقائيا، أن يثبت من يتمسك بالبطلان

تعرضه للضرر جراء مخالفة الإجراء للشروط أو الأشكال التي يستوجبها القانون.¹

بالنسبة للدعوى الرامية لإبطال أمر الحجز التنفيذي أو أحد إجراءاته:

- إن المدين المحجوز عليه هو الذي يرفع الدعوى لكن حسب الحالة قد يكون العقار المحجوز عليه ملكا للكفيل العيني أو الحائز العقار عند مباشرة إجراءات التنفيذ ، فيحق للكفيل العيني كما للحائز طلب إبطال إجراءات الحجز التنفيذي على العقار والاختصاص يؤول للمحكمة التي تباشر بدائرة اختصاصها إجراءات التنفيذ والأجل المنصوص عنه في المادة 643 ق.إ.م.إ. يعد القاعدة العامة بحيث هناك نصوص خاصة بإجراءات معينة تجعل من أجل رفع دعوى الإبطال محدد بـ10 أيام .

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص168.

- فدعوى إبطال إجراءات الحجز هي من الدعاوى الإستعجالية بنص القانون التي تمس بأصل الحق وتستهدف إبطال أمر الحجز أو أحد إجراءاته ومحو كافة آثاره بأثر رجعي وهو بالتالي يتطلب مناقشة مدى صحة هذا الإجراء.

- إبطال أمر الحجز التحفظي على العقارات : طبقا للنص المادة 652 فقرة 2 من قانون إ.م. إ فإنه يجوز طلب إبطال أمر الحجز التحفظي على العقار إذا لم يتم الدائن الحاجز ب قيد هذا الأمر خلال 15 يوم من تاريخ صدوره بالمحافظة العقارية التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز عليه.

- إبطال أمر الحجز التنفيذي على العقار لتخلف البيانات المنصوص عليها صلب المادة

724 ق.إ.م.إ : تنص الفقرة الثالثة من المادة 724 ق.إ.م.إ على >> يجب أن يتضمن أمر الحجز، فضلا عن البيانات المعتادة ، ما يأتي :

1- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به .

2- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي ، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين .

3- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز ، تعيينا دقيقا لاسيما موقعه و حدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء ، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد تعيينه ، وإذا كان العقار بناية ، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات << ويتضح أنه :يجوز طلب إبطال أمر الحجز التنفيذي على العقار بموجب دعوى إستعجالية متى خلا أمر الحجز من البيانات الثلاثة أو أحدهما.

إبطال قائمة شروط البيع بالمزاد للعقار: طبقا للفقرة 3 وما يليها من 737 ق.إ.م.إ فيتضح انه يجوز طلب إبطال قائمة شروط البيع التي يحررها المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بمناسبة تنفيذ أمر الحجز التنفيذي على عقار المدين وذلك متى خلت القائمة من

البيانات الثمانية أو أحدهما المنصوص عليها في م 737 ق.إ.م.إ وتكون هذه الدعاوى ممكنة من تاريخ تبليغ قائمة شروط البيع إلى غاية التاريخ المحدد لجلسة الاعتراضات ، ومنه يكون لصاحب المصلحة الاختيار بين رفع الدعوى أمام قاضي الاستعجال دون انتظار التاريخ المحدد لجلسة الاعتراضات لتقديم طلب الإبطال في شكل اعتراض أمام رئيس المحكمة باعتباره قاضي البيوع العقارية.¹

3- دعوى استحقاق العقار المحجوز حجزاً تنفيذياً:

أساسها القانوني المادة 772 فقرة 1 و 2 من قانون إجراءات المدنية وإدارية التي تنص على >> يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية ، طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أ بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع ، وذلك بدعوى استعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز والمحجوز عليه بحضور المحضر القضائي.

- يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الإستعجالية في أجل أقصاه ثلاثون 30 يوماً من تاريخ

تسجيل الدعوى>> وتجسد هذه الدعوى التطور الهائل الذي شهده القضاء الإستعجالي بحيث أصبح قاضي الاستعجال مختصاً بمناقشة حق الملكية المنصب على العقار وبهذا فلا مجال للمطالبة مباشرة باستحقاق العقار من دون المطالبة ببطلان إجراءات الحجز وهذه الدعوى مسموحة فقط بخصوص العقارات غير المشهورة وهو أمر منطقي ذلك أن العقارات المشهورة محل الحجز التنفيذي لا تطرح إشكالات بخصوص ملكيتها للمدين المحجوز عليه بالنظر للمستندات الواجب إرفاقها بالطلب الرامي لاستصدار الحجز ووجوب قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 181.

1- أطراف الدعوى وشروطها:

المدعي: إذ تثبت الصفة في رفع الدعوى للغير الذي يدعي ملكيته للعقار محل الحجز التنفيذي سواء كان العقار كله أو جزء منه وقد يكون هذا الغير الحائز للعقار أو غيره .

المدعي عليه : تثبت صفته لطرفي الحجز الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه وتكون

الدعوى دائما بحضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ كما يؤول الاختصاص للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار المحجوز المطلوب استرداده .

وشروط الاستجابة للطلب تتمثل في أنه لا بد يتعلق الأمر بحجز تنفيذي على عقارات غير مشهورة ومنه لا تجوز هذه الدعوى بخصوص الحجز التحفظي على العقار ولا بخصوص الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة .

- لا بد من تقديم المدعي لسندات الملكية الخاصة بالعقار محل الحجز التنفيذي وهنا يتصدى قاضي الاستعجال لهاته السندات بالمناقشة وكأنه قاضي موضوع ويتم الفصل

في الدعوى خلال أجل 30 يوم من تاريخ رفعها.¹

2- آثار رفع الدعوى:

إذا كان يجوز رفع هذه الدعوى حتى بعد فوات آجال الاعتراضات إلا أنها عكس دعوى إسترداد المنقول وبالتالي إذا رغب الغير رافع الدعوى في تفادي بيع العقار قبل الفصل في دعواه ما عليه إلا رفع دعوى وقف التنفيذ قبل 3 أيام على الأقل من التاريخ المحدد لجلسة البيع (م 772 /3 من ق.ا.م.ا)، وعليه فإن وقف التنفيذ لا بد أن يتم بدعوى وقف التنفيذ تكون فيها العقبة القانونية الموجبة لوقف التنفيذ هي رفع الغير لدعوى استحقاق.

* تستوجب تقديم طلب الاستحقاق مع طلب بطلان الحجز وإجراءاته وكأن الاستحقاق

يصبح نتيجة أو أثرا قانونيا لبطلان أمر الحجز ليس إلا .

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 202.

3- منطوق الأمر :

في حالة الاستجابة لطلب : فإذا ثبت لقاضي الاستعجال ملكية الغير رافع الدعوى للعقار المحجوز ، أمر ببطلان الحجز وإجراءاته مع استحقاق المدعي للعقار المحجوز كله أو جزء منه ويرفع الحجز، فبطلان الإجراءات لا يثيره القاضي من تلقاه نفسه بل لا بد أن يطالب به المدعي فإذا تم رفع الدعوى مع الاقتصار على طلب استحقاق دون بطلان كانت الدعوى معيبة لمخالفتها نص الفقرة 1 من المادة 772 ق.إ.م.إ و يستوجب إذن رفضها لمخالفتها الأشكال المنصوص عنها قانونا.

- **حالة عدم الاستجابة لطلب :** وتكون في حالة عدم تمكن المدعي من إثبات ملكيته للعقار المحجوز وهنا يأمر قاضي الاستعجال يرفض الدعوى لعدم التأسيس وليس لعدم اختصاص كون الأمر يفصل في مسألة تمس بأصل الحق والمتمثلة في ملكية العقار المحجوز .

ومع أن الإجماع واقع على عدم اكتساب أوامر الاستعجال لأي حجية لكونها ذات طبيعة مؤقتة لا تمس بأصل الحق فإن المستحدث بموجب القانون الجديد (8-9) المؤرخ في 25/02/2008 جواز الفصل في الموضوع من قاضي الاستعجال في المواد التي ينص القانون صراحة على أنها من اختصاصه وفي هذه الحالة يجوز الأمر الصادر بشأنه حجية الشيء المقضي فيه مثله مثل الأحكام الصادرة في الموضوع.¹

فالاستعجال بنص القانون الماس بأصل يمنح قاضي الاستعجال وفقا للقانون إجراءات المدنية وإدارية الاختصاص للفصل في دعاوى موضوعية محددة على سبيل الحصر وبهذا فقاضي الاستعجال يتصدى للموضوع وكأنه قاضي الموضوع والأمر الصادر فيها ورغم مساسه بأصل الحق يبقى محتفظا بمميزات الأوامر إستعجالية كالنفاذ المعجل بقوة القانون وعدم قابليته للمعارضة إذا كان صادر في أول درجة وحيازة الأمر الصادر لحجية الشيء المقضي فيه.

¹ - د/بربارة عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 231.

مميزات الدعاوى استعجالية العقارية الماس بأصل الحق :

- إن هذه الدعاوى تمس بأصل الحق وبالتالي فالأمر الصادر يحوز حجية الشيء المقضي أي يتم الفصل في مسائل كانت في الأصل من اختصاص قاضي الموضوع ، لكن نتيجة ما تتطلبه من سرعة في الفصل رأى المشرع إسنادها لقاضي الاستعجال .
فجميع الأوامر التي تصدر بمناسبة رفع هذه الدعاوى تفصل في الموضوع شأنها شأن الأحكام والقرارات الصادرة عن قضاء الموضوع وإذا لم يتمكن المدعي من الإثبات للحق يصدر قاضي الاستعجال أمر برفض الدعوى لعدم التأسيس ولا يرفضها لعدم اختصاص فهي عكس النوع الأول بينما الأمر الصادر يجوز الدفع بسبق الفصل في الدعوى فهو معجل النفاذ بقوة القانون عبر قابل للاعتراض عليه وغير قابل للمعارضة متى كان صادر عن الدرجة الأولى، كما يمكن الاستئناف في أجل 15 يوم من يوم التبليغ الرسمي للأمر .

- حالة اختصاص قاضي الأمور المستعجلة الواردة في القانون المدني:

دعوى تعيين حارس قضائي في حالة تخلية العقار المرهون (حالة الرهن على العقار): تجد أساسها القانوني في نص المادة 922 من قانون المدني >> تكون تخلية العقار

المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة ، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية ، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال خمسة أيام من وقت التقرير بها.

ويجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية ، ويعين الطالب حارسا إذا طلب ذلك >> التخلية هي أن يترك الحائز العقار ، ويكون ذلك في يد الحارس أو أمين للعقار تعيينه المحكمة ليتخذ الدائنون إجراءات نزع الملكية في مواجهة هذا الحارس ، بدلا من أن يكون ذلك في مواجهة الحائز نفسه ، وذلك حتى لا تبدأ الإجراءات أو تستمر في مواجهة الحائز ولا يظهر اسم هذا الأخير في الإعلانات وتجنبيه المساس بصمغته المالية واشتهاره

بالإعسار وحتى يتخلص من مسؤولية إدارة العقار بعد أن ألحقت ثماره به من وقت الإنذار¹ ، فالجوء لقاضي الاستعجال من أجل تعيين حارس قضائي يعد تنفيذًا للتخلية التي ينص عليها القانون

كتدبير تحفظي يهدف لحماية صمعة الحائز وإدارة المال المرهون والحفاظ عليه إلى حين استكمال إجراءات تحصيل الدائن المرهون للدين المضمون بالرهن ، فتخلية العقار المرهون تكون بتقرير يقدمه الحائز إلى كتابة ضبط المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار المرهون ، ويتم التأشير في هامش تسجيل التتبيه بنزع الملكية ويعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية خلال 5 أيام من يوم التقرير ويعلن إلى المدين الراهن الذي ينبه شأنه في ذلك شأن الدائن المرتهن من أجل الحضور للمحكمة لسماع الحكم بالتخلية ويجوز لكل واحد منهم الاعتراض على ذلك وإذا قبلا بالتخلية يصدر حكم بذلك ، تتوقف الإجراءات التي شرع فيها الدائن المرتهن على العقار إلى غاية قيام الدائن أو المدين أو الحائز برفع الدعوى الإستعجالية من أجل تعيين حارس قضائي تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية ، وقد يطلب الحائز تعيين حارسا على العقار وإن كان أمرا نادرا ، كما يؤدي الإخلال بأحد إجراءات إلى بطلان التخلية والسماح لدائن المباشر أن يستمر في إجراءات لمواجهة الحائز.

1- أطراف الدعوى وشروطها:

- المدعي : هو المدين الراهن والدائن المرتهن والحائز للعقار والكفيل العيني (902 قانون مدني) لإمكانية اتخاذ إجراءات التخلية.

المدعي عليه : هو المدين الراهن والدائن المرتهن والحائز للعقار، فإذا كان المدين الراهن هو المدعي فترفع ضد باقي الأطراف ويؤول الاختصاص للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل إجراءات التخلية .

¹ - السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، المرجع السابق، ص 574.

ويشترط أن يثبت المدعي صدور حكم عن الجهة القضائية المختصة يقضي بتخليه العقار والقاضي الاستعجال لا يحكم بالتخلية وإنما يختص بتعيين الحارس القضائي الذي تباشر إجراءات التخلية في مواجهته .

(2) - منطوق الأمر: في حالة الاستجابة لطلب يصدر قاضي الاستعجال أمر بتعيين حارس قضائي يتولى تسلم الشيء المرهون وإدارته إلى غاية انتهاء إجراءات بيع العقار التي يكون قد شرع فيها الدائن المرتهن .

- وفي حالة عدم استجابة لطلب نظرا لانتهاء ظرف استعجال يأمر قاضي الاستعجال بعدم الاختصاص والمسألة لا تتعلق بأصل الحق وإنما مجرد تدبير تحفظي مؤقت

الفرع الثاني : الدعاوى إستعجالية العقارية عملا بالاجتهاد القضائي :

- استقر قضاء الغرفة المدنية للمحكمة العليا على امتداد 30 سنة تقريبا على منح الاختصاص لقاضي الاستعجال بنظر الدعوى الرامية لحماية حق الملكية العقارية في حالة واحدة ووحيدة تتمثل في وضع حد للاعتداء الصادر عن الشاغل من دون سند بحيث تم تسميتها بدعوى طرد الشاغل من دون سند.¹

- دعوى طرد الشاغل من دون سند : هي دعوى من أكثر الدعاوى التي تعرض على قاضي الاستعجال ولم تعد تقتصر على حماية حق الملكية بل امتدت لتشمل أصحاب الحقوق العقارية وهناك العديد من القرارات الصادرة عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا تجسد استقرار القضائي منها القرار الصادر بتاريخ 1984/07/09 ملف رقم 31826.² والقرار الصادر بتاريخ 1983/02/07 ملف رقم 30616³ ، وطبيعة هذه الدعوى أنها تمس بأصل الحق إذ تهدف لحماية حق الملكية العقارية من الاعتداء بشكل دائم وليس مؤقت

¹ - د/ بربارة عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 230.

² - المجلة القضائية (المحكمة العليا) لسنة 1989 العدد الثالث ، ص 146.

³ - المجلة القضائية (المحكمة العليا) لسنة 1989 العدد الأول ، ص 168.

وتتطلب مناقشة ما يثبت تمتع المدعي بحق الملكية على العقار المعتدى عليه في مقابل غياب أي سند لدى المدعي عليه إلا أن حيثيات العديد من قرارات الغرفة المدنية للمحكمة العليا يرى أنها تؤسس على الحاجة لاتخاذ إجراء مستعجل دون المساس بأصل الحق (حقوق أطراف) أي أن قضاة المحكمة العليا يمنح قاضي الاستعجال الحق في المساس بأصل الحق من دون دارية.¹

أولاً: الحالات التعاقدية :

- يقصد بها الحالات التي تنشأ بمناسبة إبرام الطرفين لعقد محله العقار المعتدى عليه ولا يقتصر الأمر على تحديد الحالات التي تدخل ضمن مجال الدعوى بخصوص الحالات التعاقدية وإنما من الأهمية بما كان بيان الحالات التي لا تدخل ضمن مجالها.

(1)-الحالات التعاقدية المشكّلة لمجال الدعوى: إن البائع بعد تمامه انتقال ملكية العقار للمشتري تتجم هذه الحالة عن عقد بيع المستوفي لكافة الشكليات والإجراءات الناقلة للملكية إلى المشتري ومع ذلك يبقى البائع شاغلاً للأماكن من دون رضی المشتري حارماً هذا الأخير من حقه في استغلال واستعمال العقار رغم انتقال حق الملكية في هاته الحالة يعتبر البائع أي المالك السابق شاغلاً من دون سند للعقار محل عقد البيع ويجوز للمشتري إلزامه بإخلاء العقار باللجوء لقاضي الاستعجال عن طريق رفع دعوى طرد الشاغل من دون سند. يقاس على هذه الحالة، الواهب الذي يبقى شاغلاً للأماكن رغم انتقال الملكية للموهوب له حارماً هذا الأخير من استغلال العقار الموهوب ونفس الشيء بالنسبة لانتقال الملكية عن طريق عقد المقايضة .

- ويقاس كذلك المدين المحجوز عليه بعد صدور حكم رسو المزاد تتجم هذه الحالة عن مباشرة الدائن الحائز بموجب سند تنفيذي لإجراءات التنفيذ الجبري ضد مدينه المتخلف عن سداد الدين ، فبمناسبة اكتمال هذه إجراءات يتم بيع العقار المحجوز للملوك للمدين عن

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 328.

طريق البيع بالمزاد العلني من أجل انتقال ملكية العقار إلى الغير بموجب حكم رسو المزاد ورغم صدور هذا الحكم يبقى المدين المحجوز عليه شاغلا للأماكن في هاته الحالة يعتبر المدين المحجوز عليه (المالك السابق) شاغلا من دون سند للعقار محل حكم رسوا المزاد ويجوز للراسي عليه المزاد إلزامه بإخلاء العقار باللجوء لقاضي الاستعجال عن طريق رفع دعوى طرد الشاغل من دون سند، ومن أمثلة هذه الحالة استقرار موقف المحكمة العليا على أن حالة استعجال تتوفر متى انعدام سند الإيجار لدى شاغل الأمكنة فيجوز لصاحب الحق على العقار أن يرفع دعواه أمام قاضي الاستعجال، وقد جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 280 - 139 مؤرخ في 1995/10/24 أن شغل الأمكنة دون سند أو وجه حق يثبت حالة الاستعجال¹، ويقاس على ذلك أن الشاغل للأماكن بموجب عقد عارية الاستعمال المحددة المدة والذي يبقى شاغلا للأماكن رغم المدة المتفق عليها².

(2) - الاستثناءات :

حالة بقاء المؤجر شاغلا للأماكن رغم سريان عقد الإيجار تتمثل هذه الحالة في رفض المؤجر تسليم العقار للمستأجر من أجل الانتفاع به رغم إبرام عقد الإيجار وبدأ سريان المدة المتفق عليها ، فهذه الحالة تقتضي مناقشة بنود عقد إيجار ومدى إخلال المؤجر بالتزامه التعاقدية في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار المؤجر كما أن المؤجر يبقى المالك للعقار وليس شاغلا من دون سند وما على المستأجر سوى اللجوء لقاضي الموضوع لإلزامه بتنفيذ التزاماته العقدية أو طلب تعويض جراء الإخلال بهاته التزامات أو أن يطلب عدم التعرض له في استغلال العين المؤجرة ، كما لا يجوز للمستأجر أن يطلب طرد المالك من العقار عن طريق اللجوء لقاضي الاستعجال.

حالة الشاغل للعقار بموجب عقد العارية الاستعمال من دون اتفاق الطرفين على مدة محددة فكثير ما يغفل الطرفين إدراج بند يحدد مدة عقد عارية الاستعمال للعقار محل النزاع

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 331.

² - د/يربارة عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 230.

وتطبيقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 546 ق. مدني التي تنص على " تنتهي العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه ، فإذا لم يعين لها أجل انتهت باستعمال الشيء الذي أعير من أجله " ويكون لشاغل حق استعمال العقار للمدة التي يشاء ولا يمكن للمعير أن يطلب إلزام المستعير بإخلاء الأماكن عن طريق دعوى إستعجالية إلا بإثبات توفر الحالة الأولى من الحالات الثلاث المنصوص عنها صلب المادة 547 من قانون المدني " يجوز للمعير أن يطلب في أي وقت إنهاء العارية في الأحوال التالية : إذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة .

إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه

إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسراً قبل ذلك دون علم من المعير " فإذا تمكن المعير من إثبات الحاجة العاجلة غير المتوقعة كان الحق في استرجاع الأماكن من المستعير ، فإن رفض هذا الأخير جاز بحكم ظرف الاستعجال لا بحكم ما استقر عليه القضاء أن يطلب استرجاع الأماكن باللجوء لقاضي الاستعجال.¹

(3) - الحالات التي تتضمن منازعة جدية: من الصعب حصر هاته الحالات لكن في

الميدان العملي هناك حالتين نظراً لشيوعهما:

كل الحالات التي تتطلب تكييف العقد المبرم بين الطرفين إذا ينازع المدعي عليه في طبيعة العقد المبرم بينه وبين المدعي على اعتباره عقد عارية استعمال غير محدد المدة أو تكييف آخر من شأنه منحه الحق في البقاء شاغلاً للأماكن بشكل قانوني ، فهذا النوع من المنازعة يعد منازعة جدية متى تمكن المدعي عليه من تقديم ما يكفي من الأدلة على جعل تكييف العقد مسألة جدية يستوجب الأمر الفصل فيها قبل النظر في طلب الطرد ، هذه الحالات تتجاوز سلطات قاضي الاستعجال الممنوحة له بموجب استقرار العمل القضائي بخصوص طرد الشاغل من دون سند فيؤول اختصاص لقاضي الموضوع.

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 334.

* حالة الفسخ غير القضائي: كثيرا ما يطلب المدعي من قاضي الاستعجال طرد المدعي عليه تطبيقا لشرط فاسخ متفق عليه بين الطرفين ضمن العقد المبرم بينهما ، هذه الحالة تتطلب مناقشة احد بنود العقد و مرتبطة بمدى تنفيذ المدعي عليه لالتزاماته التعاقدية وهو ما بشكل منازعة جدية يختص بالنظر فيها قاضي الموضوع وتخرج عن سلطات المخولة قضاء القاضي الاستعجال.

ثانيا: الحالات غير التعاقدية

الشاغل للأماكن بسبب العلاقات الأسرية إذ تعد أكثر الحالات المعروضة على قاضي الاستعجال أين يسعى أحد الوالدين لطرده الابن البالغ المقيم في المسكن العائلي ، فبحكم تركيبة المجتمع الجزائري لا يزال الأبناء حتى بعد زواجهم يقطنون رفقة الأولياء فقد يرى الأب أو الأم استحالة إبقاء عائلة الابن شاغله للمسكن فلا اعتبار للعلاقة الأسرية في هاته الظروف ويعتبر الابن في حكم شاغل من دون سند للأماكن ويجوز للوالد طلب طرد الابن بموجب دعوى إستعجالية.

أما بالنسبة للأشخاص بدون مأوى الذين يشغلون أماكن للغير أو الأشخاص الذين بحسن نية يستأجرون الأماكن ثم يتبن أنهم كانوا ضحية نصب واحتيال من المؤجر الذي لا يملك تلك الأماكن وبالنسبة للقضاء الفرنسي يأخذ بعين الاعتبار حسن النية في شغل الأماكن وكذا النصب والاحتيال فيمنحها أجلا.

لإخلاء الأماكن وليس الأمر بطردها من الأماكن وهو للأسف ما يمكن معاينته بخصوص الأوامر إستعجالية الصادرة عن القضاء الجزائري ، فقضاء الفرنسي يراعي الحالات الاجتماعية للشاغلين من دون سند.

- إن قاضي الاستعجال متى ثبت له أن المدعي عليه شاغل من دون سند للأماكن ، أمر بإلزام المدعي عليه وكل شاغل بإذنه بإخلاء الأماكن من دون أن يكون الإلزام تحت

¹ - سلام حمزة، المرجع السابق، ص337.

غرامة تهديدية ولكن في حالة لم يقم الشاغل بالإخلاء فيتم الاستعانة بالقوة العمومية لتحقيق التنفيذ الجبري .

أما إذا رفض طلب فيأمر قاضي الاستعجال بعدم الاختصاص بالرغم من أن الدعوى تمس بأصل الحق ولا تتعلق باتخاذ تدبير تحفظي مؤقت، والأساس في ذلك محدودية سلطات قاضي الاستعجال في التصدي لدعاوى الرامية لحماية الحقوق العينية والشخصية الواردة على العقار فسلطته مقيدة بحالة واحدة ووحيدة تمتثل في أن يتعلق الأمر بالشاغل من دون سند أما عداها من الحالات فيخرج عن سلطته وعن اختصاصه

خلاصة الفصل الأول:

- ومن خلال كل هذا نجد أن الحياة العملية والنزاعات العقارية تفرز عدة صور للاستعجال تفرضها طبيعة النزاع مع ضرورة اللجوء إلى الإجراء العاجل قبل قوات الوقت واستحالة استدراك الأمر ، وقبل صدور قانون إجراءات المدنية والإدارية كانت هناك حالات محددة على سبيل الحصر يفصل فيها قاضي الاستعجال (رئيس المحكمة) نتيجة عدم وجود نص صريح يعترف بانتماء هاته الدعاوى لقضاء الاستعجال وبعد صدور قانون إجراءات المدنية والإدارية (9/8) تم اعتراف بوجود صنف جديد إضافة لصنف الأول المتمثل في الدعاوى العقارية المبنية على ظرف الاستعجال يتمثل الصنف في الدعاوى إستعجالية بنص القانون وعملا بالمستقر عليه القضاء تناولنا دعوى طرد الشاغل من دون سند وأصبح قاضي الاستعجال في بعض الأحيان مختصا بنظر الدعوى بموجب نص صريح في القانون ، وهنا نكون على مشارف الدخول إلى الفصل الثاني لدراسة قضايا الاستعجال العقاري أمام القضاء الإداري.

الفصل الثاني

قضايا الاستعجال العقاري

أمام

القضاء الإداري.

بعد معرفتنا في الفصل السابق لشروط الاستعجال العقاري وإجراءاته ولأنواع الدعاوى

العقارية الاستعجالية أمام القضاء العادي ، تجدنا مضطرين للتطرق في هذا الفصل إلى قضايا الاستعجال العقاري أمام القضاء الإداري نظرا لأن المشرع أعطى له أهمية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (9/8) و التركيز على الاستعجال العقاري في القضاء الإداري له دور في توازن العلاقة بين الإدارة و الأفراد المخاطبين لقراراتها و تصرفاتها القانونية و ما ينتج عن ذلك من تصادم بين أعمال الإدارة أثناء سعيها لتحقيق المصلحة العامة و المصلحة الخاصة للأفراد و يختصه بدوره قاضي الاستعجال الإداري في فرض الرقابة اللازمة على أعمال الإدارة .

ولقد اتخذنا في سبيل ذلك تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام المحاكم الإدارية وقسمناه إلى ثلاث مطالب، المطلب الأول سلطات قاضي الاستعجال الإداري الفوري والمطلب الثاني شروط وإجراءات الاستعجال الفوري أما المطلب الثالث طرق الطعن بمناسبة استعجال الفوري.

أما المبحث الثاني فقد خصصناه للاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام مجلس الدولة والذي ينقسم بدوره إلى مطلبين، المطلب الأول وقف تنفيذ القرار الإداري (محل دعوى الإلغاء) والمطلب الثاني وقف تنفيذ القرار القضائي.

المبحث الأول :

الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام المحاكم الإدارية:

- إن كل نزاع تكون الإدارة طرفاً فيه سواء كانت مدعية أو مدعى عليها فيخضع لاختصاص جهات القضاء الإداري طبقاً لأحكام المادة 800 من ق.م.إ فالمحاكم الإدارية هي المختصة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها وكذلك هي صاحبة الاختصاص في كل الدعاوى بما فيها الدعاوى المنصبة على عقار شرط أن تكون الإدارة العمومية طرفاً في الخصام، و قد كان قضاء الاستعجال سابقاً يتم عن طريق القاضي الفرد وهو رئيس الغرفة الإدارية بينما يتم قضاء الموضوع بتشكيله جماعية تضم أعضاء الغرفة، غير أن قانون إجراءات المدنية و الإدارية الجديد عدل هذه القاعدة في المادة 917 منه و وحد جهة التقاضي و الدعاوى الاستعجالية و بهذا فالتشكيلة الجماعية هي التي تفصل في دعوى استعجالية و في دعوى الموضوع و بهذا ميز المشرع بين الاستعجال الذي يتطلب دعوى قضائية و بين التدابير المؤقتة التي يفصل فيها قاضي الاستعجال بمفرده و في أقرب الآجال.¹

المطلب الأول :

سلطات قاضي استعجال الإداري الفوري

لأول مرة في تاريخ القوانين الإجرائية نشهد هذا الحكم المعتبر من المواد الذي ينظم الاستعجال و حالاته و يعطي أهمية غير مسبوقة لحرية الأفراد و الانتهاكات التي قد تلحقها جراء قرارات الإدارة التي تتمتع بامتيازات السلطة العامة و التي تخول لها اتخاذ قرارات بصفة انفرادية على عكس المواطن الذي يقف في مركز ضعف، و يتضمن الاستعجال العقاري أمام القضاء الإداري الاستعجالي الفوري بحيث يتقرر من خلاله لسلطة قضائية حق للحماية المستعملة إذ يفصل في الاستعجال العقاري بموجب أمر القاضي الاستعجالي الإداري و

¹ - د/ بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 39.

يتعلق بالنظر في تدابير مؤقتة¹ دون النظر في أصل الحق و تظهر سلطاته من خلال ما يلي:

الفرع الأول: وقف تنفيذ قرار إداري:

إن القرار الإداري باعتباره عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة الإدارة الملزمة لإحداث آثار قانونية بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم، وبهذا له قوة نافذة ويجوز للإدارة تنفيذه مباشرة لذلك فإن القاعدة هي نفاذ هذا القرار² رغم الطعن فيه أمام القضاء الإداري إلا أن الطعن في القرار الإداري ليس له أثر موقف لكن قد يترتب عليه نتائج جد خطيرة لا يمكن إصلاحها و لذلك أجاز المشرع طلب وقف تنفيذ القرار الإداري لأن نظام وقف التنفيذ نظام استثنائي في القانون الجزائري .

فإذا كان الأصل هو أن القرار الإداري واجب التنفيذ متى توافرت شروط نفاذ من الناحية القانونية و ما دام لم يسحب من قبل الإدارة أو يقضي بإلغائه بواسطة القضاء فرفع دعوى الإلغاء في حد ذاتها لا يتضمن وقف تنفيذ القرار و إنما يجب توفر ظروف معينة تبرر الحكم بوقف التنفيذ و اختصاص النظر و البث في طلبات وقف تنفيذ القرارات الإدارية يؤول طبعا للقضاء الإداري و يتميز وقف تنفيذ القرار الإداري عملا بالمواد 833 إلى 837 ومن 910 إلى 914 عن وقف التنفيذ بموجب المادة 919 من ق.إ.م.إ من عدة أوجه بحيث ينفرد وقف التنفيذ³ لكونه:- يؤمر به قاضي الاستعجال و ليس من طرف تشكيلة جماعية

-يتعلق بقضايا الاستعجال الفوري (référé d urgence)

*ولكي يكون قرار محل وقف التنفيذ لا بد أن يكون نهائي موجود قائم،منتج لآثاره عند إقامة الدعوى وعدم وجوده قبل إقامة الدعوى يجعلها غير مقبولة

¹ - اث ملويا لحسين بن شيخ ، المنتقى في قضاء لاستعجال الإداري، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011، ص39 .

² - براهيم محمد ، المرجع السابق، ص 66 .

³ - د/ بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص462.

- أولاً: مبررات وقف التنفيذ:

إن وقف التنفيذ له مبرراته التي تجعله نظاماً بفرض نفسه حتى لا يحكم الواقع القانون¹
و ضرورة هذا النظام تتبع في ظاهرتين :

1 - عمل الإدارة: تتمثل في تعسف الإدارة أحياناً و تعمدتها أحياناً بمخالفة القانون و اللوائح لتحقيق مصالح معينة لها على حساب مصالح الأفراد وفي قليل من الأحيان الإهمال و التكاثر في الدراسة و الفحص لعدم مجانية صحيح القانون و تظهر فائدة نظام وقف التنفيذ في كبح جناح الإدارة و توقي نتائج مخالفة القانون التي يتعذر أحياناً تداركها إذا قضي ببطلان القرار المطعون فيه و إسراع الإدارة و تنفيذها للقرار دون انتظار حكم القضاء في المنازعة يحول الحكم الذي يصدر بالإلغاء إلى حكم صوري مجرد من كل آثاره.

2 - عمل القضاء: يتمثل في بقاء الفصل في دعاوى الإلغاء أمام هيئات القضاء الإداري إذ يمكن أن تمضي عدة سنوات بين رفع الدعوى والفصل فيها مما يجعلها عدالة نظرية بحت مما يعجز القضاء عن أداء مهامه (une justice toute théorique) ، و تزداد مخالفات الإدارة للقانون بغير رادع فعال وتبدوا أهمية وفائدة نظام وقف التنفيذ محل ضروري لدعوى الإلغاء إذ عن طريقه سوف يحفظ ما يتعذر تدارك نتائجه ويجد حكم الإلغاء مجالاً لأعمال آثاره ويحفظ له قيمته فهو بمثابة ضامن لحقوق ومصالح أصحاب الشأن² .
و عبر محمد كامل ليلة على أن وقف تنفيذ القرار يعد وسيلة من وسائل الدفاع التي وضعت تحت تصرف الأفراد كضمان يجابهون به حق التنفيذ المباشر إذا ما جنحت به الإدارة نحو طريق التعسف³

¹ - بسيوني عبد الله عبد الغني ، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية - مصر بدون سنة، ص 14.

² - عبد الباسط محمد فؤاد ، وقف تنفيذ القرار الإداري، بدون طبعة، مصر، ص 50.

³ - كامل ليلة محمد ، نظرية التنفيذ المباشر في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة- مصر، 1969، ص 333.

- أمثلة عن حالات وقف تنفيذ القرارات الإدارية:

وقف تنفيذ القرارات الإدارية في حالات التعدي أو الاستلاء أو الغلق الإداري وعلى ذلك صراحة الفقرة الأخيرة من المادة 921 من ق.إ.م.إ " وفي حالة التعدي أو الاستلاء أو الغلق الإداري يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه.

وقف تنفيذ قرارات إدارية في حالة وجود قرار إداري موضوع طلب كلي أو جزئي: طبقا لنص المادة 919 من ق.إ.م.إ >> عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض ويكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي، يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف آثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك << إذ تنص المادة على الحالة وعلى شروط تطبيقها وهي ذات الشروط المقررة لوقف التنفيذ وللقضاء الاستعجالي بصفة عامة¹.

كما يجوز للمحكمة الإدارية أن تأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري كلما توفرت شروطه و كانت دعوى الموضوع منشورة (دعوى الإلغاء) أي متزامنة مع دعوى الموضوع 2/834 من ق.إ.م.إ. أما المادة 835 ق.إ.م.إ. فقد نصت على أن الدعوى المتعلقة بوقف تنفيذ القرار الإداري هي دعوى استعجالية و الفصل فيها يكون بأمر (836.إ.م.إ.).

و بالتالي لتكون الدعوى القضائية الإدارية قائمة لقضاء موضوعي أو قضاء مستعجل لا بد أن يكون القرار الإداري محل النزاع قابلا للخصومة، نظرا لان كل قرار إداري يمكن أن يكون موضوع دعوى الإلغاء و بهذا يجوز مخاصمته أمام القضاء الإداري و يجب أولا أن

¹ - د/ بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 463.

يكون طبعا قرارا إداريا و ثانيا أن يكون له قوة القرار التنفيذي و أخيرا يجب أن يكون مسببا
7الضرر¹.

ثانيا: شروط وقف تنفيذ القرار الإداري:

- منح المشرع الجزائري لقاضي الاستعجال السلطة بوقف تنفيذ القرار الإداري خروجاً

عن القاعدة العامة التي تقضي أن جميع القرارات الإدارية واجبة التنفيذ ما عدا القرارات
الإدارية المطعون في مشروعيتها و هي التي تعرف بقرارات التعدي و من شروط قبول طلب
وقف تنفيذ القرار الإداري ما يلي:

اشترط المشرع لوقف التنفيذ ما يشترط في الاستعجال العادي بمعنى توفر ظروف
الاستعجال المبررة و عدم المساس بأصل الحق أي ألا يمس وقف التنفيذ بحقوق الأطراف
(في الموضوع) ،ومن اختصاص قاضي الاستعجالي الإداري الأمر بوقف تنفيذ القرار
الإداري طالما كان لا يمس بحقوق الأطراف و يشكل مجرد إجراء تحفظي²(المادة 918 من
قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

- أن يكون القرار المطلوب وقف تنفيذه مولد لأضرار يصعب إصلاحها و لو نفذ إذ لا
يجوز لقاضي الأمور المستعجلة الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري إلا إذا أدت إلى نشوء
ضرر يصعب إصلاحه من جراء تنفيذه³

(موضوع طلب التأجيل) ، فمتى ظهر للقاضي الإداري من التحقيق وجود وجه خاص
من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار مسائرا في ذلك المستقر عليه أمام مجلس
الدولة الفرنسي منذ 1938 و مخالفتها توصل إليه مجلس الدولة الفرنسي في قراره رقم 289
المؤرخ في 1999/6/28 في شأن وقف التنفيذ حيث اشترط عنصرين:

¹- براهيم محمد ، المرجع السابق، ص 54

²- أ/طاهري حسين ، قضاء الاستعجال فقها و قضاء، المرجع السابق ، ص 38 .

³- المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) قرار رقم 29170 بتاريخ 10 جويلية 1982، المجلة القضائية 1982 ص 193 .

- دفع الضرر (يجب أن يكون محتمل ومستقبلا ووشيك الوقوع ولا يلزم أن يكون قد تحقق وإلا زالت علة الحماية المستعجلة) والغرض درء الضرر وذلك عن طريق تدابير مستعجلة.
- رفع دعوى أمام قاضي الموضوع لكون الإجراء المطلوب ذو طبيعة مؤقتة وتحفظية لغاية الفصل في الموضوع¹.

- ولقد عبر عن ذلك مفوض الحكومة الفرنسي السيد Laurent بقوله:

Un dommage doit être considéré comme irréparable lorsque les conséquences entraînées par l'exécution immédiate de la décision ne peut être effacées réparées ou compensées par un procès quelconque)²

- ولقد أشار المشرع الجزائري إلى هذا الشرط في العديد من المواد المتعلقة بوقف التنفيذ منها 912 من قانون إجراءات المدنية و إدارية (9/8).

- أن يقدم المدعي دفوعا جدية ومبررة للإلغاء ومؤسسة في الموضوع ووسائل جدية من شأنها تبريرا لبطلان على اعتبار أن مجلس الدولة لا يهمله إن كان القرار إداري مشكوك فيه بالبطلان أو من الممكن أن يبطله قاضي الموضوع حتى لا يتدخل في النزاع ويبيدي رأيا و لو مبدئيا حول شرعية القرار الإداري و هو ما يشكل حكما مسبقا قد يؤثر على قاضي الموضوع الفاصل في دعوى البطلان³ عندما يقضي بوقف التنفيذ ، يفصل في طلب إلغاء القرار في أقرب الآجال و ينتهي أثر وقف التنفيذ عند الفصل في موضوع الطلب (المادتين 912،919 من ق.إ.م.إ.).

- أن تكون دعوى الإلغاء منشورة أمام قضاء الموضوع : فلا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري إلا إذا كان المدعي قد نشر دعوى الموضوع⁴ ولقد ألغت المحكمة العليا الأوامر الاستعجالية التي أجازت وقف التنفيذ لقرار في غياب نشر دعوى الموضوع إنه من المستقر

¹ - د/ بربارة عبد الرحمان ،المرجع السابق، ص 463.

² CHARLES DEBBASCH. INSTITUTION – OP. CIT. P 462

³ - اث ملويا لحسين بن شيخ ،المرجع السابق، ص 197

⁴ - المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1993، ص 131 و ما بعدها.

عليه قضائياً أن القاضي الإداري لا يمنح وقف تنفيذ القرار ما لم يكن مسبقاً بدعوى مرفوعة ضده في الموضوع و هو شرط منطقي فلا يعقل الاستجابة لطلب المدعي لم يعارض في مدى مشروعية القرار أمام قضاء الإلغاء ولا جدوى من وقف تنفيذ القرار لن يلغى بسبب عدم تحريك دعوى الإلغاء و لقد قنن المشرع هذا الإلغاء في نصوص القانون المادة 834 فقرة الثانية و المادة 926 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية الجديد ووجوب إرفاق نسخة من عريضة دعوى الموضوع مع دعوى وقف التنفيذ.

ثالثاً: إجراءات وقف تنفيذ القرارات الإدارية:

لقد نصت المادة 834 من ق.إ.م.إ. على <تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة>>، إذ تتطابق النصوص الجزائرية مع الفرنسية مع فارق بسيط ولكنه مهم فبينما تتحدث النصوص الجزائرية عن دعوى مستقلة وتحدث النصوص الفرنسية عن عريضة متميزة والمقصود بعريضة متميزة عن عريضة دعوى الموضوع فيجب أن تكون عريضة وقف التنفيذ مستقلة عن عريضة دعوى الإلغاء ولو أنه يشترط أن تكون متزامنة معها¹ و التشكيلة جماعية هي التي تفصل في دعوى الموضوع و القاضي الاستعجالي يفصل على وجه السرعة في وقف التنفيذ بمجرد إيداع العريضة وقبل انتهاء التحقيق في طلب إلغاء و الحكم فيه (833 إلى 837 ق.إ.م.إ.).

-المحاكم الإدارية تصدر أحكام بوقف تنفيذ القرارات الإدارية وقابلة للطعن فيها

بالاستئناف أمام مجلس الدولة بدرجة نهائية في الاستئناف.

أما أوامر صادرة عن مجلس الدولة بخصوص وقف تنفيذ القرارات الإدارية المركزية فهي

تصدر بالدرجة الأولى والأخيرة.

¹ - براهيم محمد ، المرجع السابق، ص 68.

الفرع الثاني: حالة الاستعجال القصوى

في كل حالات الاستعجال بما فيها قضايا الاستعجال الفوري لم يستبعد المشرع الجزائري تقديم القرار الإداري المسبق قبل تدخل القاضي إلا في حالة الاستعجال القصوى Extrême urgence حيث يجوز للقاضي الاستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق¹.

كما يمكن أيضا للقاضي الاستعجالي الإداري أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه حينما يتعلق الموضوع بحالة التعدي أو الاستلاء أو الغلق الإداري ونلاحظ أن المشرع الجزائري أضاف للحالتين المذكورتين في المادة 171 مكرر من قانون الإجراءات المدنية القديم المبررتين لاختصاص قاضي الاستعجال كلما ثبت له أن تصرف الإدارة يحتمل وصف حالة تعدي أو استيلاء، حالة أخرى تتضمن الغلق الإداري دون أن يتصدى بالتعريف للحالات الثلاثة وان هذه الحالات يكون موضوعها عقار.

إن حالات وقف تنفيذ القرار الإداري (الثلاثة) تعد تطبيقا من نطاق الرقابة القضائية على أعمال الإدارة غير المشروعة.

أولا : التعدي أو الاعتداء المادي (Voie de fait)

- يعود الاختصاص بنظر منازعات التعدي إلى قضاء الاستعجالي لما ينطوي عليه التعدي من عنصر الاستعجال لقد نصت عليه ذلك صراحة المادة 921 من ق.إ.م.إ. واختصاص القضاء الاستعجالي بنظر منازعات التعدي لا يعني إطلاقا عدم اختصاص قضاء الموضوع به إذ اختاره المدعي لعرض النزاع عليه لقد توسع اختصاص قاضي الاستعجال في مجال التعدي بسبب توسع الاجتهاد في مفهوم التعدي فقيام الوالي بطرد مستأجر من الشقة التي

¹ - د/ بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 465.

يشغلها أو من مكان ما بصفة قانونية و منحها إلى شخص آخر بموجب قرار صادر عنه يشكل تعديا يستوجب رفعه لأنه لا يمكنه ذلك إلا بحكم قضائي¹

- التعدي يعد تصرف الإدارة غير المشروع المؤدي إلى المساس بحقوق الأفراد الأساسية كحق الملكية و غيره² وبهذا فالتعدي يزيل الطبيعة الإدارية على العمل الإداري و من ثم تفقد الإدارة امتيازها القضائي المبني أساسا على مبدأ أن القرارات الإدارية يفترض فيها دائما المشروعية و السلامة، و يستطيع القاضي الاستعجالي أن يأمر الإدارة بوقف التعدي و إعادة الأشياء إلى أصحابها و بطرد الإدارة من الأماكن³.

يرتبط مفهوم التعدي في هذا الحكم بوجود وتنفيذ قرار غير مشروع وبتطابق بما أقره الاجتهاد القضائي في فرنسا من أن القرار المشوب بلا مشروعية صارخة يشكل عند تنفيذه تعديا وكذلك إن عدم احترام إجراءات التعويض الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يشكل تعديا⁴.

ففي حالة التعدي على ملكية عقارية يجب أن يتجاوز تصرف الإدارة غير المشروع نسبة معينة من الخطورة وتوجد صورتان:

- أن تتخذ الإدارة قرارا لم تكن لها سلطة اتخاذه.

- أن تباشر الإدارة التنفيذ المباشر لقرار بالرغم من أنه لا سلطة لها في القيام بذلك وقد تتصرف الإدارة دون وجود قرار سابق.

و بخصوص التعويض الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يستوجب الأمر بوقف حيازة الإدارة ملكية المدعي إلا ما بعد انقضاء شهر من إيداع مبلغ التعويض و كذلك يكون قاضي الاستعجالي مختصا في مجال نزع الملكية كلما شكلت الوقائع تعديا مهما كانت

¹ - آث ملويا لحسين بن الشيخ ، المرجع السابق، ص202 .

² - د/ بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص465.

³ - أ/ طاهري حسين، قضاء الاستعجال فقها و قضاء ، المرجع السابق، ص 44

⁴ - د/ الغوثي بن ملحمة ، المرجع سابق، ص101

المبررات المقدمة من قبل الإدارة لتسبب شرط المنفعة العامة، كما له أن يعين خبير إثبات وقائع مادية التي من شأنها أن تؤدي إلى قيام نزاع (المادة 939 من ق.إ.م.إ) و لكن بشرط أن لا يتجاوز موضوع الطلب إثبات وقائع مادية لا غير ففي هذه الحالة يأمر القاضي الاستعجالي على ذيل عريضة بسيطة بتعيين خبير دون التشدد و التأكد من وجود حالة استعمال حقيقية و كأن المشرع اعتبر ذلك حالة استعجالية بقوة القانون و يكون الأمر هنا دون مناقشة وجاهية بين الأطراف¹.

إن الإجراء المتخذ بالاعتماد على القرار الإداري لا يكون البتة تعديا إلا إذا ترتب على تنفيذه نتائج غير قابلة للإصلاح وهكذا يختلط مفهوم التعدي هذا بمفهوم الاستعجال نفسه، الذي يتجلى من استعمال الحكم مصطلح نتائج يصعب تداركها.

إن القرار الصادر عن الإدارة خارج أي إطار شرعي وبالتالي غير مرتبط بتطبيق أي نص قانوني يشكل تعديا وخاصة أنه اتخذ دون مراعاة لقرار قضائي في طريق التنفيذ وكذلك فإن التنفيذ غير قانوني إن الحيازة التي مارسها الإدارة على عقار المدعي لا يمكن أن تنتج إلا عن قرار بنزع الملكية أو عن قرار إدماج ضمن الاحتياطات العقارية وبما أن عمل الإدارة لم يندرج ضمن أي من هذين الإجراءين القانونيين ومن ثم لا يندرج في أي إطار تشريعي أو تنظيمي فانه يشكل تعديا ويستوجب رفعه من قبل قاضي استعجال.

إن هذا المفهوم الواسع لتعدي الذي لا يشمل فقط العمل المادي للإدارة وإنما أيضا كتتنفيذ قرار إداري غير مشروع هو المسلك العامل لاجتهاد المحكمة العليا المتطابق مع اجتهاد القضاء الفرنسي حول مفهوم التعدي

غير أن المحكمة العليا في حالات نادرة خرجت عن هذا المسلك العام وظيفية في مفهوم التعدي وبالتالي تضيف اختصاص قاضي الاستعجالي ففي قراراتين منعزلين ذهبت إلى أنه لا

¹ - أ/ رحمانى أحمد ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المجلد 4، العدد2 لسنة 1994 ص 43.

يمكن التمسك بالتعدي عندما تقوم الإدارة بتنفيذ عمل بالقوة، غير مرتبط بتطبيق نص تشريعي أو تنظيمي ومن شأنه أن يمس بحرية أساسية أو بحق الملكية.

ويؤكد قرار ثان صادر في نفس الفترة الزمنية هذا الاجتهاد المنعزل ويقرر أنه لا مجال

لاختصاص القضاء المستعجل في القضايا التي تتخذ فيها الإدارة قرارات إدارية (المحكمة

العليا (غرفة إدارية) استئناف استعجالي رقم 50/420 ، 1984 غير منشور) غير أن

هذا الاجتهاد معيب لأنه لا يمكن قصر التعدي على العمل المادي للإدارة فقط دون القرارات غير مشروعة.

ثانيا: الاستيلاء (P'emprise)

- يتعلق بالاستيلاء غير مشروع فيعرف بأنه الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة¹ عن طريق احتلالها دون مبرر مشروع كأن تستولي الإدارة على مساحة غير مبنية ملك لأحد الخواص لتستعملها موقفا لسيارات الخدمة أو مكانا لتصليح العتاد دون أن تكتسبها بالطرق القانونية و تختلف حالة استيلاء عن التعدي، إن الاستيلاء يكون على العقارات بينما التعدي يشمل العقارات و المنقولات².

- فالاستيلاء تقوم به الإدارة خارج الإطار القانوني كما عرفه الفقه بأنه يتحقق عندما تمس الإدارة حق الملكية العقارية لشخص خاص عن طريق استيلاء غير مشروع³، أما الاجتهاد القضائي الفرنسي فقد عرفه بأنه كل مساس من طرف الإدارة بحق الملكية لأحد الخواص في ظروف لا يكون هذا الاعتداء فعلا من أفعال التعدي.

- إن عملية الاستيلاء هي عملية حجز أو مصادرة ملكية خاصة إذ تلجأ الإدارة إلى طرق الجبرية لتحقيق مهامها وإتباع حاجات المنفعة العامة وبذلك قد تكون ارتكبت خطأ تترتب

¹- قرار صادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ 18/5/1985 رقم 41543 قضية س.م و من معه) ضد (بلدية (إ)، منشور بالمجلة القضائية، عدد سنة 1988، ص 262 إلى 264.

²- آث ملويا لحسين بن الشيخ، المرجع السابق، ص 203.

³- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، مطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 177.

عليه المسؤولية الإدارية ويشترط ما يلي:

- أن يجرّد فرد من ملكيته العقارية بواسطة وضع اليد عليها من طرف الإدارة يكون هناك استيلاء ولو كان جزئياً.
- يجب أن يكون الاستيلاء غير مشروع بمعنى ينعدم فيه أي سند قانوني لأنه إذا كان الاستيلاء بناء على سند قانوني أي مشروع فإن قاضي الموضوع هو المختص.
- يجب أن يكون التجريد من ملكية عقارية.

ثالثاً: الغلق الإداري (la fermeture administrative)

هذه الحالة لم تكن موجودة بل أضيفت بواسطة القانون رقم 5/1 المؤرخ في 2001/5/22 المعدل و المتمم لقانون إجراءات مدنية ، فحالة الغلق يستطيع قاضي الاستعجال وقف تنفيذ قرارات إدارية و جاء استجابة لضرورة وضع حد لقرارات التعسفية الصادرة عن الإدارة و التي قبل إلغائها تكون قد سببت أضراراً لا يمكن إصلاحها للمتعاملين مع إدارة فإن وقف تنفيذها مؤقتاً لغاية صدور قرار قضائي في الموضوع ، فقرر الغلق الإداري يوصف من طرف القضاء بالتعدي هكذا قضت الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2004/02/25.

- إن الغلق الإداري¹ المنصوص عليه في المادة 921 ق.إ.م. لا يقتصر على غلق المحلات الذي تمارسه إدارة الضرائب لتحصيل ديونها وفقاً للمادة 146 من قانون إجراءات الجبائية ، إنما تشمل كل قرار إداري يرمي إلى الغلق كتصرف عقابي ضد صاحب المحل أو المؤسسة عما ارتكبه من مخالفات كما تنص عليه المادة 75 من قانون 6/196 المؤرخ في 1996/01/25 و المتضمن قانون المنافسة التي تسمح للوزير المكلف بالتجارة باتخاذ

¹ - مقالة بعنوان القضاء الاستعجالي في المواد الإدارية وفقاً لتعديلات قانون 2001 حولة كلفاني، مجلة المنتدى القانوني كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الكفاءة المهنية، العدد 3 في مايو 2006 الجزائر، ص 165 و 166 .

قرار غلق المحل لمدة لا تتجاوز 30 يوم في حال انتهاك صاحب المحل لأحكام هذا القانون المحددة على سبيل الحصر و ينفذ بموجب قرار يتخذه الوالي المختص إقليميا .

- كما يتخذ قرار الغلق صورة العقوبة التهديدية من أجل عمل صاحب المحل على احترام مقتضيات القانونية أو الشروط الضرورية لممارسة نشاطه بذات المحل، والهدف الذي يتخذ حماية ووقاية عنصرا عدة عناصر من النظام العام.

- يتدخل قاضي الاستعجال الإداري ابتداء من أجل وقف تنفيذ القرار المتضمن الغلق الإداري لاسيما إذا تبين له من ظاهر القرار الإداري المطعون فيه بأنه صدر مخالفا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ليقوم قاضي الموضوع لاحقا بتفحص مدى مشروعيته وقد استقر موقف القضاء على اعتبار القرار إداري المتضمن الغلق خارج ما يسمح به القانون هو قرار مشوب بعيب تجاوز السلطة يستوجب إبطاله¹ (قرار في ملف رقم 45190 مؤرخ في 11 جويلية 1987، مجلة قضائية عدد 4 لسنة 1990).

- ويجوز لقاضي الاستعجال بناء على طلب من كل ذي مصلحة أن يعدل في أي وقت متى توفرت مقتضيات جديدة التدابير التي سبق أن أمر بها أو يضع حدا لها، ينسجم النص الجديد مع المادة التي تحكم أوامر الاستعجال فهذه السندات لا تكتسب حجية الشيء المقضي به إلا استثناء لكونها ذات طابع مؤقت² (المادة 922 من ق.إ.م.إ.).

المطلب الثاني:

شروط وإجراءات الاستعجال الفوري

- باعتبار القضاء الاستعجالي قضاء وقتي وطارئ فلا يمكن اللجوء إليه إلا إذا توفرت شروط معينة، التي تبرر تدخل قاضي الاستعجال لمنح الحماية القضائية المؤقتة، ولا بد من إتباع إجراءات استثنائية نظرا أن الاستعجال مبدأ مرن غير محدد.

¹ - قرار المحكمة العليا ملف رقم 46723 مؤرخ في 12/7/1986، مجلة قضائية عدد 4 لسنة 1990 ص 162 .

² - د/بربرة عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 466 .

الفرع الأول: شروطه

-لقد خص المشرع الجزائري في المادة 171 مكرر من قانون إجراءات المدنية القديم أن الدعوى استعجاليه في المواد الإدارية هي إجراء قضائي يطلب من خلاله المدعي من قاضي الإداري المختص وهو رئيس المجلس القضائي الأمر باتخاذ أحد التدابير الاستعجالية التحفظية أو التحقيقية المؤقتة والعاجلة حماية لمصالحه قبل تعرضها لأضرار أو مخاطر، فمضمون المادة انه يمكن الأمر استعجاليا بجميع الإجراءات اللازمة بدون المساس بأصل الحق¹، أما المادة 918 من قانون إجراءات المدنية والإدارية الجديد رقم 9/8 المؤرخ في 25 فيفري 2008 على « يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة، لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال» ويستخلص من المادة شرط وجود حالة الاستعجال وأشارت على ذلك المواد 920 و 921 و 924 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.

كما يعتبر عنصر الاستعجال شرطا أساسيا في كل دعوى استعجاليه إدارية يجب توافره حتى ينعقد اختصاص قاضي إداري الاستعجالي (المادة 919 ق.إ.م.إ.).

كما انه إذا لا يتوفر الاستعجال في الطلب أو يكون غير مؤسس يرفض قاضي الاستعجال هذا الطلب بأمر مسبب، إن صفة الاستعجال ترجع لطبيعة الدعوى في ذاتها وكيانها ومن طبيعة الحق المطلوب صيانتته ومن الظروف المحيطة به.

عدم المساس بأصل الحق لقاضي الاستعجالي في الأمور الإدارية: ففي المسائل الإدارية سواء تعلق الأمر باتخاذ تدابير مستعجلة أو بوقف تنفيذ قرار إداري فالمشرع قد اسند الاختصاص إلى القضاء الإداري حسب المادة 800 من ق.إ.م.إ. فالاختصاص للمحاكم الإدارية.

وإذا كانت الدعوى المستعجلة ترمي إلى وقف تنفيذ قرار إداري حكم القاضي الاستعجالي

¹ - آث ملويا لحسين بن شيخ ، المرجع السابق ، ص79

بعدم الاختصاص وكاستثناء من هذه القاعدة نجد حالة القرارات التي تشكل تعدياً أو استيلاءً أو غلقاً إدارياً ومن خلال عناصر الدعوى يتبين التصرف المشوب بمخالفة تمس بالحق العيني المتعلق بالعقار¹

ووفقاً لنص المادة 918 من قانون إ.م.إ في فقرتها الثانية والتي نصت على <<لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال>> فالدعوى استعجالية إدارية لا تتضمن بشكل جوهري حقوق ومراكز القانونية للأطراف لأنها مجرد تدابير تحفظية وقتية² لذا أوجب المشرع الجزائري على القاضي الاستعجالي الإداري عند نظره في الدعوى أن لا يمس بالموضوع ويتناول الحق المراد حمايته بالتفسير والتأويل ولا يقدر أسانيد الخصوم من حيث قيمتها القانونية بل عليه فحص ظاهر المستندات ويستخلص منها من هو الطرف الأجدر بالحماية المؤقتة لحقوقه إذن فهو مكلف بالبحث في منازعات الطرفين ليتوصل لتحديد اختصاص فان كان ممنوع من التعرض لأصل الحق فلا يمنع من تفحص الموضوع وأصل الحق من حيث الظاهر ليصل إلى القضاء في الإجراء الوقتي المطلوب منه.

- كما يشترط المشرع لوقف تنفيذ قرار إداري ما يشترط في الاستعجال العادي بمعنى توفر ظروف الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق وأضاف شرطاً لا نجده في وقت التنفيذ العادي هو متى ظهر القاضي من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار .

الفرع الثاني: إجراءاته

- تعد الدعاوى وسيلة قانونية التي تسمح للقاضي استعجالي الإداري باستعمال صلاحياته المخولة له قانوناً للمحافظة على الحقوق العقارية للأفراد في مواجهة الإدارة وامتيازاتها، كما يشترط لقبول الدعوى استعجالية أمام القضاء الإداري لابد من توفر عنصر

¹- خلوفي رشيد ، قانون المنازعات الإدارية(لشروط قبول الدعوى الإدارية) ،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، سنة 2003، ص284 إلى ص294.

²- د/ برباره عبد الرحمان، المرجع السابق، ص463.

الاستعجال، و عدم المساس بأصل الحق و أن لا يكون الهدف من الدعوى عرقلة تنفيذ القرار الإداري نظرا إذا كان هدفها وقف تنفيذ قرار إداري فالقاضي يرفض الطلب¹

- ولكن تستثنى من هذه القاعدة حالة القرارات التي تشكل تعديا وحالة قرارات الاستلاء وغلق المحلات أين يجوز طلب وقف تنفيذ القرار الإداري (م 921 من ق.إ.م.إ) و بالإضافة إلى الشروط الثلاثة السابقة يجب أن تكون دعوى الموضوع قد نشرت إذ ليس من المنطقي قبول الدعوى إستعجالية الرامية إلى وقف تنفيذ قرار إداري و قبول طلب المدعي بوقف تنفيذ قرار لم ينازع في عدم مشروعية أمام قضاء الموضوع، إلا أنه في دعاوى إستعجالية الرامية لإثبات التعدي لا يكون من الضروب نشر دعوى الموضوع التي لا يمكن إقامتها إلا بعد الدعوى إستعجالية لأن الدعويين ليستا متداخلتين ولكنهما متكاملتين فالدعوى إستعجالية تهدف لتفادي الضرر الناشئ عن عدم تدارك الوقت و الدعاوي الثانية يهدف لوضع حد لنزاع، إن لضبط إجراءات دور مهم في تسهيل التقاضي أمام مواطنين وفيه تسهيل لعمل القاضي إذ معظم إجراءات الخاصة بالاستعجال الفوري مأخوذة عن النص الفرنسي عملا بالمرسوم رقم 2000 -1115 المؤرخ في 2000/11/22 الصادرة تطبيقا لقانون رقم 2000-597 المؤرخ في 2000/06/30 المعدل و المتمم متعلق بالاستعجال أمام الجهات قضائية الإدارية ونذكر على سبيل المثال المادتين 924 - 926 من ق.إ.م.إ الجزائري المتعلقتين بمحتوى العريضة لطلب اتخاذ تدابير مستعجلة وتوقيف تنفيذ قرار إداري تقابلها على التوالي المادة 522 بفقرتها 1 و 2 من نص الفرنسي²

أولا: كيفية رفع الدعوى:

تعتبر الدعوى الإستعجالية أمام القضاء العادي دوي مستقلة بينما الدعوى إستعجالية إدارية لا بد من أن ترفق بنسخة من عريضة دعوى الموضوع وعليه فإنه ترفع بعريضة رامية

¹ - آث ملويا لحسين بن شيخ ، المرجع السابق ،ص201.

² -Article 522, 1 décret N°2000 – 1115 «La requête visant au prononce de mesures d'urgence doit contenir l'expose au moins sommaire des faits et moyens et justifier de l'urgence de l'affaire»

لاستصدار تدابير مستعجلة ووفق تنفيذ قرار إداري أو بعض آثاره ويشترط لقبولها أن تستوفي شروط معينة وهي:

- تتضمن عرضا موجزا للوقائع والأسباب المدعمة لطابع استعجالي للقضية (المادة 925 من ق.إ.م.إ.)¹

- إرفاقها بنسخة من عريضة دعوى الموضوع تحت طائلة الرفض وعدم القبول (المادة 926 من ق.إ.م.إ.).

- المشرع لم يكتفي بوصل إيداع العريضة ليضمن قاضي الاستعجال إلى وجود ارتباط حقيقي بين الدعويين وإن الأوجه المثارة تتسم بالجدية وهو ما لم تتضمنه المادة 834 ق.إ.م.إ. التي تشترط فقط تزامن دعوى وقف تنفيذ قرار إداري مع دعوى مرفوعة في الموضوع.

- كما لا تطبق أحكام المادة 848 من ق.إ.م.إ. المتعلقة بطلب التسوية والاعذار لان الطابع الاستعجالي للقضية يتنافى مع الأجيال الطويلة والتمديد وما تقتضيه المادة 928 ق.إ.م.إ. على انه تبلغ هذه العريضة للخصوم رسميا كما تمنح أجال قصيرة من طرف المحكمة لتقديم المذكرات الجوابية أو ملاحظات ويجب احترام الآجال بصرامة وإلا استغنى عنها دون اعذار.

ثانيا: التحقيق

عندما يحظر قاضي الاستعجال بطلبات مؤسسة وفقا لأحكام المادة 919 و910 ق.إ.م.إ. يستدعى الخصوم إلى الجلسة في أقرب الآجال ومختلف الطرق (م929 ق.إ.م.إ.)، كما يختتم التحقيق بانتهاء الجلسة ما لم يقرر قاضي الاستعجال تأجيل اختتامه إلى تاريخ لاحق ويخطر به الخصوم بكل الوسائل، الجديد أن المشرع الجزائري أجاز توجيه المذكرات والوثائق الإضافية خلال الفترة الممتدة بين الجلسة وقبل اختتام التحقيق مباشرة إلى الخصوم الآخرين

¹ - د/ بربارة محمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 468.

عن طريق المحضر القضائي ويقدم الخصم المعني الدليل عما قام به أمام القاضي، يفتح التحقيق من جديد في حالة التأجيل إلى جلسة أخرى، كما نلاحظ أن المشرع تراجع عن تبريره المقدم بمناسبة دراسة المادة 855 من ق.ا.م.ا حينما استبدل لفظ "فتح" بعبارة «إعادة السير» على أساس أن فتح التحقيق تعبير مستقر عليه أمام القضاء الجزائي والأصح اعتماد إعادة السير في التحقيق، ووفقا للمادة 932 من قانون إجراءات المدنية والإدارية أجازت للقاضي الاستعجالي إخبار الخصوم بالأوجه المثارة المتعلقة بالنظام العام خلال الجلسة والنظام العام لا يحمل معنى مجموعة القواعد الضرورية لحفظ السلم الاجتماعي كما عرفه القضاء الجزائري إنما المسائل القانونية التي يحضر مخالفتها كقول المشرع بان الاختصاص من النظام العام وجاء نص هذه المادة خلافا لأحكام المادة 843 من ق.ا.م.ا وقد نصت على انه "عندما يتبين لرئيس تشكيلة الحكم، أن الحكم يمكن أن يكون مؤسسا على وجه مثار تلقائيا يعلم الخصوم قبل جلسة الحكم بهذا الوجه، ويحدد الأجل الذي يمكن فيه تقديم ملاحظاتهم على الوجه المثار، دون خرق آجال اختتام التحقيق لا تطبق أحكام هذه المادة على الأوامر" وبهذا فقد استثنت هذه المادة الأوامر، كما تعتبر القضية مهياة للفصل بمجرد استكمال الإجراء المنصوص عليه في المادة 926 من ق.ا.م.ا والتأكد من استدعاء الخصوم بصفة قانونية إلى الجلسة¹.

المطلب الثالث:

طرق الطعن بمناسبة الاستعجال الفوري

- إن الدعاوى القضائية المرفوعة أمام محاكم الإدارية ومجلس الدولة تباشر من قبل المحامين وكل مطالبة قضائية لا بد أن تنتهي بحكم أو قرار أو أمر لذلك يجب أن تصدر الأمر الاستعجالي في الشكل الذي تصدر فيه الأحكام عادة كما يجب تسببه والنظر فيه من قبل قاضي استعجالي الإداري والأمر استعجالي ذو طبيعة مؤقتة وقطعية ويعتبر النهاية

¹ - المادة 930 من قانون إجراءات المدنية والإدارية رقم 9/8 المؤرخ في 25 فبراير 2008، جريدة الرسمية، رقم 21 الصادرة بتاريخ 22 أبريل 2008.

الطبيعية لدعوى استعجالية إدارية ، إذ بعد تقديم العريضة مستوفية لشروطها و استكمال التحقيق يصدر القاضي استعجالي أمر يجب أن يتضمن إشارة إلى المادتين 931 و 932 من ق.إ.م.إ و يبلغ لأطراف الدعوى وفقا لقواعد المقررة للتبليغ الرسمي و عند الاقتضاء يبلغ بكل وسائل في اقرب آجال و للقاضي إمكانية أن يقرر تنفيذه فور صدوره و على أمين ضبط الجلسة بأمر من القاضي تبليغ الأمر مهورا بالصيغة التنفيذية في الحال إلى الخصوم مقابل وصل استلام متى اقتضت ظروف الاستعجال و الأوامر تتضمن التأشير على عرائض و مذكرات الخصوم ثم سرد للوقائع مع ذكر الأسماء و عناوين و الطلبات و الدفع و الوثائق أو البيانات من النظام العام يؤدي تخلفها إلى نقض القرار أو الأمر الاستعجالي، و بهذا فالأمر استعجالي يعد حكم وقتي¹ لا يتعرض لموضوع الحق ولا يجوز العدول عنه إلا إذا كانت الأسباب التي ادعت إلى إصدارها قد تعدلت أوجه من الأمور ما يستدعي الحد من آثارها أو وقف تنفيذها و لا يجوز أن يعرض هذا الأمر على القاضي الذي أصدره مرة أخرى إلا إذا تغير المركز السابق للخصوم سواء من ناحية الواقع أو القانون فإذا تغيرت هذه الظروف فإن حجية الأمر تزول و يستطيع القاضي أن يعدل عن هذا الأمر كما أن الأمر استعجالي لا حجية له أمام محكمة الموضوع و لا حجة لها أمام الغير باعتبارها لا تؤثر إلا في طرفي الخصومة نظرا لأنه لا ينشئ حقوق ولا يقررها نظرا لأنه إجراء المطلوب من قاضي الاستعجال يهدف لحماية مؤقتة للحق المتنازع عليه خشية من فوات الوقت و تفادي وضع صاحب الحق الموضوعي أمام الأمر الواقع.

الفرع الأول: الأوامر النهائية

- تنص المادة 936 من قانون إجراءات المدنية والإدارية على <<الأوامر الصادرة تطبيقا للمواد 919 و 921 و 922 أعلاه، غير قابلة لأي طعن>> ويقصد بهذه الأوامر² :

¹ - بسيوني عبد الله عبد الغني ، المرجع السابق ، ص 145 .

² - د/ بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق ، ص 471 .

- الأمر القاضي بوقف تنفيذ قرار إداري تشوبه إحدى الوجوه التي تشكك جدياً في مشروعيتها وبالتالي إمكانية إلغائه.

- الأمر الصادر بمناسبة حالة الاستعجال القصوى أو حالة تعدي أو استلاء غير شرعي أو غلق إداري.

- الأمر بتعديل أوامر تدابير الاستعجال المتخذة أو وضع حد لها.

* الحكمة من عدم قابلية هذه الأوامر الاستعجالية للطعن كونها تتضمن مجرد تدابير تحفظية مؤقتة سرعان ما ينتهي أثرها عند الفصل في دعوى الموضوع.

الفرع الثاني: الأوامر القابلة للطعن

- تنص المادة 937 من ق.إ.م.إ >> تخضع الأوامر الصادرة طبقاً لأحكام المادة 920 أعلاه، للطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة خلال خمسة عشر (15) يوماً التالية للتبليغ الرسمي أو التبليغ.

في هذه الحالة، يفصل مجلس الدولة في أجل ثمان وأربعين (48) ساعة << إن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى كل طرق الطعن في الأوامر الاستعجالية حيث ذكر فقط الاستئناف¹ كما أضاف المعرضة حديثاً وطبقاً لنص المادة 938 من نفس القانون >> في حالة استئناف أمر قضى برفض دعوى الاستعجال أو بعدم الاختصاص النوعي صدر وفقاً للمادة 924 أعلاه، يفصل مجلس الدولة في أجل شهر واحد.<<

- وبهذا فلاوامر القاضية برفض الدعوى بسبب أن طلبات غير مؤسسة أو لعدم اختصاص النوعي يكون الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة والذي عليه الفصل خلال شهر واحد.

- المشرع ذكر الاستئناف في الأوامر الاستعجالية ولكن هذا لا يمنع من جواز الطعن في المواد الاستعجالية الطرق الأخرى.

¹ - بشير محمد، الطعن بالاستئناف ضد الأحكام الإدارية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991، ص 104.

أولاً: طرق الطعن العادية:

طبقاً لأحكام المواد 936، 919، 921 و 922 من قانونه الإجراءات المدنية والإدارية يبين لنا ما يلي:

1 - المعارضة: هي طريقة من طرق الطعن العادية تجيز للطرف المحكوم عليه غيابياً أن يطعن في ذات الحكم أو القرار عن طريق المعارضة و يكون أمام نفس الجهة القضائية التي أصدرته م 953 تنص >> تكون الأحكام و القرارات الصادرة غيابياً عن المحاكم الإدارية و مجلس الدولة قابلة للمعارضة << و في نص المادة 3/950 من ق.إ.م.إ على أنه تسري هذه الآجال من يوم التبليغ الرسمي و تسري من انقضاء أجل المعارضة إذا صدر غيابياً ، و تسري هذه الآجال (15 يوم) في مواجهة طالب التبليغ و هذا يدل على جواز المعارضة في المواد الاستعجالية الإدارية .

2 - الاستئناف: نصت المادة 949 من نفس القانون على >>يجوز لكل طرف حضر الخصومة أو استدعي بصفة قانونية و لو لم يقدم أي دفاع، أن يرفع استئنافاً ضد الحكم أو الأمر الصادر من المحكمة الإدارية ما لم ينص هذا القانون على خلاف ذلك << و يحدد ذلك أجل الاستئناف في المادة 950 من نفس القانون ب 15 يوم للأوامر الاستعجالية و تسري هذه الآجال من يوم التبليغ الرسمي و تسري من انقضاء أجل المعارضة إذا صدر غيابياً و تسري هذه الآجال في مواجهة طالب التبليغ¹ .

ثانياً: طرق الطعن غير العادية:

1 - الطعن بالنقض : إذا صدر أمر استعجالي عن الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي² و تم تبليغه للخصوم و لم يرفع الخصم استئنافاً ضد ذلك الأمر في الميعاد 15 يوم الممنوحة قانوناً له فان الأمر الاستعجالي يصبح نهائياً فهل هذا لا يمنع ، بالتالي من رفع

¹ - د/ بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 472 .

² - اث ملويا لحسين بن شيخ ، المرجع السابق ، ص 167 و 169 .

طعن بالنقض ضده طبقاً للمادة 11 من قانونه العضوي رقم 01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و التي تنص على << يفصل مجلس الدولة في الطعون بالنقض في قرارات الجهات القضائية الإدارية الصادرة نهائياً و كذا الطعون بالنقض في قرارات مجلس المحاسبة >> فيكون الجواب على هذا السؤال بالنفي لان المادة 11 تتكلم عن القرارات الصادية نهائياً في آخر درجة حيث يجوز الطعن بالنقض ضد أحكام و القرارات الذي يصدره مجلس قضائي أو المحكمة على أساس أنها صادرة عن آخر درجة من درجات التقاضي، إذ أصدر حكم أو قرار ابتدائياً ولم يستأنف ضده في الميعاد القانوني ثابتة لا يمكن الطعن فيه بالنقض لكون المحكوم عليه رضي بالحكم أو القرار عندما لم يرفع ضده استئناف في الميعاد المحدد ولا يعقل أن يقبل منه الطعن بالنقض.

2 - التماس إعادة النظر: يجوز اللجوء إليه في المنازعات الإدارية وعلى الأقصى بالنسبة للأوامر الإدارية استعجالية وهذا الطعن ذو طابع استثنائي ولا يكون مقبولاً لا ضد أوامر استعجالية التي لا يقبل الطعن فيها بطريقتي المعارضة أو استئناف ويجب أن يكون الاستئناف مبنياً على أحد الأوجه: -عدم مراعاة الأشكال الجوهرية قبل أو وقت صدور الأوامر بشرط ألا يكون البطلان هذه إجراءات صحيحة الأطراف.

- إذا حكم بما لم يطلب أو أكثر مما طلب أو سهي عن الفصل في أحد الطلبات.

- إذا وقع غش شخصي أو إذا اقتضى بناء على وثائق اعترف أو صرح بعد صدور

الحكم أنها مزورة.

- إذا اكتشف بعد الحكم وثائق قاطعة في الدعوى كانت محتجزة لدى الخصم.

- إذا وجدت في الحكم نفسه نصوص متناقضة أو وجد تناقض في أحكام نهائية صادرة

من نفس الأطراف وبنا على نفس الأسانيد من نفس الجهة.

- ذا القسم يدافع عن عديمي الأهلية.

- و يجب أن يرفع التماس في ميعاد شهرين من تاريخ التبليغ للأمر استعجالي و لا يوقف رفع الالتماس تنفيذاً لأمر استعجالي لأنه طريق غير عادي من طرق الطعن على خلاف ذلك ذهب الأستاذ زهرة مصطفى إلى عدم جواز الطعن بالالتماس لإعادة النظر في أوامر استعجالية كونها مؤقتة و لا يحوز على حجية الشيء المقضي فيه بصفة مطلقة معارضاً في ذلك رأي الأستاذ بشير بلعيد¹.

المبحث الثاني:

الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام مجلس الدولة:

- حل مجلس الدولة محل الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بموجب المادة 152 من التعديل الدستوري لسنة 1996 والقانون رقم 01/98² باعتباره الهيئة المقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية ، فإذا كان طلب وقف التنفيذ يخص قراراً إدارياً صادر عن سلطات إدارية مركزية فالاختصاص سواء تعلق بوقف التنفيذ أو الإلغاء يؤول لمجلس الدولة ، إذ يختص نوعياً بالفصل في مدى مشروعية القرارات الإدارية و كذا التفسيرية و المتعلقة بموضوعها بعقار³

- كما يختص بالفصل في طلبات وقف التنفيذ المخولة له بموجب نصوص خاصة، و

يختص بالفصل في استئناف أوامر وقف التنفيذ الصادرة عن المحاكم الإدارية حسب المادة 833 من ق.إ.م.إ كما يختص بالنظر في الطعون بالنقض المقدمة ضد القرارات الصادرة في آخر درجة من المحاكم الإدارية، وترفع الدعوى أو الطعن أمام مجلس الدولة بذات الكيفية المطبقة أمام المحكمة الإدارية، لكن المحاكم الإدارية ترفع الدعوى بواسطة محامي معتمد

¹- بلعيد بشير ، القضاء المستعجل في الأمور الإدارية، مذكرة ماجستير منشورة ، جامعة باتنة ، مطابع عمار قرفي ، الجزائر 1995 .

²- قانون عضوي رقم 1/98 المؤرخ في 30/05/1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة تنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 1998.

³- المادة 1/901، 2 من قانون إجراءات المدنية والإدارية رقم 8 - 9 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة بتاريخ 22 أبريل 2008.

لدى المجلس ولقد استتنتت المادة 800 من ق إ م إ (الدولة ، الولاية ، البلدية، مؤسسات عمومية ذات الصيغة الإدارية) من أن تمثل بواسطة محامي إذ يوقع طعنها أو عريضتها الممثل القانوني المتصرف باسم هذه الهيئات كل على حدى .

المطلب الأول:

وقف تنفيذ القرارات الإدارية:

- إن وقف تنفيذ القرار الإداري محل دعوى الإلغاء يتبين أنه بخلاف طلب وقف تنفيذ القرار المطروح أمام المحكمة الإدارية فإن الطلب الرامي لوقف تنفيذ القرار الإداري أمام مجلس الدولة يختلف حسب الحالات والشروط وقبل التطرق لمعرفة ذلك لا بد من أن نتطرق لوقف تنفيذ القرار الإداري أمام مجلس الدولة في القانون القديم.

الفرع الأول: وقف التنفيذ أمام مجلس الدولة وفقا للقانون القديم

- يجب التمييز بين وقف تنفيذ القرارات الإدارية من طرف مجلس الدولة بصفته قاضي أول وآخر درجة، ووقف التنفيذ في حالة الاستئناف.

1 - وقف التنفيذ من طرف مجلس الدولة بصفته قاضي أول وآخر درجة:

يتعلق هنا بالقرارات الإدارية التي يكون إبطالها من اختصاص مجلس الدولة كأول وآخر درجة وهي تلك المنصوص عليها في المادة التاسعة من القانون العضوي رقم 01/98 وهي القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية وطبقا لأحكام المادة 283 من قانون الإجراءات المدنية في فقرتها الثانية أنه يجوز لرئيس مجلس الدولة¹ أن يأمر بوقف التنفيذ لقرار إداري مركزي والذي هو موضوع الإبطال بناء على عريضة صريحة من المدعي و مستقلة عن عريضة الدعوى الموضوعية الرامية للإبطال .

¹ - آث ملويا لحسين بن شيخ ، المرجع السابق ، ص 221.

2 - وقف تنفيذ قرار إداري مستأنف فيه أمام مجلس الدولة:

- إذا صدر قرار أو أمر من المجلس القضائي يرفض طلب التنفيذ لقرار إداري فإنه بعد استئنافه من مجلس الدولة فيمكن لرئيس مجلس الدولة التصدي من جديد بالأمر بوقف التنفيذ و يتثبت من وجود شروط وقف التنفيذ، و قد يوحي نص المادة 170 في فقرتها الأخيرة إلى أنه لا تقبل الاستئناف إلا القرارات الآمرة بوقف التنفيذ دون تلك الراضة له، و بالرجوع للمادة 171 مكرر في فقرتها الأخيرة أنها تجيز استئناف الأوامر المتضمنة وقف التنفيذ و تلك الراضة بقولها >> يكون الأمر المستجيب للطلبات المذكورة أعلاه و المشمول بالنفاذ المعجل أو الأمر الراض لها قابلا للاستئناف أمام المحكمة العليا (مجلس الدولة) في ميعاد خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه.<<

- ولكن عملا بالمادة 283 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية بقولها >>أن يأمر بصفة استثنائية<< وبهذا يجوز بصفة استثنائية لرئيس مجلس الدولة أن يأمر بناء على طلب صريح من المدعي إيقاف تنفيذ القرار المطعون فيه أما القرارات النهائية الصادرة عن مجلس الدولة فلا تقبل وقف التنفيذ¹ حتى و لو طعن فيه بطريقة غير عادية ، و حسب قضاء مجلس الدولة فإن طلب وقف تنفيذ قرار إداري صادر عن المجلس القضائي مستأنف فيه يجب أن يؤسس لزوما على أوجه جدية من شأنها أن تحدث شكوكا فيما يخص الفصل النهائي في النزاع و كذا فيما يخص جسامته و استحالة إصلاح الأضرار التي يمكن أن تنجر عن تنفيذ القرار (الغرفة الإدارية قرار رقم 9889 في 30/4/2002 العدد 2 . ص 228) .

- إن عنصر الاستعجال هو الذي يؤسس طلب وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه بالاستئناف و الغاية من الدعوى لوقف التنفيذ هي الحصول على قرار قضائي يقضي بوقف تنفيذ القرار الصادر في الموضوع و المطعون فيه مع العلم أن القرارات الإدارية تكون قابلة للتنفيذ رغم الاستئناف أو المعارضة م 3/171 من ق .إ.م. إ و ليكون لطلب وقف التنفيذ

¹ - براهيم محمد ، المرجع السابق ، ص 165 .

فائدة عملية يجب بالضرورة أن يفصل فيه بصفة مستعجلة و قبل إتمام التنفيذ و لذلك أقرت المادة 283 ن ق إ م إ اختصاص لرئيس مجلس الدولة إذا كان طلب سيخص قرار إداري مستأنف فيه

-أما موقف مجلس الدولة من وقف تنفيذ قرار عناية صادر عن الغرفة الإدارية للمجلس

القضائي فان (قرار مجلس الدولة ملف رقم 013167 العدد 3 173 في 19 نوفمبر 2002) اعتبر أن الاختصاص في المجال لا يؤول إلى رئيس الغرفة الإدارية الفاصل في القضايا الاستعجالية بل إلى الغرفة الإدارية بتشكيلها الجماعية وهذا يعني أن دعوى وقف تنفيذ الموازية لدعوى المعارضة سيفضل فيها ضمن الأشكال العادية وليس ضمن الأشكال المعمول فيها في الدعاوي المستعجلة المرفوعة أمام رئيس الغرفة الإدارية للمجلس القضائي ولكن نظرا للوقت الطويل الذي سيتطلبه الفصل في الطلب فانه قد يصبح بدون موضوع بسبب تمام التنفيذ لذلك الوسيلة الوحيدة لمنح لطلب وقف التنفيذ قرار إداري معارض فيه كل الآثار والمزايا المرتبطة بها النوع من الطلبات هو إسناد النظر والفصل فيه لرئيس الغرفة الإدارية للمجلس القضائي الناظر في القضايا المستعجلة¹

-أما الأسباب التي ركز عليها القرار الصادر 19 نوفمبر 2002 رفضه إسناد اختصاص إلى رئيس الغرفة الإدارية للمجلس القضائي بل إسناد اختصاص لصالح الغرفة إدارية بتشكيلتها الجماعية للبت في طلبات وقف التنفيذ وعبارات هذه الهيئة <<لا يمكن للقاضي الإداري الاستعجالي أن يتحول إلى مراقب للجهة قضائية التي ينتمي إليها>>

فدعوى وقف التنفيذ هي دعوى تشبه الدعوى استعجالية إذ الغرض من طلب وقف التنفيذ ليس إعادة النظر في القرار محل هذا الطلب بل هو الحصول على قرار مستعجل ومؤقت يقضي بوقف تنفيذ إلى حين الفصل في الطعن الأصلي المرفوع ضد القرار الملتمس وقف تنفيذه كما هو الحال في الدعوى المستعجلة فالجهة الناظرة في طلب وقف التنفيذ تبت في

¹ - براهيم محمد، المرجع السابق، ص. 170.

هذا الطلب بصفة مؤقتة دون المساس بحجية القرار الملتمس وقف تنفيذه وينظر القاضي الإداري الاستعجالي في الطلب ولا ينطوي عليه أي أثر على الدعوى الأصلية المطروحة أمام الغرفة الإدارية.

الفرع الثاني: وقف تنفيذ القرار الإداري أمام مجلس الدولة وفقا لقانون الجديد (8-9)

- إن طلب الرامي لطلب وقف تنفيذ القرار الإداري أمام مجلس الدولة يختلف حسب الشروط المتمثلة في:

- إذا تقدمت الإدارة باستئناف يتعلق برفع وقف تنفيذ القرار الإداري الذي أمرت به المحكمة الإدارية بشرط ثبوت أن استمرارية وقف القرار الإداري يلحق أضرار بمصلحة العامة أو بالمستأنف وهي الإدارة العمومية وذلك إلى غاية الفصل في موضوع الاستئناف طبقا لأحكام المادة 911 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.

- أما إذا تم استئناف حكم صادر عن المحكمة الإدارية قضى برفض الطعن المتعلق بإلغاء قرار إداري، جاز لصاحب الشأن تقديم طلب وفق تنفيذ القرار إداري إلى مجلس الدولة ويجوز لهذا الأخير أن يأمر بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب لا يمكن تداركها وإذا ثبت أثناء التحقيق أوجه المثارة في العريضة جديّة تبرر إلغاء القرار إداري¹

* كما يجب أن يكون رفع وقف التنفيذ مؤقتا إلى غاية الفصل في موضوع الاستئناف ويجب أن يكون الاستئناف في دعوى الموضوع منشورا أيضا ليقبل مجلس الدولة رفع وقف التنفيذ المأمور به من قبل المحكمة الإدارية والاستئناف أمام مجلس الدولة ليس له أثر موقفا طبقا للمادة 3/17 من قانون إجراءات المدنية والتي تقابلها في القانون الجديد (8-9) المادة 908 منه.

¹ - المادة 912 من قانون إجراءات المدنية والإدارية (8-9) المؤرخ في 25 فبراير 2008 الجريدة الرسمية رقم 21 الصادر بتاريخ 22 أبريل 2008

المطلب الثاني:

وقف تنفيذ القرارات القضائية:

-لقد نص المشرع الجزائري على الأمر بوقف تنفيذ قرار القضائي الإداري إذ ترجع سلطة وقف تنفيذ الأوامر والقرارات القضائية لرئيس مجلس الدولة في حين ترجع في القانون الفرنسي إما لرئيس المجلس الإداري وللاستئناف أو لرئيس مجلس الدولة حسب الحالات، ونظرا لما تتمتع القرارات القضائية من قوة الشيء المقضي به فيجب تنفيذها كقاعدة عامة مع إمكانية وقف تنفيذها في حالات معينة، وبهذا وقف التنفيذ استثناء من القاعدة كما ينص عليه التشريع ويطبقه القضاء الإداري. (القاعدة أن يقوم جميع الأشخاص المعنوية (الادارة العامة) بتنفيذ القرارات القضائية الصادرة نهائيا وهو ما تؤكد المادة 145 من الدستور حينما نصت على <<على كل أجهزة الدولة المختصة أن تقوم، في كل وقت وفي كل مكان، وفي جميع الظروف، بتنفيذ أحكام القضاء>>).

الفرع الأول: وقف تنفيذ القرار القضائي في القانون القديم:

- بخصوص وقف تنفيذ القرارات القضائية الصادرة في الموضوع فان قانون إجراءات المدنية لم يتضمن أي نص بشأنها لكن لا يوجد ما يمنع من طلب وقف تنفيذها أمام رئيس مجلس الدولة بشرط أن تكون محلا لطريقة من طرق الطعن أمامه وبهذا فقد أهمل القانون القديم هذه القضية مكتفيا بنص وحيد أورده الفقرة الأخيرة من المادة 171 مكرر ن ق. 1.م بقولها <<ويكون الأمر المستجيب للطلبات المذكورة أعلاه والمشمول بالنفاذ المعجل أو لأمر الرفض لها قابلا للاستئناف>> فباستطاعة رئيس الغرفة الإدارية للمحكمة العليا (رئيس مجلس الدولة) أن يوقف فورا هذا الأمر القاضي بالتدابير استعجالية بصفة مؤقتة أو يقرر عدم وقف التنفيذ إذا بين له بان شروط الأمر غير مجتمعة ويقدم الطلب أمام الغرفة

الاستعجالية لمجلس الدولة (رئيس مجلس الدولة¹) وان يكون الطلب لاحقاً أو مزامناً للطعن بالاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة وإلا كان غير مقبول.

- سلطة المجلس القضائي (الغرفة الإدارية) بوقف التنفيذ المنصوص عليها في المادة

170 من ق.ا.م. تتعلق بالقرارات الإدارية (الأعمال الإدارية (actes administratifs) .

وليس بالقرارات القضائية (الأعمال القضائية (actes juridictionnels)

- ويستفاد من قضاء المحكمة العليا المواكب للتشريع القديم أن اجتهاد القضائي لا يستبعد

هو الآخر نهائياً إجراء وقف التنفيذ للقرار القضائي ولكنه يضيق تطبيقه في حدود معينة.

- وهكذا فإن قرارات الغرفة الإدارية للمحكمة العليا مبدئياً مستبعدة من نطاق إجراءات وقف

التنفيذ لأنها قرارات ذات حجية، وكذلك الشأن بالنسبة لقرارات القضائية المعروضة على

المحكمة العليا على سبيل الاستئناف لا يجوز وقف تنفيذها طالما كانت دعوى أصلية

مطروحة على المحكمة العليا في نفس الوقت وهذا الاجتهاد غامض لأنه يمكن لرئيس الغرفة

الإدارية إذا وجد ضرورة ملحة أن يأمر بوقف تنفيذ للقرار على وجه السرعة ريثما تفصل

التشكيلة جماعية لغرفة الإدارية في موضوع الاستئناف.

- إن وقف تنفيذ قرارات القضائية هو كذلك حسب اجتهاد القضائي للمحكمة العليا اختصاص

حصري للمحكمة العليا (رئيس الغرفة الإدارية) ولا تشاركها فيه المجالس القضائية نظراً لان

اختصاص المحكمة العليا هي جهة استئناف² فمن المعقول أن يكون قاضي الموضوع

(استئناف) هو قاضي وقف التنفيذ³ .

- لكن تأسيس هذه القاعدة لم يكن موقفاً في الاجتهاد لأنه اعتمد على المادة 2/283 من

ق.ا.م القديم والتي نصت على >> ويسوغ لرئيس الغرفة (الغرفة الإدارية القائمة سابقاً

بالمحكمة العليا) أن يأمر بصفة استثنائية وبناءاً على طلب صريح من المدعي، بإيقاف

¹ - قرار مجلس الدولة (الغرفة الخامسة) في 2002/11/19 ملف رقم 03167، منشور في مجلة الدولة العدد 3، ص 173.

² - اث ملويا لحسين ابن الشيخ، المرجع السابق، ص 233

³ - (قرار مجلس الدولة رقم 6100482) المجلة قضائية عدد 3 سنة 1991 ص 177

تنفيذ القرار المطعون فيه، بحضور الأطراف أو من أبلغ قانونا بالحضور << والنص يتعلق بوقف تنفيذ القرار الإداري وليس لقرارات قضائية ولا يجوز الأمر بوقف تنفيذ قرار قضائي في حالة عدم وجود ضرر من جراء تنفيذها أو في حالة عدم تقديم المدعى أوجها جدية تستدعي الاستجابة لطلب، ورئيس مجلس الدولة مخول بإصدار أمر يوقف بموجبه تنفيذ القرارات القضائية الإدارية الصادرة عن الغرف الإدارية والمطعون فيها أمامه استثناءا أو نقضا، حسب ملايسات ومعطيات القضية .

-والقرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 19900 المؤرخ في 1991/2/1 جاء في منطوقة أن رئيس مجلس الدولة وحده المختص بوقف تنفيذ قرار قضائي¹ غير أن قرار مجلس الدولة رقم 188163 المؤرخ في 1997/12/1 والمنشور بمجلة مجلس الدولة العدد الأول سنة 2002 ذهب إلى التخلي عن الاجتهاد القضائي في مجال وقف تنفيذ القرار القضائي بقوله أن القرار المطعون فيه في المادة 2/283 يمكن إما قرارا قابلا للاستئناف وإما قرارا إداريا مطعون فيه عن طريق الطعن بالإبطال.

-ويتضح من موقف القضاء الإداري الجزائري سواء قرارات الغرفة الإدارية² القائمة سابقا بالمحكمة العليا أو قرارات مجلس الدولة أن الأمر بوقف تنفيذ القرار القضائي مقيد بالشروط الأساسية التالية:

- يقتصر وقف التنفيذ على قرارات الغرفة الإدارية، دون قرارات مجلس الدولة، ذلك أن مجلس الدولة لا يمكنه الأمر بوقف تنفيذ قرارات صادرة عنه.
- ضرورة الطعن أمام مجلس الدولة (بالاستئناف، وذلك تطبيقا للمادة 10 من القانون العضوي رقم 89-01 السابق) في قرار الغرفة الإدارية³.

¹ - مجلة مجلس الدولة، عدد 1، 2002، ص 105.

² - الغرفة الإدارية (المحكمة العليا)، قرار رقم 188163 بتاريخ 1997/12/1

³ - المحكمة العليا (الغرفة الإدارية)، قرار رقم 9889 المؤرخ في 2002/04/30

- يجب أن يستند وقف تنفيذ القرار القضائي ، كما هو الحال بالنسبة لوقف القرار الإداري على أوجه جدية من شأنها أن تحدث شكوكا فيما يخص الفصل النهائي في النزاع ، وكذلك فيما يخص جسامته واستحالة إصلاح الضرر التي يمكن أن تنجر عن تنفيذ القرار .

الفرع الثاني: وقف تنفيذ القرارات القضائية في مرحلة القانون الجديد

-لقد قنن المشرع الجزائري في القانون الجديد وقف تنفيذ قرارات القضائية حيث حاول بذلك سد الفراغ الكبير الذي كان سائد في القانون القديم وعمل في نفس الوقت على تبني ما وصل إليه اجتهاد إداري للمحكمة العليا ونص في المادة 913 من قانون إجراءات المدنية والإدارية على << يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، إذا كان تنفيذه من شأنه أن يعرض المستأنف لخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها، وعندما تبدو الأوجه المثارة في الاستئناف من شأنها تبرير إلغاء القرار المستأنف>> ونجد انه اعتبار من أن استئناف أحكام المحكمة الإدارية أو الطعن فيها بالنقض لا يوقف تنفيذ الحكم طبقا للمادة 908 و909 ن.ق.ا.م فيمكن للمنفذ ضده الحق في طلب وقف تنفيذه أمام مجلس الدولة، إن الأمر تتعلق بالأحكام ذات المضمون المالي فهي قابلة لطلب وقف تنفيذها أمام مجلس الدولة الذي يأمر به إذا توفرت شروط معينة حدد لمادة 913 ق.ا.م وهي نفس الشروط المعروفة في فرنسا والتي يمكن استخلاصها فيما يلي:

-إذا كان تنفيذ الحكم من شأنه يعرض المستأنف لخسارة مالية مؤكدة

-إذا قدم الطاعن في عريضة الاستئناف أوجه جدية يجعل احتمالات إلغاء الحكم المستأنف كبيرة.

-أن يكون المعني قد رفع استئنافا ضد الحكم المطلوب وقف تنفيذه.

*أما إذا كان موضوع الحكم المستأنف هو التصريح بإلغاء قرار إداري فيجوز لمجلس الدولة بناء على طلب المستأنف أن يأمر بوقف تنفيذ الحكم¹ متى كانت أوجه الاستئناف جدية

¹المادة 914 من قانون إجراءات المدنية والإدارية (8-9).

وتؤدي فضلا عن إلغاء الحكم المطعون فيه أو تعديله إلى رفض الطلبات الرامية لإلغاء من أجل تجاوز السلطة.

- إن هذه الحالة تشترك مع الحالة الأولى في شروط الأمر بوقف التنفيذ و الفرق يكمن أن الحالة الأولى تتعلق بطلب وقف الحكم ذي مضمون مالي و الحالة الثانية تتعلق بطلب وقف الحكم يتضمن إلغاء قرار إداري .

- كما يجوز أن يأمر مجلس الدولة برفع الأمر بوقف التنفيذ 912، 914 من ق إ م إ وبناء على طلب من يهمله الأمر أي في حالة ظهور مقتضيات جديدة تتطلب رفع وقف التنفيذ (2/914 ق إ م إ).

خلاصة الفصل الثاني:

- ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل أن المشرع الجزائري أعطى قانون إجراءات المدنية و الإدارية الجديد لموضوع الاستعجال في القضاء الإداري حقه من الاهتمام و التجديد مقارنة بقانون إجراءات المدنية السابق الذي اتسم بالعمومية و عدم الكفاية في التناول و تخصيص مادة واحدة 171 منه و بهذا فقد تدارك المشرع النقائص التي كانت موجودة و خصص بابا كاملا و هو الباب الثالث تحت عنوان (في الاستعجال) كما تبنى نظام وقف تنفيذ القرار الإداري أمام قاضي الاستعجال، فيجوز لمخاضم القرار الإداري إمكانية اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة عن طريق رفع دعوى استعجالية لاستصدار أمر يقضي بإيقاف تنفيذ القرار الإداري نظرا لأن تنفيذه قد يلحق بهم أضرار على حقوقهم و اختصاص البث في المادة الاستعجالية منوط بالتشكيلة الجماعية الناظر في دعوى الموضوع كما ضبط إجراءات التقاضي ليسهل على القاضي و يرفع عنه الغموض و حدد الشروط و الآجال مراعيًا خصوصية الاستعجال كما يختص قاضي الاستعجال الإداري بوقف تنفيذ قرارات الإدارية إذا ما شكلت تعديا أو استلاء أو غلق إداري ، و بهذا فهو يتحمل مسؤوليات كبرى لتحقيق الحماية المطلوبة .

خاتمة

خاتمة:

- إن التطور الذي طرأ على النظام القضائي الجزائري بعد دستور 1996 جسد صراحة الازدواجية القضائية ففصل بين القضاء العادي والإداري ومن مظاهر هذا الفصل الذي نلمسه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (8-9) الفصل بين الاستعجال في القضاء العادي والإداري، إلا أنه لا يختلف الاستعجال أمام القضاء الإداري عما هو مقرر بالنسبة للقضاء العادي إلا من حيث الأطراف وموضوع الدعوى أما العناصر المؤسسة للاستعجال هي نفسها المتمثلة في عنصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

- إن التنظيم القانوني يعرف إلى جانب القضاء الموضوعي صورة أخرى من صور الحماية القضائية المتمثلة في القضاء الاستعجالي والذي يبيث في المسائل التي لا تقبل الانتظار أو في المسائل التي اعتبرها القانون مستعجلة بطبيعتها وقد جاء استجابة لاتساع نشاط الأفراد و مصالحهم خصوصا المتعلقة بالعقار و ذلك من خلال الدعاوى الاستعجالية المرفوعة أمام قاضي الاستعجال الذي يأمر باتخاذ التدابير الضرورية للمحافظة على الحقوق المتنازع فيها ، اذ الدعوى الاستعجالية في قانون الإجراءات المدنية القديم كانت مقيدة و جميعها تعرض على رئيس المحكمة بينما في القانون الجديد أصبح بعض الأقسام لديها خصائص الاستعجال كقسم الأسرة و التجاري و الاجتماعي و العقاري و أصبح القاسم المشترك بين جميع دعاوى القضاء المستعجل و طلباته هو طابع الاستعجال.

- و مع تطور الأوضاع تطورت سلطات قاضي الاستعجالي و أصبحت له حرية كبيرة في التقدير و القيام بدوره على أكمل وجه من خلال أعماله بسلطته و قناعاته الشخصية لإقرار مدى توافر شروط الدعوى و لرقابة و فحص مدى وجود حالة الضرورة من عدمه و القاضي المعاصر لم يعد ذلك الرجل الجامد الذي تحركه النصوص بصورة آلية بل أصبح كرجل فني يعمل على تطبيق ما بين يديه من النصوص و القواعد القانونية لإخراج قطعة فنية جميلة فهو يدفع الحركة في النصوص و يقرر أحكامها و مبادئ تتلاءم مع ظروف كل قضية و

تساير التطورات المستقاة من الحياة العملية، و يظهر اختصاصه في الدعاوى العقارية الاستعجالية المرفوعة أمامه و التي لا تمس بأصل الحق و المعروفة بالمنتمية للقضاء التقليدي و المبينة على ظرف الاستعجال و المتمثلة في دعوى الحراسة القضائية، دعوى وقف الأعمال الجديدة ، دعوى وقف الأشغال، كما أنه لم تعد فكرة المساس بأصل الحق قيذا يمنعه من تقرير الحماية المؤقتة إذ يختص في الدعاوى الاستعجالية عملا بنص القانون إضافة لدعاوى استعجالية طبقا لما استقر عليه الاجتهاد القضائي (دعوى طرد محتل العقار من دون سند) .

- و الجديد على مستوى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية انعكس بوضوح في مجال الاستعجال و لاسيما القضاء الإداري و شهد تنظيم الاستعجال و تحديد ضبط إجراءاته بدقة و حالاته و التدابير التي تتخذ بموجب كل دعوى و تناول نوع من التفصيل بطرق الطعن حتى يسهل للمتقاضين إجراءات التقاضي و يسهل الفصل للقاضي و أعطى لدعوى استعجالية أهمية كبرى غير مسبوقة، إذ تمارس الإدارة جل نشاطها في المجتمع عن طريق القرارات التي تصدرها بصفة انفرادية و التي تتمتع بنظام قانوني يكفل لها من الامتيازات في مواجهة الأفراد و أهمها امتيازات نفاذ القرارات الإدارية و إنتاجها الأثر القانوني في مواجهة المخاطبين بها من لحظة صدورها كما أن الطعن بالإلغاء ليس له أثر موقوف و نظرا لتمتع الإدارة بالسلطة التقديرية الواسعة بالنسبة للوقت الذي تنفذ فيه قراراتها فهي غير ملزمة بتنفيذه فور صدوره و إنما تختار الوقت الملائم وفقا لمقتضيات المصلحة العامة و مقابل هذه الامتيازات التي تحضى بها الإدارة مكن القانون للأشخاص الذين تصدر في حقهم القرارات الإدارية ألحقت بهم أضرار على حقوقهم كالتعدي أو استلاء على العقار فلهم الحق للجوء إلى الجهة القضائية المختصة (المحاكم الإدارية) بطلب وقف تنفيذ القرار الإداري الذي من شأن تنفيذه إصابة بأضرار يصعب إصلاحها فيما بعد مع كسر الحاجز النفسي الذي ترسخ في نفس المواطنين عبر الحقب الماضية و الأفكار المسبقة التي كانت تشير لعدم خضوع الإدارة للقضاء و إن خضعت فيكون شكليا فقط وإعطائهم القدرة و فتح المجال لمتابعة

الإدارة لتجاوزها و طبعاً يشمل ذلك القضاء الاستعجالي ، و بهذا فالإدارة ملزمة باحترام إجراءات و مواعيد خاصة بإصدار القرار و إذا انتهكت مبدأ المشروعية فيحق للمتضرر المنازعة على ذلك بالطعن ضد قرارها و مطالبته بالتعويض أمام قاضي الاستعجال الإداري و الذي له صلاحيات تضاهي تلك المعروفة لدى القاضي العادي الناظر في الأمور المستعجلة بل قد تزيد فبمقدوره وقف تنفيذ القرار الإداري.

و يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية و يجوز له أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري و القضائي و كذلك بوقف تنفيذ الحكم الذي يقضي بإلغاء القرار لتجاوز السلطة و يرفع حالة وقف التنفيذ بناء على طلب من يهمله الأمر.

- و خلاصة القول إلى أنه باستطاعة الاستعجال أن يقود القاضي إلى الأسرع تلقائياً من التحقيق في دعوى بطريقة تجعله يفصل فيها بأكثر سرعة ممكنة وجعلها تمتاز بخصوصية متميزة عن باقي الدعاوى الأخرى، وبالتالي نجد أن المشرع الجزائري قد وفق في تنظيمه للاستعجال في الدعاوى العقارية من خلال التفصيل الواضح في قانون الإجراءات المدنية والإداري.

-بعد هذا العرض الموجز لأهم النقاط التي تناولنا في بحثنا هذا، وبعد استعراضنا لأهم النتائج والملاحظات التي تمكنا من الوقوف عليها من خلال الدراسة، يمكننا القول أن موضوع الاستعجال في الدعاوى العقارية قد يسهم في توضيح الكثير من الأمور التي كانت مبهمة وإزالة الغموض عنها، وعليه فالمشرع الجزائري تدخل بصرامة لحل الكثير من الإشكالات التي تصطدم بها الدعوى العقارية الاستعجالية وتسهيل إجراءات المتبعة أمام المتقاضين لتحقيق الحماية المؤقتة وصدق الأستاذ R.demogue عندما قال: "إن الحق الذي تتأخر حمايته وإعمال حكم القانون بشأنه هو في الواقع حق جريح".

الملاحق

الملحق (أ)

نماذج لعروض دعاوى استعجالية

الملحق رقم(1)

التاريخ.....

مجلس قضاء

محكمة

جلسة

دعوة حراسة على عقار

إلى السيد قاضي الأمور المستعجلة .

لفائدة :مدعي

ضد : مدعى عليهم

يتشرف المدعي بعرض على مقام المحكمة ما يلي :

يملك المدعي مشاعا في العقارات الأتي بيانها كما يملك المدعي عليهم واضعي اليد على العقارات المذكورة يستغلون ربعها دون أن يحاسبوا المدعي على قيمة نصيبه مع امتناعهم عن تسليمه إستحقاقاته .

حيث أن بقاء الأعيان المشتركة سالفة الذكر تحت يد المدعي عليهم يعطل الانتفاع بثمرات العقارات المشتركة و لا يسهل المحافظة عليها إلا بوضع الأعيان تحت الحراسة القضائية صيانة لحقوق الطرفين حتى تنتهي حالة الشياخ رضاء أو قضاء .

لذلك ،

الحكم بصفة مستعجلة بتعيين حارس قضائي على العقارات تكون مأموريته تسلمها لإدارتها

و استغلالها استغلالا صالحا بحسب ما هي قابلة له و توزيع صافي في الربح بعد استيفاء مصروفات الصيانة .

ملحق رقم(2)

التاريخ.....

مجلس قضاء

محكمة

جلسة

دعوى وقف الأعمال الجديدة

إلى السيد قاضي الأمور المستعجلة

لفائدة : مدعي

ضد :مدعى عليه

يتشرف المدعي بعرض على مقام المحكمة ما يلي :

حيث أن المدعي يضع يده على العقار (تحديد طبيعة العقار) الكائن ب

وضع يده بصفته ظاهرة و مستمرة لمدة أو يزيد و قد شرع المدعي عليه في أعمال (نذكر الأعمال التي يشرع المدعى عليه في إقامتها) .

حيث أن هذه الأعمال لو تمت لنجم عنها تعرض للطالب في حيازته للعقار .

حيث أن المدعي عليه شرع فعلا في هذه الأعمال المر الذي ينتج عنه الخطر على الحقوق المدعي في الانتفاع بحيازة العقار و بالتالي يتوفر الاستعجال المبرز لاختصاص القضاء المستعجل بدعوى إيقاف الأعمال الجديدة .

لذلك

الحكم و بصفة مستعجلة بإيقاف الأعمال الجديدة المقامة على العقار الكائن ب

تحميل المدعي عليه المصاريف القضائية.

ملحق رقم (3)

التاريخ.....

مجلس قضاء

محكمة

جلسة

دعوى وقف الأعمال الجديدة

إلى السيد قاضي الأمور المستعجلة

لفائدة : مدعي .

ضد : السيد مدعي عليه .

يتشرف المدعي بعرض على مقام المحكمة ما يلي :

إن المدعي وازع يده بصفة وهادئة منذ (يجب أن لا تقل المدة عن سنة) على الأرض

ذات المساحة الكائنة ب

حيث أنه ابتداء من تاريخ (يجب أن تكون قد مضت سنة) شرع المدعي عليه في

إقامة (مباني - حواجز - غرس أشجار) .

الأستاذ المحضر القضائي بموجب محضر إثبات حالة محرر في المرفق .

لذلك ،

الحكم بإلزام المدعي عليه يوقف الأعمال الجديدة التي أقالها على الأرض الكائنة ب

.....فوراً.

ملحق رقم(4)

التاريخ.....

مجلس قضاء

محكمة

جلسة

دعوة استرداد الحيازة

إلى السيد قاضي الأمور المستعجلة

لفائدة : مدعي

ضد: السيدمدعي عليه

يتشرف المدعي بعرض على مقام المحكمة ما يلي :

حيث أن المدعي كان واضعا يده بصفة ظاهرة و هادئة و غير منقطعة على أرض كائنة
ب ب

بلدية حيث أنه ابتداء من تاريخ (يجب أن تكون قد مضت سنة) تعرض
المدعي

عليه للمدعي بان أغتصب قطعة الأرض المذكورة (أو جزء منها) بان (تبين نوع
الاغتصاب

حيث من حق المدعي مطالبة المدعي برد حيازة هذه القطعة وعدم التعرض له فيها .

لذلك الحكم بإلزام المدعي عليه برد قطعة الأرض المبنية المعالم ذات المساحةالكائنة
ب.....وإعادتها قبل سلبها بالقوة.

تحميل المدعى عليه مصاريف الدعوى.

التاريخ
مجلس قضاء
محكمة
جلسة

دعوى إستعجالية (حل إشكال في التنفيذ)

إلى السيد قاضي أمور المستعجلة

لفائدة : مدعى و كيلة

ضد : السيد مدعى عليه وكيله الأستاذ

.....

يتشرف المدعي يعرض على مقام المحكمة ما يلي :

إنه صدر حكم في فهرس من

محكمة يقضي بطرد المدعي عليه من الشقة الكائنة بعمارة

..... رقم حي بلدية

حيث أن الحكم المشار إليه أعلاه أصبح نهائيا و حاز قوة الشيء المقضي فيه.

حيث أن الأستاذ المحضر القضائي باشر بإجراءات التنفيذ وسعى لطرد المحكوم عليه من الشقة المبينة بصحفية الدعوى .

حيث أن المحضر فوجئ بتواجد شخص غريب و أجنبي غير المحكوم عليه.

حيث أن هذا الأخير رفض إخلاء الشقة و تمكين المحضر من مواصلة إجراءات التنفيذ و أستظهر بعقد مؤرخ في أحتج بمقتضاه أنه صاحب الشقة .

حيث أن المحضر حرر محضر بتاريخ نوه فيه بالصعوبة التي أعترضه
للتنفيذ

الحكم المؤرخ في فهرس عدد عملا بالمادة 183 / 2 من ق أ م و أحال
الطرفين على قاضي الأمور المستعجلة للبت في الإشكال و حله .

حيث أن المدعي محق في رفع هذه الدعوى مطالبا بإزالة من الإشكال وتذليله و الأمر
بمواصلة التنفيذ .

لذلك ،

أمر بمواصلة تنفيذ الحكم المؤرخ في فهرس عدد و القول أن
الأوجه للإشكال.

الملحق (١١)

أحكام بخصوص الدعاوى العقارية
الاستعجالية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

أمر استعجالي

مجلس قضاء:

محكمة:

القسم: العقاري استعجالي

رقم الجدول: 10/00273

رقم الفهرس: 10/00606

تاريخ الأمر: 10/02/23

و مبلغ الرسم / 1000 دج

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة

بتاريخ: الثالث و العشرون من شهر فيفري سنة ألفين و عشرة

برئاسة السيد (ة): ن - س أ

و بمساعدة السيد (ة): خ - ب

رئيس المحكمة أمين ضبط

صدر الأمر الآتي بيانه

بين السيد (ة):

بين /

1 (ب - ل - م

مدعي

العنوان:

المباشر للخصومة بنفسه

ويين /

ضد /

مدعي عليه

1 (أ - خ

العنوان:

المباشر للخصومة بنفسه

****بيان وقائع الدعوى****

على اثر عريضة افتتاحية مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2010/02/03 من طرف المدعو ب - ل - م مكلفا خصمه أ - خ بالحضور فاجلت القضية لعدة جلسات لتبادل المقالات و ادخلت القضية في النظر للنطق بالحكم باليوم المسطور .

عارضاً أنه يحوز قطعة ارض فلاحية بمنطقة التابعة إقليمياً لتراب بلدية يحدها من الشمال جبل ومن الجنوب عرقوب وواد من الشرق جبل من الغرب جبل و تحتوي على سكن وبجانبه بئر ارتوازي بالإضافة الى اشجار مثمرة ، غير ان خصمه قام بغلق الطريق عن طريق القصب و غرس شجيرات اخرى على حافة الطريق بمحاذاة الواد حتى يضم المغروسات الجديدة الى ارضه وتصبح طريق بداخلها، ويستندل لذلك بمحضر معاينة محرر عن الاستاذ ل - س مؤرخ في 2010/01/26 . وخلص لالتماسه من المحكمة الزام خصمه بوقف الاشغال المتمثلة في غرس الاشجار التي تغرس بالمرم العمومي والامر بفتح الممر المؤدي الى ارضه و سكنه .

بجلسة 2010/02/23 اجاب المدعي عليه مثيراً دفعاً يتضمن عدم وجود أي وجه للاستعجال لدعوى الحال مضيفاً انه لا يوجد أي ممر مذكور في الوثيقة العرفية او المعاينة لذا يسعى المدعي الى استحداث ممر بحيازته الثابتة بموجب شهادة استغلال مؤرخة في 2001/07/29 و مقررة الدعم الفلاحي التي تؤكد الحيازة الحاملة للرقم 4995 بتاريخ 2010/09/21 كذلك مقررة منح استفادة بتاريخ 2009/09/10 .

مضيفا ان خصمه يمتلك طرق عديدة للوصول الى ارضه فانتهى لالتماسه رفض الدعوى لعدم التأسيس والقول انها كيدية و تعسفية تستلزم التعويض بواقع 200.0000 دج عن مختلف الاضرار ، مع تحميله المصاريف القضائية.

* بعد إحجام الطرفين عن تبادل المقالات ادخلت القضية في النظر *

وعليه فإن المحكمة

- بعد الاطلاع على ملف القضية
- بعد الاطلاع على المواد بعد الإطلاع على المواد 13، 14 ، 15 ، 18 ، 277 ، 295 ،
299
و419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
بعد النظر قانونا

من حيث الشكل : قبول الدعوى لإستيفائها الشروط الشكلية المستوجبة لرفعها وفقا للمواد 13 ، 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية .

من حيث الموضوع
- حيث ان المدعي رافع خصمه ملتصا الزام خصمه بوقف غرس الاشجار بالمرمّ العمومي مع الامر بفتحه للوصول الى ارضه و سكنه.

حيث ان المدعي استدل بصورة من محضر معاينة مؤرخ في 2010/10/26 محرر عن
الاستاذ ب - س وصور فوتوغرافية للمكان. و تصريح شرفي بالتنازل مؤرخ في
2003/06/15

حيث ان المدعي عليه التمس من جهته رفض الدعوى لعدم التأسيس وقدم طلبا مقابلا يطالب بتعويضه عن الدعوى الكيدية.

حيث ان المدعي عليه استدل بصورة من استغلال ارض فلاحية مؤرخ في 2001/07/29
مقرر منح استفادة لاعانة مالية لبناء سكن ريفي مؤرخة في 2009/09/10
شهادة فلاح مؤرخة في 2001/07/28
حيث والظاهر من مستندات القضية وتداعي الطرفين ان صميم الدعوى ينحصر في طلب فتح
ممر

حيث انه لم يتحقق من ظاهر مستندات القضية بأن ارض المدعي محصورة بصفة مطلقة ولا
سبيل اليها سوى المرور في ارض المدعي عليه مما يجعل من ضرورة تقرير حق مؤقت
بالمرور لاتستوجبه ا حوال الاستعجال المنصوص عليها بالمادة 299 من ق.ا.م.ا.لذا فالمحكمة
غير مختصة نوعيا.

حيث انه بخصوص الطلب المقابل و المتعلق بالتعويض يعد طلبا جديا ومناقشته تستدعي
المساس بالموضوع ذلك ما يخالف نص المادة 303 من ق.ا.م.ا.
حيث ان المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى وفقا للمادة 419 من ق.ا.ج

ولـهـذـه الأـسـباب

أمرت المحكمة حال بثها في المواد الإستعجالية علنيا إبتدائيا حضوريا
في الشكل : قبول الدعوى
في الموضوع: عدم الإختصاص النوعي .
تحميل المدعي بالمصاريف القضائية البالغة 1000 دج .
بذا صدر الحكم وأفصح به جهارا وعلنيا في التاريخ المذكور أعلاه وبحسبه أمضيناه مع أمين
الضبط .

أمين الضبط

الرئيس (ة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

ح ك م

مجلس قضاء:

محكمة:

القسم: العقاري استعجالي

بالجلسة العلنية المنعقدة بـمـحكمة
بتاريخ: الثالث عشر من شهر مارس سنة ألفين و أربعة عشر
برئاسة السيد (ة): ب - س قاضي
و بمساعدة السيد (ة): ر - ل أمين ضبط

رقم الجدول: 14/00318
رقم الفهرس: 14/00402
تاريخ الحكم: 14/03/13
مبلغ الرسم/ 1000 دج

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

بين /

1 (ز - ع - م)
العنوان:
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة):

حاضر مدعي

ويين /

ضد /

1 (ح - ل)
العنوان:
المباشر للخصومة بنفسه

حاضر مدعي عليه

2 (ق - ن)
العنوان:
المباشر للخصومة بنفسه

حاضر مدعي عليه

3 (ل - ع)
العنوان:
المباشر للخصومة بنفسه

معتبر حاضر مدعي عليه

بيان وقائع الدعوى

- بموجب عريضة إفتتاح دعوى إستعجالية موقعة و مودعة بأمانة ضبط المحكمة بقسمها العقاري بتاريخ 20-02-2014 مسجلة تحت رقم 14-318 أقام المدعي ز - ع - م المباشر بواسطة الأستاذة م - ز دعوى ضد المدعى عليهم ح - ل و ق - ن و ل - ع جاء فيها أنه يملك قطعة أرض صالحة للبناء تنتمي للقسم 09 مجموعة ملكية رقم 83 تقع بحي يحددها من الشمال و الشرق و الغرب شارع و من الجنوب جار مساحتها 10 آر و 13 سنتيآر مثلما يثبتته الدفتر العقاري ، و أن المدعى عليهم تعرضوا للمدعي في أرضه بالإستيلاء عليها و البناء فوقها دون وجه حق و هو ما يثبتته المحضر المحرر من طرف المحضر القضائي الأستاذ ه - أ أين عاين بناية في طور الإنجاز و وضع مجموعة من القوالب الإسمنتية و كومة من التراب و أن هذه الأشغال مازالت جارية ، و إلتمس قبول الدعوى شكلا و في الموضوع إلزام المدعى عليهم و من حل محلهم بوقف أشغال الجارية على القطعة الأرضية المذكورة.

- أجاب المدعى عليهما ق - ن و ح - ل المباشرين للخصام بنفسيهما بموجب

مذكرة جوابية جاء فيها أنهما لو يقوموا بأي أشغال بقطع الأرض التي يملكانها مثل ما يدعي المدعي ، كما أن هذا الأخير قام برفع دعوى سابقة تتضمن نفس الموضوع و قد كلفت المحكمة الخبير العقاري ب - ن - م بإنجاز خبرة و قد أثبت تقرير الخبرة المودع بتاريخ 23-08-2012 رقم 12-35 في القضية رقم 117611 فهرس رقم 11-1983 أن هذا الأخير قام ببيع كامل العقار المنتمي للقسم 09 مجموعة ملكية رقم 83 الذي كان يملكه سابقا و هي مستهلكة بنايات مستغلة بمساحة قدرها 1055 متر مربع بينما المساحة المذكورة في الوثائق المقدمة من طرف المدعي هي 1013 متر مربع و بذلك يمكن القول أن مساحة كل العقار تم البناء فوقها من طرف المالكين و تم إستهلاك مساحة زائدة مجاورة تبلغ 42 متر مربع ، و إلتمس رفض الدعوى شكلا و موضوعا لأنها مبنية على معلومات غير صحيحة .

- حيث أنه تم تكليف المدعى عليه ل - ع شخصيا بالحضور بموجب محضر التكليف بالحضور المحرر من طرف المحضر القضائي الأستاذ ه - أ بتاريخ 24-02-2014 إلا أنه لم يحضر و لم يقدم أية مذكرة جوابية رغم تأجيل القضية لتمكينه من ذلك .

- عند هذا الحد وضعت القضية في النظر لجلسة 13-03-2014

وعليها فإن المحكمة

- بعد الإطلاع على ملف الدعوى و عرائض الطرفين .
- بعد الإطلاع على قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لاسيما المواد 13 ، 14 ، 15 ، 18 ، 19 ، 32 ، 67 ، 288 ، 299 ، 419 ، 531 و ما يليها منه .
- بعد النظر في القضية طبقا للقانون .
- من حيث الشكل :
- حيث أن المدعى عليهما ق - ن و ح - م دفعا برفض الدعوى شكلا دون أي تأسيس قانوني ، مما يتعين معه عدم الإستجابة لهذا الدفع .
- حيث أن عريضة إفتتاح الدعوى جاءت مستوفية للشروط القانونية مما يتعين التصريح بقبولها شكلا .
- حيث أن المدعى عليه ل . ع . غ تخلف عن الحضور و لم يقدم أي مذكرة جوابية رغم تكليفه شخصيا بالحضور بموجب محضر التكليف بالحضور المحرر من طرف المحضر القضائي الأستاذ ه . أ بتاريخ 24-02-2014 ، مما يتعين معه صدور الحكم إعتباريا حضوريا في حقه طبقا للمادة 293 من من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
- من حيث الموضوع :
- حيث أن المدعي يلتمس إلزام المدعى عليهم و من حل محلهم بوقف أشغال الجارية على القطعة الأرضية محل النزاع .
- حيث أن المدعى عليهما ق . ن و ح . م ظ إلتمس رفض الدعوى .
- حيث أن موضوع النزاع يتعلق بوقف الأشغال لحين الفصل في موضوع النزاع .
- حيث تبين للمحكمة من خلال الإطلاع على ملف القضية أن المدعي يملك قطعة أرض تنتمي للقسم 09 مجموعة ملكية رقم 83 تقع بحي مساحتها 10 أرو
- 13 سنتيآر و ذلك بموجب الدفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية بمسعد رقم 626 بتاريخ 27-07-2005 ، و يدعي أن المدعى عليهم تعرضوا له في أرضه بالإستيلاء عليها و البناء فوقها دون وجه حق ، أين رفع دعوى في الموضوع ضددهم أمام محكمة الحال في قسمها العقاري مسجلة تحت رقم 14-317 مطالبا بإلزامهم بعدم التعرض له مع إخلاء أرض النزاع و بمقابل ذلك رفع الدعوى الإستعجالية الحالية من أجل وقف الأشغال المقامة من طرفهم على هذه الأرض .
- حيث تبين للمحكمة من خلال الإطلاع على ملف القضية أن الأرض محل النزاع بها بناية في طور الإنجاز و مجموعة من القوالب الإسمنتية بالإضافة إلى كومة من التراب ، و ذلك ثابت

من خلال محضر المعاينة المحرر من طرف المحضر القضائي الأستاذ هـ - أ بتاريخ
2014-01-06 .

- حيث أن وقف الأشغال من طرف الجهة القضائية الإستعجالية هو مجرد تدبير مؤقت لا يمس بأصل الحق لتجنب مواقف قد يصعب تداركها في حالة مواصلة هذه الأشغال في إنتظار الفصل في الموضوع ، و لما كان من الثابت في قضية الحال أنه يوجد نزاع جدي موضوعي حول أصل الحق و أن هناك بناء في طور الإنجاز مقام على هذه الأرض من طرف المدعى عليهم حسب إدعاء المدعي ما يتعين معه الأمر بوقف هذه الأشغال لحين الفصل في الموضوع .
- حيث من المقرر قانونا أن الأمر الإستعجالي معجل التنفيذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن طبقا للمادة 303 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
- حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

ولـهـذـه الـأسـبـاب

أمرت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا ابتدائيا حضوريا إعتباريا بالنسبة للمدعى عليه ل- ع و حضوريا بالنسبة لباقي الأطراف في الشكل : قبول الدعوى .
في الموضوع : إلزام المدعى عليهم ح- ل و ق-ن و ل- ع و كل من حل محلهم بإذنهم بوقف الأشغال في قطعة الأرض الواقعة بحي المنتمية إلى القسم 09 مجموعة ملكية رقم 83 مساحتها 10 آر و 13 سنتيآر يحدها من الشمال و الشرق و الغرب شارع و من الجنوب جار و ذلك إلى غاية الفصل في الموضوع ، مع الأمر بالتنفيذ المعجل .
و تحميل المدعى عليهم المصاريف القضائية المتمثلة في قيمة الرسم القضائي المقدر بألف دينار جزائري (1.000 دج)
بذا صدر الحكم و أفصح به جهارا في اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه و أمضي أصله من طرف الرئيس و أمين الضبط .

أمين الضبط

الرئيس (ة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

أمر استعجالي

مجلس قضاء:

محكمة:

القسم: العقاري استعجالي

بالجاسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة
بتاريخ: الثالث عشر من شهر أفريل سنة ألفين و عشرة
برئاسة السيد (ة): ن. س. أ. رئيس المحكمة
و بمساعدة السيد (ة): خ. ب. أمين ضبط

رقم الجدول: 10/00661
رقم الفهرس: 10/01096
تاريخ الأمر: 10/04/13
مبلغ الرسم: 1000 دج

صدر الأمر الأتالي بيانه

بين السيد (ة):

بين /

مدعي

1 (ب - م - ع

العنوان:

المباشر للخصومة بنفسه

ويين /

ضد /

مدعي عليه

1 (ب - م

العنوان:

المباشر للخصومة بنفسه

بيان وقائع الدعوى

على اثر عريضة افتتاحية مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2010/04/06 وقيدت برقم -
10/661 من طرف المدعو ب - م - ع بواسطة محاميه الأستاذ أ - ق مكلفا
خصمه ب - م بالحضور فأجلت القضية للمرافعات وأدخلت في النظر بتاريخ
2010/04/13 للنطق بالحكم باليوم المسطور.

عارضاً أن دعواه مقبولة شكلاً وفقاً للمواد 13، 14، 15، و 16 من ق. ا. م. ا. والمادة 05 من
ق. ا. ج. مضيفاً أنه يجوز قطعة أرض بالمكان المسمى - توارثها أبا عن جد حسب بطاقة
الإقامة للثورة الزراعية المرفقة، وسبق له وان تعرض لاعتداء من طرف خصمه الذي
بدوره رافع والده أمام القسم العقاري وتم رفض الدعوى، من جهة أخرى، تم إصدار قرار من
طرف البلدية بمنع المدعي عليه من استغلال الأرض المذكورة مشيراً إلى أن هذا الأخير قام
بتاريخ 2010/01/13 بتحطيم دار قديمة متواجدة بالأرض المذكورة أعلاه و بتاريخ
2010/03/18 قام بحفر بئر من أجل غرس الأشجار وخلص المدعي للقول أن لديه شهود لإثبات
حيازته من جهة أخرى فالمدعي متماد في التعدي بغرس الأشجار مما يستوجب الأمر بتوقيفه كما
سجل لذلك شكوى أمام وكيل الجمهورية وهي حيز التحقيق وانتهى لالتماسه أمر المدعي عليه
بالتوقف عن أعمال التشجير .

بجلسة 2010/04/06 أجاب المدعي عليه على لسان محاميه الأستاذ أ - ق - ح مثيراً
دفعاً في الشكل يتعلق بعدم ثبوت صفة المدعي ولأنه قام نزاع حول نفس القطعة بينه ووالد
خصمه ب - ع وانتهى بصدور قرار نهائي مؤرخ في 2004/04/20 وتم تنفيذه

بالتنصيب على الأرض المذكورة وتطبيقا لنص المادة -08- من ق.ا.م.ا. فإن الإجراءات والوثائق المقدمة في الدعوى محررة باللغة الفرنسية ولم تصحب بالترجمة الرسمية، وأضاف أنه تم الفصل في نفس النزاع بموجب القرار المؤرخ في 2004/04/20 ونصب في الأرض محل لنزاع، بالإضافة إلى سبق الفصل بين طرفي الدعوى الحالية بموجب قرار مؤرخ في 2006/12/05 رقم 87 /2006 أين تم رفض دعوى المدعي، أما من حيث الموضوع، فإن عناصر الاستعجال غير متوافرة في قضية الحال وان طلب المدعي بتوقيف عملية التشجير فهو طلب يمس بأصل الحق مضيئا أن الأرض محل النزاع ألت إليه عن طريق الإرث من أجداده ثم بموجب القرار القضائي النهائي الممهور بالصيغة التنفيذية وتنصيبه عليها بحضور ب - م الذي نبه عليه وعلى والده المحضّر القضائي بعدم التعرض له ابتداء من ذلك التاريخ فإن الحائز الفعلي للأرض هي عائلة ب ، وانتهى لالتماسه عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة في المدعي، احتياطيا رفض الدعوى لعدم الاختصاص النوعي واحتياطيا جدا رفض الدعوى لعدم التأسيس.

- حيث انه بجلسة 2010/04/13 عقب المدعي دائما على لسان محاميه مؤكدا أن الأرض موضوع النزاع ليست تلك التي تم تنصيب خصمه فيها لكون منطقة تمتد على 16 كلم من إلى الأحكام المقدمة من طرف هذا الأخير تخص أرضا أخرى .

* بعد إحجام الطرفين عن تبادل المقالات أدخلت القضية في النظر*

وعليه فإن المحكمة

- بعد الاطلاع على ملف القضية
بعد الاطلاع على المواد : 13، 14، 15، 18، 277، 288، 299، 303 و 419 من قانون الاجراءات المدنية
بعد النظر قانونا.
من حيث الشكل : قبول الدعوى لورودها وفقا للأشكال والاعجراءات المنصوص عليها بالمواد 13، 14، 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
من حيث الموضوع : حيث إن المدعي رافع خصمه بواسطة الأستاذ خالد قدوري ملتصا من المحكمة إلزامه بالتوقف عن عملية التشجير في الأرض المسماة -ختالة- واستدل بصور طبق الأصل لبطاقتين للتصريح بمحل الإقامة برقمي 1148 و 751 الأولى مؤرخة في 1972/03/30 و الثانية في 1972/04/04، صورة طبق الأصل عن قرار صادر عن الغرفة العقارية بمجلس قضاء مفرس برقم 2004/357 فيما بين ب - ع / ب - ع - م ، محضر إثبات حالة مادية مؤرخ في 2010/01/13 وأخر محرر بتاريخ 2010/03/18 محررين من طرف الأستاذ م - أ

- حيث أن المدعي عليه وبقلم الأستاذ ق - ح أجاب ملتصا من جهته عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة واحتياطيا رفضها لعدم الاختصاص النوعي لصدور أحكام نهائية في الموضوع ولتنصيبه على الأرض المسماة- - واحتياطيا جدا رفضها لعدم التأسيس.

- حيث أن المدعي عقب و دائما عن طريق محاميه مفيدا أن الأرض الصادر بشأنها الأحكام المقدمة من طرف خصمه لا تخص الأرض محل النزاع الحالي وتمسك بطلباته المقدمة ضمن العريضة الإفتتاحية .

- حيث انه والظاهر من مستندات القضية وتداعي الطرفين أن صميم النزاع هو وقف التعدي على الأرض المسماة - - من طرف المدعي عليه والذي قدم سندات جدية من شأنها حسم مرجعية الحيازة بينما أنكر المدعي علاقة الإثباتات المذكورة بمحل النزاع دافعا أنها تتعلق بأرض أخرى.

- حيث وعلى ضوء ما ذكر أعلاه فالقضية تمس بأصل الحق لما قدمه طرفي النزاع من دفع جديّة والفصل فيها يؤدي إلى المساس بالموضوع و ما اكتسبه كل منهما من حقوق على العقار ما يعدّ خرقا للمادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالإختصاص بالتالي يعود لقاضي الموضوع.

- حيث أن المصاريف القضائية على عاتق من خسر دعواه وفقا للمادة 149 من نفس القانون.

ولـهـذـه الأـسـباب

أمرت المحكمة حال بنها في المواد الإستعجالية علنيا إبتدائيا حضوريا
في الشكل : قبول الدعوى .
في الموضوع : عدم الإختصاص النوعي
وتحميل المدعي بالمصاريف القضائية البالغة 1000 دج
بذا صدر الحكم وافصح به جهارا وعلنيا في التاريخ المذكور أعلاه وبحسبه أمضيناه مع أمين الضبط .

أمين الضبط

الرئيس (ة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء:
محكمة:
القسم: العقاري
استعجالي

رقم الجدول: 11/01840
رقم الفهرس: 11/02062
تاريخ الحكم: 11/12/25
مبلغ الرسم/ 1000 دج

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة
بتاريخ: الخامس و العشرون من شهر ديسمبر سنة ألفين و إحدى عشر
برئاسة السيد (ة): ب - ص قاضي
و بمساعدة السيد (ة): ع - م أمين ضبط

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

بين /

1 (: مدعي حاضر
العنوان :
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): معتمد لدى المحكمة العليا .

وبين /

ضد /
1 (: ز - ع - م مدعي عليه حاضر
العنوان :
المباشر للخصومة بنفسه
2 (: ب - ب مدعي عليه حاضر
العنوان :
المباشر للخصومة بنفسه

بيانات وقائع الدعوى

بموجب عريضة افتتاح دعوى مؤرخة موقعة ومودعة لدى كتابة ضبط المحكمة قسمها العقاري الاستعجالي في : 2011/11/27 تحت رقم 1840/2011 أقام المدعي ز - ع - ب بواسطة الأستاذ س - م دعوى ضد المدعى عليهما ز - ه و ب - ب بمذكرة أهم ماجاء فيها أنه سجل دعوى عقارية باعتماد المدعى عليهما على ارض النزاع ، وقد قاما المدعى عليهما بحرثها ويلتمس إلزام المدعى عليهما بوقف عملية الحرث او اى نشاط آخر لحين الفصل في الموضوع ، وقد بلغ المدعى عليهما تبليغا شخصيا ولم يقدموا جوابا وعليه وضعت القضية في النظر للنطق بالحكم طبقا للقانون .

وعليه فإن المحكمة

- بعد الإطلاع على القضية والوثائق المرفقة
- بعد الإطلاع على المواد: 13، 14، 15، 16، 17 وما بعدها من ق | م | .
بعد النظر وفق القانون .
في الشكل :
- حيث أن المدعي يرافع المدعى عليهما ملتمس إلزامهما بوقف الحرث على ارض النزاع

لحين الفصل في الموضوع

_ حيث أن المدعى عليهما بلغا شخصيا ولم يقدموا جوابا
- حيث أن موضوع النزاع هو وقف الحرث

حيث ظهر من خلال الاطلاع على ظاهر مستندات الملف أن المدعى يحوز عن والده ارض
فلاحيه بالمكان المسمى المعلبة ببلدية يحدها من الشمال ج . ع . ق . و س . ب
من الشرق طريق ومن الجنوب و . ك . س . م . وغربا أ . ب . ب . ب
_ حيث ظهر ايضا من خلال محضر المعاينة المرفق عن الأستاذ ه . أ . أين لاحض جزء
معتبر من الأرض محروث حديثا وأكوام من الحجارة وعداد كهربائي موصول بالأعمدة
الكهربائية المارة عبر القطعة

_ حيث انه وتبعاً لما سبق فان عنصر الاستعجال قائم لا سيما وجود جزء من ارض النزاع
محروث حديثا وأكوام من الحجارة وعداد كهربائي

_ حيث أن وقف الحرث أو أية أشغال على ارض النزاع أمر مؤقت لا يمس بأصل الموضوع
يتعين معه الاستجابة لطلب المدعى لحين الفصل في الموضوع.

****ولـهـذـه الأـسـباب****

_ حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا اعتباري حضوري :

في الشكل: قبول الدعوى

_ في الموضوع: إلزام المدعى عليهما بوقف الحرث أو أية أشغال أخرى على ارض النزاع
الواقعة يحدها من الشمال ج . ع . ق . و س . ب
من الشرق طريق ومن الجنوب ورثة ك - س - م . وغربا أ - ب - ب - ب
في الموضوع وتحميل المدعى عليهما المصاريف القضائية
بذا صدر الحكم بالتاريخ أعلاه ولصحته أمضيته مع أمين الضبط .

أمين الضبط

الرئيس (ة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء:

محكمة:

القسم: العقاري استعجالي.

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة
بتاريخ: الواحد والعشرون من شهر أكتوبر سنة ألفين و إثني عشر
برئاسة السيد (ة) ب - ص قاضي
و بمساعدة السيد (ة): ع - م أمين ضبط

رقم الجدول: 12/00898

رقم الفهرس: 12/01474

تاريخ الحكم: 12/10/21

مبلغ الرسم/ 1000 دج

صدر الحكم الآتي بيئاته

بين السيد (ة):

بين /

حاضر

مدعي

1 (ش - ف

محامية لدى المجلس .

المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة):

ويين /

ضد /

حاضر

مدعي عليه

1 (ب- إ

العنوان:

محام معتمد لدى المحكمة العليا .

المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ح - م

****بيان وقائع الدعوى****

بموجب عريضة افتتاح دعوى مؤرخة موقعة ومودعة لدى كتابة ضبط المحكمة قسمها العقاري في : 2012/5/22 تحت رقم 898/2011 أقامت المدعية ش - ف بواسطة الاستاذة ل - ر دعوى ضد المدعي عليه ب- إ بمذكرة أهم ماجاء فيها أنه لديها قطعة ارض صالحة للبناء ببلدية مسعد بمساحة 148.50 متر مربع يحدها من الشمال تعاونية فلاحية ومن الجنوب شارع ومن الشرق ساحة اما غربا طالب احمد ولديها عقد مقايضة زيادة على الوثائق الرسمية للعقار وقام المدعي عليه بالاعتداء عليها وهدم جدارين لواجهته واقامة بناء داخلها مثلما يثبتته محضر المعاينة وتلتمس إلزام المدعي عليه بازالة البناء على الأرض وعلى الارض المجاورة وعدم التعرض لهاو تعويضها بقيمة 1500.000 دج، ورد المدعي عليه بواسطة الأستاذ ح - م بمذكرة أهم ماجاء فيها أن الصفة لديه غير متوفرة زيادة انه بني في أرضه وليس أرضها ويلتمس عدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا لعدم التأسيس وعليه وضعت القضية في النظر للنطق بالحكم طبقا للقانون .

****وعليه فإن المحكمة****

- بعد الإطلاع على القضية والوثائق المرفقة

- بعد الإطلاع على المواد: 13.14.125.288.419.512 وما بعدها من إ م إ .

بعد النظر وفق القانون .

في الشكل : حيث أن الدعوى جاءت طبقا للقانون مما يتعين التصريح بقبولها في الموضوع:

- حيث أن المدعية ترفع المدعى عليه ملتزمة بإلزام المدعى عليه بإزالة البناء على الأرض وعلى الأرض المجاورة وعدم التعرض لهاو تعويضها بقيمة 1500.000 دج
حيث أن المدعى عليه التمس عدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا لعدم التأسيس
- حيث أن موضوع النزاع هو عدم التعرض في الحيابة
_ حيث أن المدعية ادعت ان لديها قطعة ارض صالحة للبناء ببلدية مسعد بمساحة 148.50 متر مربع يحدها من الشمال تعاونية فلاحية ومن الجنوب شارع ومن الشرق ساحة اماغربا
ط - أ ولديها عقد مقايضة زيادة على الوثائق الرسمية للعقار وقام المدعى عليه بالاعتداء عليها وهدم جدارين لواجهته واقامة بناء داخلها مثلما يثبتته محضر المعاينة
- حيث أن المدعى عليه دفع أنه قام بالبناء في أرضه البعيدة عن ارض النزاع
- حيث أن معرفة أن الاعتداء تم في حدود ارض النزاع أو خارجها مسألة فنية تستدعي الاستعانة بخبرة عقارية في هذا المجال
_ حيث أن المصاريف القضائية على تبقى محفوظة لحين الفصل في الموضوع .

ولـهـذه الأـسـباب

حكمت المحكمة علنيا ! بتدانيا حضوريا

في الشكل : قبول الدعوى .

في الموضوع : وقبل الفصل فيه تعيين الخبير العقاري د - ق الكائن مقره بحي الجلفة للقيام بمايلي :

- استدعاء أطراف الدعوى وتحديد موعد معهم للانتقال لأرض النزاع

- الإطلاع على وثائق المدعية ومطابقتها على الواقع

- معاينة الأرض وتحديد موقعا واسما ومساحة وحدودا

القول إن كان البناء الذي قام به المدعى عليه داخل ارض المدعية او خارجه

_ الإدلاء باى ملاحظة قد تكون مهمة في الموضوع

وعلى المدعية إيداع تسبيق على ذمة مصاريف الخبرة بقيمة : 5000 دج ، وعلى الخبير

إنجاز تقريره وإيداعه لدى كتابة ضبط المحكمة في أجل أقصاه ثلاث أشهر من تاريخ

توصله بنسخة من هذا الحكم .

- إبقاء المصاريف القضائية محفوظة لحين الفصل في الموضوع .

- بدأ صدر هذا الحكم وأفصح به جهارا وعلنيا بالتاريخ المذكور أعلاه ولصحته أمضيناه

نحن وأميين الضبط .

أمين الضبط

الرئيس (ة)

قائمة المراجع

المرجع باللغة العربية.

أ- النصوص القانونية:

- القانون العضوي رقم 01/98، المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاص مجلس الدولة و تنظيمه وعمله ، الجريدة الرسمية عدد 37 بتاريخ 10/06/1998.

- القانون رقم 5/1 ، المؤرخ 22/05/2001 المعدل و المتمم المتضمن قانون إجراءات المدنية ج.ر عدد 29 بتاريخ 22/05/2001.

- القانون رقم 9/8 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج.ر رقم 21 الصادر بتاريخ 22/04/2008.

- القانون رقم 2/98 المؤرخ في 30/05/1998 بتعليق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 1998.

- قانون رقم 11/91 المؤرخ 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، ج.ر عدد 21 بتاريخ 08/05/1991.

- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بقانون 04/5 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

- قانون رقم 5/7 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن قانون المدني.

الأوامر:

- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08/06/1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية معدل و متمم، الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 1996.

- الأمر رقم 66-154، المؤرخ في 08/06/1966 المعدل و المتمم المتضمن قانون المدني ، ج.ر العدد 78 لسنة 1975.

المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 المؤرخ في 27/7/1993 المطبق للأمر رقم 91-11، المؤرخ في 27/4/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- المرسوم التنفيذي رقم 407/90 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد للمجال القضائي و اختصاص المجالس القضائية.
- المرسوم رقم 131/88 المؤرخ في 4/7/1988 ينظم العلاقة بين الإدارة و المواطن ، ج، ر العدد 33 لسنة 1988.
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/5/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

١١ - المراجع المتخصصة :

- 1- بن ملحة الغوثي ، القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر 2000
- 2- حسين طاهري ، قضاء الاستعجال فقها وقضاء، دار الخلدونية، الجزائر. 2005
- 3- حنا بدوي ، قضاء الأمور المستعجلة (اجتهادات ونصوص)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان سنة. 1998
- 4 حسين عبد السلام جابر، الطلبات المستعجلة في قضاء مجلس الدولة، توزيع دار الكتاب الحديث ، مصر سنة. 1997
- 5- حمزة سلام ، الدعاوى الاستعجالية، دار هومة، الجزائر 2013
- 6- خالد عزت المالكي، قاضي الأمور المستعجلة (في التشريع السوري)، مؤسسة النوري، دمشق. 2002

- 7- عز الدين الدناصوري، حامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ(في ضوء الفقه والقضاء)، الطبعة الخامسة، الإسكندرية-مصر، سنة.1997
- 8- عبد الرحيم إسماعيل زيتون الدكتور صلاح الدين جمال الدين، الجديد في قضاء التنفيذ وقضاء الأمور المستعجلة، دار الكتب القانونية، مصر 2006
- 9- لحسين بن شيخ اث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، دراسة قانونية فقهية وقضائية(مقارنة)، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2008.
- 10- محمد براهيم، القضاء المستعجل، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2010.
- 11- محمد علي راتب، محمد نصر الدين كامل، محمد فاروق راتب، قضاء الأمور المستعجلة، الجزء الأول، الطبعة السادسة، مصر. 1985
- 12- محمد أحمد عطية، الطلبات المستعجلة(أمام محاكم مجلس الدولة، في ضوء أحكام المحكمة الإدارية العليا والقضاء الإداري)، منشأة المعارف، طبعة ثانية، إسكندرية-مصر سنة.1996
- 13- مصطفى مجدي هرجه، أحكام وآراء في القضاء المستعجل، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية-مصر 1989.
- III- المراجع العامة:
- 1 - حسين طاهري ، الإجراءات المدنية و الإدارية الموجزة ، الجزء الأول ، دار الخلدونية ، الجزائر ، طبعة 2012.
- 2- رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر سنة 2003.

- 3- سليمان بارش ، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، دار الهدى، ، بدون طبعة ، عين مليلة - الجزائر 2006.
- 4- سليمان محمد الطماوي ، النظرية العامة للقرارات الإدارية (دراسة مقارنة) ، دار الفكر العربي ، الطبعة السادسة ، القاهرة -مصر 1991.
- 5- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، دار هومة،الجزائر 2002 .
- 6- عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، طبعة ثالثة مزيدة و منقحة،الجزائر سنة 2011 .
- 7- عبد القادر العربي الشحط ، نبيل صقر، طرق التنفيذ ، دار الهدى، عين مليلة ، الجزائر 2007.
- 8- عبد الغني بسيوني عبد الله (وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري) منشأة المعارف،الإسكندرية- مصر 1990.
- 9- ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر 2012.
- 10- محند امقرنا بوبشير ، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى ، نظرية الخصومة - الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة،الجزائر سنة 2008.
- 11- محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، طبعة مزيدة ومنقحة، ، الجزائر. 2005.
- 12- محمد كامل ليلة(نظرية التنفيذ المباشر في القانون الإداري)دراسة مقارنة للتشريع والفقہ والقضاء،دار الفكر العربي، القاهرة-مصر 1969.

13- ياسين عكاشة حمدي ، المرافعات الإدارية في قضاء مجلس الدولة، دار المنشأة للمعارف ، الإسكندرية-مصر سنة 1998.

المقالات:

-خولة كلفاني،"القضاء المستعجل في المواد الإدارية وفقا لتعديلات" قانون 2001،مجلة المنتدى القانوني،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،العدد3،،الجزائر،2006.

المجلات:

- مجلس الدولة العدد الأول لسنة 2002 ، العدد الثاني 2003 ، العدد الثالث 2004 ، العدد الرابع 2005.

- المجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 1985 عدد 2 لسنة 1989 ، العدد 1، 2، 3 لسنة 1990 ، الأعداد 1، 3، 4. لسنة 1991، الأعداد 2، 3، 1 لسنة 1992.

- نشرة القضاة لسنة 1967، 1982، 1983 عدد 54 سنة 1995

- المذكرات الجامعية:

-بشير بلعيد، "القضاء المستعجل في الأمور الإدارية" مذكرة ماجستير منشور، جامعة باتنة، مطابع عمار قرفي، باتنة-الجزائر، 1995.

-محمد الصالح بين أحمد خزار، ضوابط الاختصاص النوعي لقاضي الاستعجال الإداري في النظام القضائي الجزائري، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001/2002.

المراجع باللغة الفرنسية :**-Les ouvrages:**

- Charles debbasch, "contentieux administratif " 2 éditions, 1978
- Garçonnet et Cesare bru , "traité de procédure civil", 3 e édition, tom 2.
- Paul cassia, les réfères administratif d'urgence, librairies générale de droit et de jurisprudence, EJA France (paris) 2003

-Les thèses :

Ali filali « l'urgence et la compétence de la juridiction des réfères, thèse de magistère université d'Alger2004.

Les article :

- Rachid kheloufi « les procédures d'urgence en matière administratif et le code de procédure civile , rev, idara, Alger, volume, 10, N°2,2000

Les dictionnaires :

- Lexique juridique : français / arabe , suivi de formulaire judiciaire.
- R. terki – Mcabbabé, entreprise nationale du livre, , cinquième édition, Alger1975.

الفهرس

الفهرس

المقدمة:

1

الفصل الأول

6

النظام القانوني للاستعجال في الدعاوى العقارية أمام القضاء العادي

9

المبحث الأول: شروط الاستعجال في الدعاوى العقارية وسير إجراءاته

9

المطلب الأول: شروط الاستعجال العقاري

9

الفرع الأول: الشروط الخاصة

14

الفرع الثاني: الشروط العامة

17

المطلب الثاني: إجراءات الاستعجال في الدعاوى العقارية

18

الفرع الأول: إجراءات رفع الدعوى

19

الفرع الثاني: طرق رفع الدعوى المستعجلة

21

الفرع الثالث: قواعد سير الجلسة الاستعجالية وعوارضها

23

المبحث الثاني: أنواع الاستعجال في الدعاوى العقارية

23

المطلب الأول: الدعاوى العقارية المنتمية لقضاء الاستعجال التقليدي

24

الفرع الأول: دعوى الحراسة القضائية

29

الفرع الثاني: دعوى وقف الأعمال الجديدة

32

الفرع الثالث: : دعوى وقف الأشغال

36

المطلب الثاني: : الدعاوى الاستعجالية العقارية عملا بالنصوص الخاصة وبالاجتهاد القضائي

36

الفرع الأول: الدعاوى الاستعجالية العقارية عملا بالنصوص الخاصة

53

الفرع الثاني: الدعاوى الاستعجالية العقارية عملا بالاجتهاد القضائي

الفصل الثاني:

60

قضايا الاستعجال العقاري أمام القضاء الإداري

62

المبحث الأول: الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام المحاكم الإدارية

62

المطلب الأول: سلطات قاضي استعجال الإداري الفوري

63

الفرع الأول: وقف تنفيذ قرار إداري

69

الفرع الثاني: حالة الاستعجال القصوى

74

المطلب الثاني: شروط وإجراءات الاستعجال الفوري

75

الفرع الأول: شروط الاستعجال الفوري

76

الفرع الثاني: إجراءاته

79

المطلب الثالث: طرق الطعن بمناسبة الاستعجال الفوري

80

الفرع الأول: الأوامر النهائية

81

الفرع الثاني: الأوامر القابلة للطعن

84

المبحث الثاني: الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام مجلس الدولة

85

المطلب الأول: وقف تنفيذ القرارات الإدارية

85

الفرع الأول: وقف تنفيذ قرار أمام مجلس الدولة وفقا للقانون القديم

88

الفرع الثاني: وقف تنفيذ قرار أمام مجلس الدولة وفقا للقانون الجديد (9/8)

89

المطلب الثاني: وقف تنفيذ القرارات القضائية

89

الفرع الأول: وقف تنفيذ القرار القضائي في القانون القديم

92

الفرع الثاني: وقف تنفيذ القرار القضائي في مرحلة القانون الجديد

96

الخاتمة

الملاحق

قائمة المراجع:

الفهرس