



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



أحكام الدعاوى الاستعجالية في المادة العقارية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

الأستاذ المشرف:

د. جرمون محمد الطاهر

إعداد الطالبة:

شيحاني خديجة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
أ.د. خلف بوبكر	أستاذ التعليم العالي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. جرمون محمد الطاهر	أستاذ محاضر - أ-	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. حويذق عثمان	أستاذ محاضر - ب-	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَعَجِلْتُ إِلَيْكَ رَبِّ لِتَرْضَىٰ

صدق الله العظيم

الآية 84

سورة طه

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أعاننا على انجاز هذا البحث

أتقدم بالشكر الجزيل إلى

الأستاذ المشرف

الدكتور جرمون محمد الطاهر

الذي تحمل جزءاً من أعباء هذا العمل و لم يبخل عليا
بالجهد و الوقت و التحفيز على العمل المتواصل لانجاز هذا
العمل .

كما أشكر أعضاء اللجنة الأفاضل اللذين قبلوا مناقشة هذه
المذكرة، و الشكر كذلك إلى طاقم كلية الحقوق و العلوم
السياسية لجامعة الوادي أساتذة و عمالا و إداريين على
جميع التسهيلات التي حظينا بها من قبلهم .

شبحاني خديجة

الإهداء

إلى روح أبي الطاهرة رحمه الله

إلى روح أمي الطاهرة رحمها الله

إلى كل إخوتي

إلى رفيقتي ماجدة

أهدي جهدي هذا

شبحاني خديجة

قائمة المختصرات

الجزء	ج
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	ج.ر.ج.ج.د.ش
دون دار النشر	د.د.ن
دون سنة النشر	د.س.ن
صفحة	ص
من الصفحة إلى الصفحة	ص.ص
طبعة	ط
قانون الإجراءات المدنية	ق.إ.م
قانون الإجراءات المدنية و الإدارية	ق.إ.م.إ
القانون المدني الجزائري	ق.م.ج
المادة	م

مقدمة

من أهم احتياجات الانسان الأساسية للعيش هو وجود حيز مكاني يستعمله في شتى المجالات للسكن، للعمل، للزراعة، الصناعة و مهما تعددت الاستعمالات يسعى دوما للمحافظة عليه و حمايته بكافة الطرق، لذا لا تخلو كامل تشريعات العالم من أنظمة وقوانين لحماية حق الفرد في استغلال العقار الذي يشغله، سواء مالكة أو باذن من غيره.

لقد عرف المشرع الجزائري العقار بنص المادة 683 من القانون المدني بأنه "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

لقد جعل المشرع اللجوء إلى القضاء برفع الدعوى العقارية هو الوسيلة لتحقيق هذه الحماية غير أنه و لظروف مفاجئة تشكل خطرا على حقوق الأفراد فإن الاجراءات العادية قد لا تحقق النتيجة المرجوة و يضيع بذلك حق المتقاضي في أروقة المحاكم بطول الإجراءات وتعقيداتها وعدم تنفيذها إلا بعد استنفاد طرق الطعن ما يؤدي بالاضرار بمصالح المتقاضين، لذا لجأ المشرع إلى نوع آخر من القضاء غير العادي و هو القضاء الاستعجالي الذي يعتبر الوسيلة الكفيلة بتحقيق الحماية العاجلة من الخطر الداهم .

فسبيل المتقاضي في حماية حقه في العقار سواء كان مستأجرا فيه أو مالكا أو حائزا أو دائنا مرتثنا أو حارسا عليه هو الدعوى العقارية الاستعجالية و هي موضوع دراستنا.

لم تعرف مختلف التشريعات ومن بينها المشرع الجزائري القضاء الاستعجالي، وإنما تركت ذلك للفقه والقضاء .

يعرف الفقيه الفرنسي ألكسندر ميرينهاك القضاء الاستعجالي في مؤلفه traité théorique des ordonnances sur requête référés بأنه : " هو إجراء يكون الهدف منه الفصل بأقصى سرعة ممكنة في القضايا المستعجلة وفي الحالة التي تثير فيها

¹ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، صادر في 26/09/1975، ج ر عدد78 سنة 1978 معدل و متمم بالقانون رقم 07-05 مؤرخ في 20/05/2007 ، ج ر رقم 44 ، سنة 2007

السندات والأحكام إشكالات تتعلق بتنفيذها، لكن فقط بطريقة مؤقتة دون المساس بأصل الحق " ¹.

أما بالنسبة للتشريع الجزائري لم يتطرق بدوره إلى تعريف القضاء الاستعجالي، و لا إلى تعريف الدعوى الاستعجالية غير أنه اهتم ببيان اجراءات وحالات الاستعجال، بأن خصص لأجل ذلك القسم الثاني من الفصل الخامس من الباب الثامن الخاص بالأحكام والقرارات من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 تحت عنوان الاستعجال والأوامر الاستعجالية بوضع أحكام عامة للاستعجال، كذلك نص على أحكام خاصة لأهم الدعاوى الاستعجالية في باقي مواد هذا القانون²، وكذا في بعض القوانين الأخرى .

فالقضاء الاستعجالي هو الفصل في النزاع فصلا مؤقتا في المنازعة التي بها وقائع يخشى عليها تحقق الخطر و الضياع دون المساس بأصل الحق بغية المحافظة على الحالات القائمة و بقاء الحقوق كما هي عليه مؤقتا .

تماشيا مع الظروف و الحالات التي تعترض المواطن و التي يمكن أن تشكل خطرا يهدد حقوقه، و نظرا لما يتطلبه سير مرفق القضاء فإن المشرع الجزائري استحدث في قانون إ.م.إ أحكاما جديدة تتعلق بمنح بعض رؤساء أقسام المحكمة صلاحية الفصل في الدعوى الاستعجالية، و من هذه الأقسام القسم العقاري وهو المختص بالبت في الدعوى الاستعجالية العقارية، فلم يعد الأمر كما في السابق يقتصر على رئيس المحكمة، الأمر الذي كرسته المواد الواردة في الكتاب الثاني من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعنون بالاجراءات الخاصة بكل جهة قضائية.

لقد خص المشرع الجزائري الدعوى الاستعجالية العقارية بأحكام و اجراءات تخضع لها تميزها عن الدعوى المرفوعة أمام القضاء العقاري العادي و تخضع لها كامل دعاوى هذا

¹ - محمد براهيمى ، القضاء المستعجل ، الجزء الاول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ،الجزائر، 2006، ص07.

² - القانون رقم 08-09 ،المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، صادر في 25/02/2008، ج ر عدد 47،

صادرة في 23/04/2008

النوع، كما أنها تخضع لاجراءات خاصة تختلف حسب موضوع الطلب و تنتهي بصدور أوامر استعجالية يمكن الطعن فيها.

إن أهمية دراسة هذا الموضوع تتجلى بالوقوف على تحديد الدور الذي تبرزه الاجراءات الاستعجالية التي تخضع لها الدعاوى العقارية الاستعجالية في الحماية القضائية لحقوق و مصالح المتقاضين و المحافظة عليها كما هي ظاهرة و ضمنا لحسن سير مرفق القضاء، و كذا أهمية و فعالية الأمر الاستعجالي في التنفيذ على أرض الواقع .

كما نجد أن المشرع الجزائري نص على مبادئ و أحكام في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جديدة لم تكن موجودة سابقا.

اقتصرت دراستنا في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية الخاضعة للقضاء العادي دون الإداري لأن هذا الأخير يتطلب دراسة أوسع مستقلة بذاتها و يخضع للقانون العام. اتجهت رغبتنا لدراسة هذا الموضوع لمعرفة النصوص القانونية التي تحكم الدعاوى الاستعجالية العقارية و اثرها زادنا المعرفي بالإطلاع على معظم الحالات الاستعجالية لهذا النوع من الدعاوى المطروحة أمام القضاء .

كما نشير إلى الصعوبات التي اعترضت دراستنا في هذا الموضوع و التي تمثلت في قلة المراجع المتخصصة في هذه الدراسة خاصة الجزائرية منها و تضارب آراء الفقهاء و بعض الاجتهادات القضائية حول حالات الاستعجال و هذا نظرا للطبيعة المرنة و المستجدة المفروضة على هذا النوع من القضاء .

و بغرض توضيح أهم المسائل و النقاط التي يثيرها الموضوع بغية الإحاطة بجميع عناصره ارتأينا دراسة هذه المذكرة بوضع الاشكالية التالية :

ما مدى فعالية الإجراءات التي وضعها المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة العقارية الإستعجالية لمباشرتها و أثرها في حماية حقوق الأفراد ؟

للإجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي من خلال تقسيم هذا العمل إلى فصلين، خصصنا الفصل الأول للضوابط العامة لمباشرة الدعوى الاستعجالية

في المادة العقارية و قسمناه إلى مبحثين في المبحث الأول نتناول فيه الشروط الشكلية و الموضوعية لمباشرة الدعوى الاستعجالية العقارية و المبحث الثاني خصصناه لاجراءات رفع الدعوى، أما الفصل الثاني خصصناه لآثار البت في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها .

سنحاول بجهدنا دراسة هذا الموضوع بابرار عناصره فهو ليس محصورا في قانون محدد إنما نجده تقريبا في كامل القوانين و النزاعات التي يكون محلها عقارا و الحالات الاستعجالية الواردة في القوانين ليست على سبيل الحصر انما هي لأهم الدعاوى شيوعا على أرض الواقع لهذا دراستنا لم تخل من النصوص القانونية المتفرقة، و اتبعنا في هذه الدراسة الخطة التالية :

الفصل الاول الضوابط العامة لمباشرة الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية

المبحث الاول شروط مباشرة الدعوى الاستعجالية العقارية

المبحث الثاني : اجراءات مباشرة الدعوى الاستعجالية العقارية و سيرها

الفصل الثاني : آثار البت في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

المبحث الاول : آثار البت في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية

المبحث الثاني : تطبيقات لأهم الدعاوى الاستعجالية في المادة العقارية

الفصل الأول

الضوابط العامة لمباشرة الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية

أحيانا لظروف خاصة لا يمكن تحقيق حماية حقوق الأفراد قضائيا بسلوكهم اجراءات التقاضي العادية كونها تطيل النزاع لتعقيدها وطول الاجراءات، لذلك نظم المشرع الجزائري طريق آخر هو القضاء الاستعجالي نظرا لما يتميز به من السرعة، وذلك عن طريق اتخاذ تدابير تحفظية وقتية أو مستعجلة لحمايتها، و لهذا نتطرق في هذا الفصل إلى الشروط والإجراءات العامة لرفع الدعوى الاستعجالية العقارية بتحديد شروط قبولها المتمثلة في الصفة و المصلحة و الأهلية كشرط لصحة اجراءات الدعوى ثم نتطرق إلى الشروط الموضوعية المتمثلة في شروط اختصاص انعقاد القضاء الاستعجالي العقاري في المبحث الأول .

أما المبحث الثاني سنتناول فيه اجراءات مباشرة الدعوى الاستعجالية العقارية و سيرها .

المبحث الأول

شروط مباشرة الدعوى الاستعجالية العقارية

لم يعرف المشرع الجزائري الدعوى الاستعجالية و لا الدعوى الاستعجالية العقارية غير أنه نص فقط عن إجراءات بعض الدعاوى العقارية التي تكتسي طابعا استعجاليا في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مثل دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعاوى التنفيذ كذلك في نصوص قانونية أخرى .

تكون الدعوى عقارية متى كان محل الحق موضوع طلب الحماية عقارا، ولما كان القضاء الاستعجالي الغاية منه الحماية من الخطر المحتمل الوقوع بإجراءات سريعة إذن فالدعوى الاستعجالية العقارية هي مجموعة الاجراءات التي ينظمها القانون موضوعها حماية عقار المدعي بهدف اتخاذ تدابير تحفظية لا تمس بأصل الحق موضوعها عقار لأي من الطرفين مهدد بخطر محقق.

في حقيقة الأمر لا يتأتى لنا معرفة الهدف من الدعوى الاستعجالية العقارية و لا ما يميزها عن الدعوى العادية إلا بالتطرق إلى شروط و اجراءات مباشرة الدعوى الاستعجالية و الحكم الصادر فيها و هذا ما سنتعرض له بالتفصيل .

يمكننا تقسيم شروط مباشرة الدعوى الاستعجالية العقارية إلى شروط قبول نتناولها في المطلب الأول وشروط انعقاد اختصاص البت فيها استعجاليا و التي نتناولها في المطلب الثاني .

المطلب الأول

شروط قبول الدعوى الاستعجالية العقارية .

أكد المشرع الجزائري على هذه الشروط بنص المادة 13 من ق.إ.م.إ التي تنص : " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".

من خلال نص المادة المذكورة يتبين لنا أن شروط قبول الدعوى تتمثل في الصفة والمصلحة والاذن إذا اشترطه القانون بالإضافة إلى الأهلية طبقاً للمادة 64 من القانون المذكور كشرط لصحة المطالبة القضائية .

الشروط المذكورة يجب توافرها في كل شخص متقاض كطرف في الدعوى لأن المشرع وضع في نص المادة المذكورة عبارة " شخص " بصفة عامة فقد يكون المدعي أو المدعى عليه أو متدخل في الخصام أو غيره كطرف في الدعوى فهي بذلك تشمل كل طرف في الدعوى، لذا نتعرض لشرطي الصفة و المصلحة فقط و الاهلية كشرط لصحة اجراءات الدعوى كما يلي:

الفرع الاول : الصفة

الصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء، تقوم على المصلحة المباشرة والشخصية في التقاضي، فأحياناً تبتدئ الدعوى بين المدعي والمدعى عليه، وأثناء سير الخصومة قد يتدخل طرف آخر له مصلحة هو الآخر في النزاع القائم بارادته، أو يتم ادخال طرف آخر في الخصومة بطلب من المدعي أو المدعى عليه¹.

¹ - بريارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، دار بغدادي للطباعة ، ط02 ، 2009 ، الجزائر ص 34 .

يجب أن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة، بمعنى أن يكون المتقاضي رافع الدعوى هو صاحب الحق المراد حمايته أو من ينوب عنه، وأن يكون توجيه الدعوى للمعتدي على هذا الحق و هو المدعى عليه¹.

إن توفر الصفة يعني أن يكون المدعي هو صاحب الحق محل الحماية بإجراء مستعجل أو من يمثله قانونا

و القاضي الاستعجالي في تفحصه لشرط الصفة يكفي أن يتثبت من وجوده من ظاهر المستندات دون الغوص في صميم الموضوع أو تفسير العقود للتوصل لاستنتاج تحديد الصفة²، و مثال ذلك صفة الحائز في رفع دعوى استعجالية لوقف الأعمال الجديدة، فلا يمكن لقاضي الاستعجال الغوص في اثبات صفة الحائز بسماع الأطراف أو اجراء خبرة إنما يتحقق من ذلك من ظاهر المستندات المقدمة له كوثيقة حيازة أو شهادة شهود يترتب عن تخلف شرط الصفة عدم قبول الدعوى، كما أن المشرع جعلها من النظام العام إذ للقاضي أن يثيرها من تلقاء نفسه حتى لو لم يثيرها أطراف النزاع .

الفرع الثاني - المصلحة :

أشار المشرع ضمن المادة 13 من ق.إ.م.إ إلى وجوب توفر عنصر المصلحة في الدعوى سواء كانت قائمة أو محتملة يقرها القانون، و قد أضاف المشرع وصف المصلحة الذي كان غائبا في ق.إ.م. القديم في المادة 459 منه بعبارة في القانون الجديد: (سواء كانت قائمة أو محتملة)، و المصلحة هي الفائدة العملية من رفع الدعوى إلى القضاء والتي تعود على رافع الدعوى من الحكم بطلبه³.

¹ - ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة بسكرة ، سنة 2012 ، ص 237.

² - طاهري حسين ، قضاء الإستعجال فقها وقضاء ، دار الخلدونية ، ط 2005 ، الجزائر ، ص 52 .

³ - بوبشير محند أمقران ، قانون الإجراءات المدنية،-نظرية الدعوى -الخصومة - الإجراءات الإستثنائية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ط 2001، ص 36 .

إن المصلحة شرط يجب توافره في كامل أطراف الدعوى المدعي والمدعى عليه، متدخل أو مدخل في الخصام، كما يجب أن تكون مباشرة و شخصية بمعنى لا يمكن التقاضي على مصلحة الغير¹ .

نستنتج من المادة المذكورة أن المصلحة التي يشترط القانون توافرها في الدعوى الاستعجالية هي التي تحمل أحد الأوصاف التالية :

أولاً - المصلحة القانونية و المشروعة

1-المصلحة القانونية

يقصد بالمصلحة القانونية أن يكون الحق أو المركز المدعى به محل طلب الحماية محميا بنص قانوني، بحيث يكون الغرض من الدعوى حماية الحق أو المركز القانوني بتقريره إذا كان محل النزاع أوالتصدي للاعتداء أو تعويض الأضرار اللاحقة به بسبب ذلك²، وعلى قاضي الاستعجال البحث في مدى مشروعية وقانونية الحق.

تكون المصلحة غير قانونية بعدم مشروعيتها بمخالفتها للنظام والآداب العامة، و ينجم عن ذلك عدم قبول الدعوى لأن المصلحة هي مناط الدعوى³ .

مثال عن المصلحة القانونية دعوى وقف الأعمال الجديدة التي يرفعها حائز العقار المنصوص عنها بالمادة 821 من ق.م.ج ضد الشخص الذي يقوم بأعمال في العقار المجاور له من شأنها أن تهدد حيازته، في هذه الحالة تتمثل مصلحة الحائز في حماية حيازته التي يحميها القانون بالنص القانوني بالمادة المذكورة.

¹ - عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، الطبعة الثانية ، ط 2011 ، موفم ، الجزائر ، ص 63.

² - طاهري حسين ، المرجع السابق ، ص 38 .

³ - زيدان محمد ، الاجراءات الاستعجالية في ظل أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية09/08 ، أطروحة دكتوراه ، جامعة الجزائر 01 ، سنة 2017 ،الجزائر ، ص 26.

2- المصلحة المشروعة

ذلك بأن تكون غير مخالفة للنظام والآداب العامة، ومن أمثلة المصلحة غير المشروعة اتفاق طرفين في عقد الإيجار على أن يكون المحل المؤجر في استعمال القمار غير أن المستأجر أخل بهذا الاتفاق و شغله لبيع المواد الغذائية، فرفع دعوى من قبل المؤجر بالاخلاء لعدم الالتزام بالاتفاق ينطوي على مصلحة غير مشروعة مما يتعين معه عدم قبول الدعوى.

ثانيا - المصلحة الحالة والقائمة أو محتملة

01 / المصلحة القائمة والحالة

يقصد بالمصلحة القائمة والحالة وجود اعتداء على الحق أو المركز القانوني للمعتدى عليه قد وقع فعلا للجوء إلى القضاء³، و مثال ذلك فتح مطل على أرض الجار دون احترام المسافة القانونية.

فمعيار تحقيق المصلحة القائمة هو تحقق الضرر فعلا و وقوعه ومساسه بالحق و هي لا تدخل في دائرة الدعوى الاستعجالية لأن الخطر داهم فعلا الحق .

2/ المصلحة المحتملة

يقصد بالمصلحة المحتملة تلك المصلحة غير القائمة لكن يحتمل قيامها و تحققها مستقبلا¹، و لقد اعتبرها القانون كافية لرفع الدعوى وقبولها وهي ترمي إلى الوقاية من ضرر محتمل بتجنبه أو الاستباق لحق يخشى زوال دليله و أثره عند رفع النزاع فيه² و هي المصلحة المقصودة في الدعوى الاستعجالية، فالاعتداء لم يتحقق و لم يتحقق الضرر لصاحب الحق، انما غايتها منع وقوع الضرر المحتمل³، و مثال ذلك رفع دعوى

¹ - مقبولجي عبد العزيز ، مقال بعنوان شروط قبول الدعوى ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية ، العدد السادس ، د س ن، ص 119.

² - طاهري حسين ، المرجع السابق ، ص 52 .

³ - بريارة عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 39

استعجالية عقارية من الورثة بتعيين حارس قضائي حتى لا يتصرف أحد الورثة في التركة بالبيع كونه وضع اعلانا لبيع جزء من العقار التابع للتركة و تردد المشتريين عليه .

أيضا كدعوى حفظ الدليل بسماع شاهد سيسافر إلى بلد بعيد يطيل العودة منه أو سيجري عملية جراحية خطيرة فيخشى من ذلك عدم الاستعادة من شهادته كدليل على واقعة ما حضرها لاستعمالها كدليل في دعوى الموضوع .

يترتب عن تخلف شرط المصلحة عدم قبول الدعوى، كما يجدر بنا التنويه أن المشرع في نص المادة 13 من ق.إ.م.إ اقتصر فقط على شرط الصفة بجعلها من النظام العام و سكت عن ذلك في المصلحة فهل يمكن اعتبار المصلحة أيضا من النظام العام أم للقاضي الاستعجالي السلطة التقديرية في إثارته ؟

لنجد الإجابة من خلال نص المادة 69 من ق.إ.م.إ التي تنص على أنه " يجب على القاضي أن يثير تلقائيا الدفع بعدم القبول إذا كان من النظام العام لا سيما عند عدم احترام آجال طرق الطعن أو عند غياب طرق الطعن "

و بما أن المصلحة من النظام العام بدليل ورودها مع الصفة بعبارة عدم الجواز في التقاضي فإن انعدامها يثيره القاضي من تلقاء نفسه ¹ .

لكن حسب رأينا فإن المصلحة ليست دائما من النظام العام خاصة في القضاء الاستعجالي الذي يقوم أصلا على الخطر المحتمل فإن انعدم عنصر الخطر المحتمل انعدمت المصلحة المحتملة فيكون بذلك قاضي الاستعجال أمام البت بعدم الاختصاص و مادام الأمر كذلك فإن قاضي الاستعجال يتعامل بمرونة باستعمال سلطته التقديرية في تأكده من توافر شرط المصلحة و اثارته من تلقاء نفسه .

الفرع الثالث : الأهلية كشرط لصحة اجراءات الدعوى:

تنص المادة 65 من ق.إ.م.إ على أنه : " يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي " .

¹ - مقفولجي عبد العزيز، المرجع السابق ، ص 120

الفصل الأول: الضوابط العامة لمباشرة الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية

المقصود بأهلية التقاضي هو أهلية الأداء لدى الشخص و صلاحيته لمباشرة اجراءات الدعوى أمام القضاء فبالنسبة للشخص الطبيعي طبقا لما هو وارد بنص المادة 40 من القانون المدني هو بلوغ المتقاضي سن 19 سنة كاملة¹ .

قد يكون المتقاضي شخصا اعتباريا، فيتمتع بأهلية التقاضي طبقا م 50 ق م ج . لكن المتقاضي سواء كان شخص طبيعى أو معنوي قد يكون في حالة انعدام أو نقصان الأهلية حينها تكون مباشرة الدعوى عن طريق ممثله القانوني و تسمى بالصفة الاجرائية في الدعوى و التي هي صلاحية الشخص لمباشرة الاجراءات القضائية باسم غيره .

فالحق في الدعوى كما تطرقنا في شرط الصفة ينشأ لصاحب الحق شخصا أو صاحب المركز القانوني الذي تم الاعتداء عليه، غير أن صاحب الحق قد يوجد في ظروف تمنعه من مباشرة الدعوى مثل القاصر والشخص المعنوي فهم لا يستطيعون مباشرة الدعوى بأنفسهم شخصا بل يتم مباشرتها نيابة عنهم عن طريق ممثلهم القانوني، فالقاصر يرفع الدعوى بدلا عنه وليه أو وصيه أو قيمه، و الغائب ينوب عنه وكيله و الشخص المعنوي ينوبه ممثله القانوني، ويعتبر التمثيل في هذه الحالات وجوبي، كما أن الأهلية يجب توافرها في كامل أطراف الدعوى.

ينبغي على الممثل القانوني الالتزام دوما أثناء سير الدعوى بذكر صاحب الحق في مذكراته وطلباته و دفوعه، وأن يبين أن الحق المطالب بحمايته إنما لفائدة صاحبه وليس لمصلحته هو.

تخرج من دائرة التمثيل القانوني المحام فهو وكيل عن كامل الأهلية أو عن الممثل بالنسبة لعديم أو ناقص الأهلية، أو عن الممثل القانوني للشخص المعنوي .

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

إن أهم ما يميز الصفة في الدعوى و الصفة الاجرائية هو الأثر الناجم عن تخلفها ذلك أن تخلف الصفة في الدعوى يترتب عنه عدم قبول الدعوى، في حين تخلف الصفة الاجرائية يترتب عنه بطلان اجراءات المطالبة القضائية¹.

غير أنه أحيانا تكون مصالح القاصر مهددة بوقوع خطر محقق وبالمقابل ممثله القانوني لم يتم بواجبه برفع دعوى لدرء هذا الخطر وتوحيه، في هذه الحالة يثور اشكال فهل شرط

الأهلية أو الصفة الإجرائية (الممثل القانوني) أمر وجوبي لرفع الدعوى الإستعجالية ؟

في هذه الحالة بالرجوع إلى القوانين خاصة ق.إ.م.إ و ق.م.ج لا يوجد فيها استثناء أي أنه يجب توافر الأهلية في صاحب الحق أو توفر الصفة الاجرائية فيه .

غير أنه في الفقه يرى الأستاذ بوبشير محند أمقران أن الشخص الطبيعي يكون أهلا للتقاضي ببلوغه سن الرشد المدني 19 سنة طبقا للمادة 40 من ق.م.ج إلا أنه يرد على هذه القاعدة استثناءات بالنسبة لناقص الأهلية المميز الذي بلغ سنه 16 سنة كاملة فله حق التقاضي بنفسه في حالات من بينها التدابير المستعجلة لأنها لا تمس بأصل الحق وذات طابع تحفظي² .

و نحن مع هذا الرأي المؤيد لحق ناقص الأهلية المميز في التقاضي دون ممثله القانوني المقصر في حمايته في رفع الدعوى الاستعجالية وذلك لسببين هما :

1- أن الدعوى الاستعجالية وقتية لا تمس بأصل الحق .

2- أن حماية عقارات القاصر عن طريق رفع دعوى استعجالية هو عمل نافع له لا مضره فيه.

¹ - عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء ، encyclopedia ، د س ط ، الجزائر ، ص

² - بوبشير محند أمقران ، المرجع السابق، ص 77 .

المطلب الثاني

شروط انعقاد الاختصاص في الدعوى الاستعجالية العقارية .

لقد عالج المشرع الجزائري المنازعات العقارية الاستعجالية من خلال المواد من 299 إلى 305 و 521، 522، 523، 631، 632، 633، 634، 635، 722، 773، 774 من ق.إ.م.إ. .

تنص المادة 299 من ق.إ.م.إ. على أنه: " في جميع أحوال الاستعجال أو إذا اقتضى الأمر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة يتم عرض القضية بعريضة إفتتاحية أمام المحكمة، الواقع في دائرة إختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب وينادى عليها في أقرب جلسة يجب الفصل في الدعوى الإستعجالية في أقرب الآجال " .

باستقراء النص المذكور و الاطلاع على المواد المذكورة يتبين لنا تحديد الاختصاص القضائي في المواد الاستعجالية العقارية و كذلك عناصر انعقاده لذا خصصنا لكل منهما بالشرح في فرع .

الفرع الاول: الاختصاص القضائي .

تختص المحكمة الابتدائية بالفصل في القضايا الاستعجالية العقارية ضمن اختصاص نوعي وإقليمي وهذا وفقا لمعايير حددها المشرع بموجب ق.إ.م.إ. .

ومن ثم نتطرق إلى الاختصاص النوعي ثم الاقليمي كما يلي :

أولا - الاختصاص النوعي لقاضي الاستعجال في المادة العقارية:

لقد حدد المشرع الجزائري في نص المادة 32 من ق.إ.م.إ. الاختصاص النوعي للمحاكم بتقريرها أن المحكمة هي الجهة القضائية صاحبة الاختصاص العام تفصل في جميع القضايا التي تختص بها اقليميا وتتشكل من أقسام، ويعتبر هذا التقسيم تنظيمي إلا ما أستثني بنص خاص، ومن أهم الاستثناءات انشاء قسم استعجالي بالمحكمة يرأسه قاض مختص بالفصل في الدعاوى المستعجلة و هو رئيس المحكمة .

نص المشرع صراحة بالمادة 36 من القانون المذكور على أن الاختصاص النوعي من النظام العام، بمعنى تقضي به الجهة القضائية من تلقاء نفسها حتى دون أن يثيره الخصوم. لقد قسم المشرع في ق.إ.م.إ اختصاص الفصل في القضايا الاستعجالية بين جهتين هما رئيس المحكمة ورؤساء الأقسام بالمحكمة، والذي يهمنها منها في دراستنا هذه هو القسم العقاري

ثانيا - الاختصاص الاقليمي للقاضي الاستعجالي في المادة العقارية

يرتبط الاختصاص القضائي في الدعاوى المستعجلة بالهدف المرجو تحقيقه منه ما يجعله ينعقد في المحكمة المعين فيها القاضي الاستعجالي المتواجد فيها العقار محل طلب الحماية فهو الوحيد الذي يمكنه التدخل بسرعة لمتابعة الاجراءات المتخذة من قبله لقرب العقار من مقر المحكمة المعين فيها.

لقد حددت المادة 299 من ق.إ.م.إ الاختصاص الاقليمي للقسم الاستعجالي في انعقاده بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الاشكال أو التدبير المطلوب.

إلى جانب ذلك تضمنت المادة 40 ف 09 من القانون المذكور على أنه: "ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها : 9... - في المواد المستعجلة أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الاشكال في التنفيذ، أو التدابير المطلوبة".

أما اشكالات التنفيذ فطبقا لنص المادة 631 ق.إ.م.إ، فإن الاختصاص في مكان مباشرة التنفيذ، لأن الاعتراض على التنفيذ يقتضي اللجوء إلى أقرب جهة قضائية من المكان الذي فيه مباشرة التنفيذ .

لا يوجد نص صريح يفيد أن الاختصاص المحلي من النظام العام بعكس الاختصاص النوعي، فلا يجوز بذلك للجهة القضائية المعروض عليها النزاع أن تثير عدم الاختصاص الاقليمي من تلقاء نفسها إلا إذا أثار هذا الدفع الخصوم .

الفرع الثاني : شروط انعقاد اختصاص القضاء الاستعجالي العقاري

تقوم الدعوى الاستعجالية في الأصل على عنصرين هما عنصر الاستعجال وعنصر عدم المساس بأصل الحق و سنبين أهمية كل عنصر، غير أنه في حالات نص عليها القانون ينعقد اختصاص القضاء الاستعجالي بنص القانون دون توفر عنصري الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، لذا يوجد نوعين من الاستعجال هما الاستعجال العادي. و الاستعجال بنص القانون.

أولاً- انعقاد اختصاص القضاء الاستعجالي العقاري بالنسبة لدعوى الاستعجال العادي :

تقوم الدعوى الاستعجالية العادية بتوافر شرطين هما : الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق وسنبين أهمية كل شرط كما يلي :

1- عنصر الاستعجال : لم يعرف القانون فكرة الاستعجال واكتفى المشرع فقط في ق.إ.م.إ بالنص في المادة 299 منه، على أنه " في جميع أحوال الاستعجال " .
أ / الاستعجال لغة : الاستعجال لغة مأخوذ من استعجل، يستعجل، استعجالاً فلانا: استحثه على الإسراع¹ .

قال الله تعالى: " قال يا قوم لم تستعجلون بالسيئة قبل الحسنة "².

ب / الاستعجال فقها : إن فكرة الاستعجال تهافت عليها فقهاء القانون لوضع تعريف لها نظرا لمرونتها و تطورها من حيث الزمان و المكان فهي فكرة مرنة تسمح أن تظهر في أشكال مختلفة لا تسمح بتقدير مجرد و هو الامر الذي دفع بالفقهاء لوضع تعريف لها³.

¹ القاموس الجديد للطلاب ، علي بن هادية، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الطبعة السابعة ، سنة 1991 ، الجزائر ، ص 45 .

² القرآن الكريم الآية 46 ، من سورة النمل

³-filali ali,L'urgence et la compétence de la juridiction des référés , thèse de magister,Alger,1987,p.125.

و من فقهاء الجزائرالذين عرفوا عنصر الاستعجال الأستاذ بشير محمد على أنه: (الخطرالمحدد بالحقوق ومصالح الأفراد و يتحقق كلما كان الضرر قد ألحق بالمركز القانوني للشخص)¹ .

ج /الاستعجال قضاء : ورد الكثير من قرارات الصادرة عن المحكمة العليا نذكر منها : قرار المحكمة العليا المؤرخ في 11 / 06 / 1997 رقم 151591 الذي قرر بأن (مواصلة البناء مادام فيه خطورة يحتمل أن تؤدي إلى الضرر مما يجعل حالة الاستعجال متوفرة) .

يجب على القاضي المختص البحث في مدى توافر ركن الاستعجال خلال سير الدعوى المستعجلة لأن الأمر يقتضي توافر هذا الشرط عند نظر الطلب واستمرار قيامه إلى غاية الفصل في الدعوى حتى يبقى الاختصاص منعقدا لقاضي الاستعجال، أما في حالة زوال الاستعجال أثناء سير الدعوى أو عند الفصل فيها حتى بالرغم من وجوده في بداية الدعوى فإنه يتعين على القضاء الفصل بعدم الاختصاص النوعي² .

لم يحدد القانون حالات الاستعجال على سبيل الحصر، إنما ترك تقدير هذه المسألة للقاضي الاستعجالي، ولا يخضع في ذلك لرقابة المحكمة العليا إنما له السلطة التقديرية في ذلك وهو ما كرسته قرارات المحكمة العليا في اجتهاداتها، و إنما عليه تسبب حكمه بتبرير توافر عنصر الاستعجال³ .

2-عدم المساس بأصل الحق : ورد ذكر هذا الشرط بنص المادة 303 من ق.إ.م.إ بنصها: " لا يمس الأمر الاستعجالي أصل الحق " .

¹ - بشير محمد ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد 08-09، كلية الحقوق جامعة الجزائر، بن عكنون ، ط 2010 ،ص 89 .

² - محمد براهيم ، المرجع السابق، ص 96

³ - طاهري حسين ، المرجع السابق ، ص 11

يقصد بالحق موضوع النزاع محل طلب الحماية القضائية في الموضوع بصورة نهائية، و ذلك بالتصدي للاعتداء الذي طال هذا الحق أو المركز القانوني¹.

إن أصل الحق هو كل ما يتعلق بجوهر الحق موضوع النزاع محل طلب الحماية عن طريق الدعوى الاستعجالية فإذا رفعت هذه الدعوى و كان موضوعها حول وجود هذا الحق من عدمه فإن القاضي الاستعجالي يفصل بعدم اختصاصه².

و مثال ذلك دعوى طرد شاغل المسكن بدون سند، فليس للقاضي أن ينفي أو يؤكد علاقة الإيجار بين المدعي والمدعى عليه في حال تمسك المدعى عليه بها، فهذه الدعوى المرفوعة ضد المعتدي على مسكن لا يمكن فيها لقاضي الاستعجال التحقق من عدم وجود حق أو سند فالقضاء بطرده لا يمس بأصل الحق فموضوعها عقد الإيجار و للمدعى عليه حق اللجوء إلى قاضي الموضوع لإثبات أنه مستأجر للسكن عن طريق دعوى في الموضوع³.

لمعرفة متى يكون الاجراء الصادر عن القاضي الاستعجالي ماسا بأصل الحق يجب معرفة هل يتطلب الحكم المطالب به في الدعوى حلا حاسما من طرف قاضي الموضوع أم لا ؟

فإن استلزم الحكم بالإجراء المطلوب الحل الحاسم في الدعوى من قبل قاضي الموضوع و هذا فيما يخص دفع المدعى عليه بعدم الاختصاص فإن القاضي الاستعجالي يقضي بعدم الاختصاص لمساسه بأصل الحق³، و مثال ذلك رفع دعوى استعجالية من قبل حائز العقار ضد المعتدي على حيازته يطالب من خلالها عدم التعرض و تعويضه عن الأضرار فهنا مسألة التعرض تمس بموضوع النزاع و تتطلب تحقيقا معمقا للتأكد من حيازة المدعي و تقدير الأضرار من قبل خبير إذن هذا النزاع يتطلب حلا حاسما يمس بأصل الحق و بالتالي يؤول اختصاص الفصل فيه لقاضي الموضوع.

¹ - عمر زودة ، المرجع السابق ، ص 149.

² - محمد إبراهيم ، المرجع السابق ، ص 99 .

³ - عمر زودة ، المرجع السابق ، ص 149

يقع على عاتق المدعي عند لجوئه للقضاء الاستعجالي اثبات وتقديم وقائع تفيد وجود الخطر المحقق الذي يهدد حقه أو مركزه القانوني وأن يطالب بإجراء لا يمس بأصل الحق و بالمقابل يكون دفع المدعى عليه هو رفض الدعوى لعدم الاختصاص سواء كان ذلك راجع إلى عدم توافر عنصر الاستعجال، أو لأن النزاع يمس بأصل الحق، فإن تبين للقاضي الاستعجالي بعد تفحصه لظاهر المستندات عدم جدية هذه الدفوع قضى بالإجراء المطلوب لصالح المدعي⁴.

ثانيا - انعقاد اختصاص القضاء الاستعجالي العقاري بالنسبة للاستعجال بنص قانوني :

إن عنصرى الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق عنوان الاستعجال التقليدي، و المشرع الجزائري تغاضى عن توافر هذين العنصرين في كثير من النصوص القانونية وذلك بمنح السلطة التقديرية لقاضي الاستعجال للفصل في بعض الدعاوى هي في الأصل من اختصاص قاضي الموضوع، وهذا من خلال وضعه نصا جديدا في ق.إ.م.إ بموجب المادة 300 منه على أنه : " يكون قاضي الاستعجال مختصا أيضا في المواد التي ينص القانون صراحة على أنها من اختصاصه، وفي حالة الفصل في الموضوع يحوز الأمر الصادر فيه حجية الشيء المقضي فيه " .

من خلال نص المادة المذكور فإن ضوابط الاستعجال القانوني تكمن فيما يلي :

01- تجاوز ضابطي الاستعجال التقليدي : من خلال نص المادة المذكورة فإن المشرع كرس مفهوما آخر للاستعجال غير الاستعجال التقليدي بأن أكد وعنون وجود حالات استعجالية موجودة مسبقا ضمن نصوص قانونية و وضع لها إطارا قانونيا وسماه بالاستعجال بنص القانون ليميزه بذلك عن الاستعجال التقليدي العادي الذي يشترط فيه توافر عنصرى الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق .

فالاستعجال بنص القانون أو بقوة القانون له ضوابط تتمثل في تجاوز توافر عنصرى الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ليكون الشرط الوحيد الذي اشترطته المادة 300 من

ق.إ.م.إ لانعقاد هذا النوع من الاختصاص للقضاء الاستعجالي هو وجود نص خاص وصريح باختصاص قاضي الاستعجال.

2- طبيعة الأمر الاستعجالي بنص القانون :

ما يستشف من نص المادة 300 من القانون المذكور الذي ذكر فقط أن الاستعجال القانوني الفاصل بأمر في الموضوع يكتسي حجية الشيء المقضي فيه و هو الشيء المستحدث في ق.إ.م.إ ما يفهم بالمخالفة وجود استعجال بنص قانوني يفصل فيه قاضي الاستعجال بأمر غير فاصل في الموضوع .

أ/ الاستعجال القانوني غير الفاصل في الموضوع : مثله مثل الاستعجال العادي لا

تحوز الأوامر الصادرة فيه على حجية الأمر المقضي فيه سوى أن الاستعجال فيه بنص صريح في القانون، و القاضي المختص فيه غير ملزم باثبات توافر عنصري الاستعجال و عدم المساس بأصل الحق¹ .

ب/ الاستعجال القانوني الفاصل في الموضوع: يتعلق بدعوى الاستعجال القانوني التي تمس بأصل الحق و التي تقوم على افتراض عنصر الاستعجال، والمقصود بالفصل في الموضوع هو الفصل في أصل الحق² .

طبقا للمادة 300 من ق.إ.م.إ فإن الأمر الصادر فيه يحوز حجية الأمر المقضي فيه و يكون في حالة أن القاضي الاستعجالي فصل في موضوع النزاع طبقا لنص صريح في القانون مثل دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار.

¹ - بشير سهام، الاوامر الاستعجالية الفاصلة في الموضوع طبقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 01، سنة 2020، ص 65 .

المبحث الثاني

اجراءات رفع الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و سيرها .

ترفع الدعوى الاستعجالية العقارية أمام رئيس القسم العقاري وهو المختص غالبا في البت فيها و بعض الدعاوى يختص بها رئيس المحكمة بنص القانون، وفي كلتا الحالتين على المتقاضي اتباع اجراءات لمباشرة من قيد دعواه إلى غاية الفصل فيها لذا نتطرق إلى خطوات اجراءات التقاضي في الدعوى الاستعجالية العقارية في المطلب الاول و في المطلب الثاني نتطرق إلى سيرها .

المطلب الاول

اجراءات رفع الدعوى الاستعجالية العقارية

لمعرفة اجراءات رفع الدعوى الاستعجالية العقارية يتعين علينا معرفة و تحديد الجهة القضائية المختصة التي تباشر أمامها اجراءات الدعوى لذا نتناول بالدراسة في هذا المطلب الجهة المختصة بالفصل في الدعوى الاستعجالية العقارية في الفرع الاول ثم اجراءات مباشرة الدعوى في الفرع الثاني

الفرع الاول - الجهة المختصة بالفصل في الدعوى الاستعجالية العقارية

لقد وزع المشرع الجزائري اختصاص الفصل في القضايا الاستعجالية بين رؤساء الأقسام و رئيس المحكمة كما ذكرنا سابقا و في دراستنا المتعلقة بالدعوى الاستعجالية العقارية سنتطرق إلى اختصاص قاضي القسم العقاري إلى جانب رئيس المحكمة .

أولا - اختصاص رئيس القسم العقاري :

يعتبر قاضي القسم العقاري رئيس احدى الأقسام العادية بالمحكمة، فقد نصت المادة 521 من ق.إ.م.إ على منح رئيس القسم العقاري الصلاحيات اللازمة عن طريق الاستعجال لاتخاذ التدابير التحفظية اللازمة و حتى في حالة وجود منازعة جدية بنص القانون .

فقاضي القسم العقاري يختص كأصل عام في جميع حالات الاستعجال في المادة العقارية إلا في حالات استثنائية يكون الاختصاص فيها بنص القانون لرئيس المحكمة و هنا

الفصل الأول: الضوابط العامة لمباشرة الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية

نجد أن المشرع الجزائري أوكل للقاضي رئيس القسم العقاري الذي يبت في دعوى الموضوع البت في الدعوى الاستعجالية العقارية، و السؤال المطروح هنا ما الحكمة من وراء ذلك ؟ . نرى في ذلك أنه الأنسب والأصلح لمصالح المتقاضين أصحاب الحقوق طالبي الحماية المؤقتة، فيكون القاضي الفاصل في الدعويين على دراية كاملة وكافية لخبايا النزاع المعروف أمامه بكل تفاصيله، كذلك الأمر بالنسبة للدعاوى الاستعجالية دون موضوع كون القاضي العقاري متخصص في المنازعات المتعلقة بالمادة العقارية. إن شرط اختصاص رئيس القسم العقاري في المادة الاستعجالية هو أن يكون موضوع النزاع المعروف أمامه موضوعه المادة العقارية المنصوص عنها في القانون المدني كالحيازة أو الدعاوى العقارية المنصوص عنها في قوانين خاصة .

ثانيا - اختصاص رئيس المحكمة :

لقد أسند المشرع الجزائري بموجب ق.إ.م.إ لرئيس المحكمة في حالات خاصة استعجالية بنص القانون اختصاص الفصل استعجاليا في بعض الدعاوى الاستعجالية العقارية فيما يخص اشكالات التنفيذ الموضوعية مثل الفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع ورفع الحجز العقاري ذلك لأن المتقاضي في أول مرة تقدم إليه لاستصدار هذه الأوامر مثل أمر الحجز فمادام هو الجهة مصدرة الأمر فتكون مباشرة اجراءات التنفيذ و الإشكالات الناجمة عن هذه الأوامر كذلك من اختصاص الجهة المصدرة لها لإحاطتها بكل تفاصيل النزاع.

الفرع الثاني : اجراءات رفع الدعوى الاستعجالية العقارية

تختلف اجراءات الدعوى الاستعجالية أمام الجهة القضائية المختصة حسب ما إن كانت دعوى استعجال عادية أو دعوى استعجالية من ساعة إلى ساعة كما يلي :

أولاً - الاجراءات المتبعة في دعوى الاستعجال العادية :

تتمثل اجراءات رفع الدعوى في تسجيل عريضة افتتاح الدعوى لدى المحكمة المختصة و تبليغها إلى الخصم و بذلك تتعدد الخصومة القضائية لتنتهي بصدور حكم فيها لذلك نتعرض إلى هذه الإجراءات من خلال قيد عريضة الدعوى و التكليف بالحضور و التبليغ .

تنص 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 باجراءات خاصة يتم عرض القضية بعريضة افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الاشكال أو التدبير المطلوب، وينادى عليها في أقرب جلسة .

يكون الفصل في الدعاوى الاستعجالية العادية في أقرب الآجال .

النصف الأول من هذه المادة يتحدث عن اجراءات رفع الدعوى الاستعجالية العادية من قيد العريضة الافتتاحية إلى تبليغها للخصوم .

1- قيد العريضة الافتتاحية للدعوى الاستعجالية العقارية العادية : حسب نص المادة 299 من ق.إ.م.إ المذكورة فإن الدعوى المستعجلة العادية ترفع بنفس الشكل الذي ترفع فيه الدعوى العادية طبقاً للمادة 14 من نفس القانون، ذلك بإيداع عريضة مكتوبة و مؤرخة و موقعة من طرف المدعي أو محاميه أو وكيله بأمانة ضبط المحكمة بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف أما أصل العريضة مع نسخة عن المستندات يحتفظ بها كاتب الضبط للقاضي¹ .

بعد دفع الرسم القانوني من طرف المدعي لكاتب الضبط و المقرر قانوناً في الدعوى الاستعجالية العقارية بـ 1.500 دج (ألف و خمسمائة دينار جزائري) يقوم هذا الأخير بقيد

¹ محمد براهيمى ، المرجع السابق ، ص 113 .

الفصل الأول: الضوابط العامة لمباشرة الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية

عريضة الدعوى في سجل خاص بترتيب تسجيلها مع تسجيل البيانات اللازمة في هذا السجل بذكر أسماء الأطراف و رقم القضية وتاريخ الجلسة .

يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات التالية تحت طائلة عدم قبولها شكلا طبقا للمادتين 15 و 17 من ق.إ.م.إ :

- الجهة القضائية المرفوع أمامها الدعوى .

- اسم و لقب المدعي والمدعى عليه و موطنهما، وفي حالة لم يكن للمدعى عليه موطن معلوم فأخر موطن له، وإذا كان أحد الطرفين شخص معنوي فلا بد من الإشارة إلى تسميته و طبيعته و مقره الإجتماعي، و ذكر ممثله القانوني أو الإتفاقي و صفتها .

- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، مع الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى .

مادامت دراستنا تتمحور حول المادة العقارية السؤال الذي يمكن طرحه في قيد عريضة الدعوى هل تخضع الدعوى الاستعجالية العقارية لاجراء الشهر المنصوص عليه بالمادتين 17 و 519 من ق.إ.م.إ ؟

لنجد الإجابة على هذا السؤال في نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو ابطال أو الغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم اشهارها مسبقا طبقا للمادة 14/4 من الأمر رقم 75/74 " ¹.

فبالرجوع إلى طبيعة الدعوى الاستعجالية و ما تتطلبه من سرعة و تدابير تحفظية نجد أنها لا تنطوي على حالات الفسخ أو الإبطال أو الغاء الحقوق المشهورة انما هي دعاوى وقتية لا تمس بأصل الحق أما المساس بالحقوق المشهورة يتطلب خبرة و تحقيق في الموضوع.

¹ - المرسوم رقم 63-76 ، مؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر العدد 30 ، مؤرخة في

1976/04/13 .

كما نشير إلى أن كل ما تمر به الدعوى من قيد العريضة إلى غاية الفصل و النطق بالحكم فيها من مهام كاتب الضبط يقوم بتسجيلها على نظام التطبيقة الالكتروني و بذلك يكون ملف الدعوى موجود على مستوى السجل الورقي العادي و أيضا على مستوى السجل الالكتروني بالتطبيقة المسير بجهاز الاعلام الآلي، ويتم تتبع القضية على السجلين بواسطة أمين الضبط¹.

2-التبليغ بالتكليف للحضور في الدعوى الاستعجالية العقارية العادية :

لم يحدد ق.إ.م.إ. مهلة محددة للتبليغ سوى النص عليها في المادة 299 منه إلى أقرب جلسة فقد تكون الجلسة المحددة للحضور أسبوع، وقد تكون أقرب ويجوز تخفيض آجال التكليف للحضور إلى 24 ساعة²، و هذا على خلاف الدعوى العقارية العادية التي يكون فيها آجال التكليف بالحضور 20 يوما على الأقل قبل تاريخ الجلسة طبقا للمادة 16 ف 03 من ق.إ.م.إ.

يجب أن يكون التبليغ للخصم رسميا بواسطة محضر قضائي بطلب من المدعي أو المتدخل في الخصام عن طريق محضر تكليف بالحضور موقع و به ختم المحضر القضائي طبقا للمادة 406 ف 01 من القانون المذكور.

طبقا للمادة 19 من ق.إ.م.إ. فإن محضر التكليف بالحضور المعد من قبل المحضر القضائي من ضمن البيانات الواردة فيه أن يذكر بأنه سلم التكليف بالحضور إلى المبلغ له مرفقا بنسخة من العريضة الافتتاحية مؤشر عليها من طرف أمين الضبط.

¹ - علوقة نصر الدين و بولقصببات محمود ،القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في القانون

العقاري ، جامعة أدرار ، الجزائر سنة 2013 ، ص 30

² - بريارة عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 222 .

ثانيا - الاجراءات المتبعة في دعوى الاستعجال القصوى :

يطلق عليها أيضا بحالة الاستعجال القصوى و هي تلك الدعوى التي تتطلب تدخل فوري وهي أيضا حالة الاستعجال التي لا تقبل التأخير¹، و لو لساعة و إلا لن يتحقق الهدف من الحماية المؤقتة لحق المتقاضي وقد نصت عليها م 301 و م 302 من ق.إ.م.إ ومثال ذلك دعوى وقف أشغال لأحد الخواص يقوم بواسطة آلة رافعة بهدم منزله المجاور لجاره و يفصل بينهما حائط مشترك، فالهدم بهذه الطريقة سيسبب تشقق الجدران لمسكن الجار الذي ما عليه إلا اللجوء لرفع دعوى استعجالية لوقف الهدم المفاجئ حتى يتسنى له تخلي هذا السكن مؤقت و الرجوع له بعد اتمام الهدم و للوقوف على معاينة الوضع للمطالبة بتعويضات في دعوى الموضوع .

ويكون قيد العريضة و التبليغ في هذا النوع من الدعاوى على النحو التالي :

1- قيد الدعوى في حالة الاستعجال القصوى :

جاء نص المادة 302 من ق.إ.م.إ خاليا من تحديد إن كان رئيس المحكمة أو القاضي رئيس القسم العقاري بالمحكمة مختصا بالفصل في هذه الدعوى و إنما نصت على أنه : " في حالة الاستعجال القصوى يجوز تقديم الطلب إلى قاضي الاستعجال" **فعمليا** لا يمكن تصور أن يختص بها قاضي القسم العقاري لأنه لا يكون متواجدا في كل الأوقات مثل رئيس المحكمة و بالتالي فإنه يتم عرض الملف على رئيس المحكمة لتكييفها إن كانت حالة استعجال قصوى أم لا فإن كانت قصوى يختص بالفصل فيها لأن له الولاية على كامل أقسام المحكمة .

تتم اجراءات مباشرة الدعوى في حالة الاستعجال القصوى طبقا لنص المادة 302 من ق.إ.م.إ بتقديم طلب من طرف المدعي إلى قاضي الاستعجال عن طريق كاتب الضبط لتكييف الحالة على أنها استعجال قصوى من ساعة إلى ساعة وهذا يتم حتى خارج ساعات وأيام العمل وحتى قبل قيد العريضة في سجل أمانة ضبط المحكمة .

¹ محمد براهيمى ، المرجع السابق ، ص 129 .

في حالة قبول طلب المدعي المذكور يحدد القاضي تاريخ الجلسة للحضور في نفس اليوم، أما في حالة رفض الطلب يتم تكليف الدعوى على أنها استعجالية عادية .

2-تبليغ الدعوى في حالة الاستعجال القصوى:

طبقا للمادة 301 ف 02 من ق.إ.م.إ يكون التكليف بالحضور في دعوى الاستعجال القصوى حتى من ساعة إلى ساعة بشرط أن يكون التبليغ الرسمي للخصم شخصا أو إلى ممثله القانوني أو الإتفاقي¹، و يكون بالشكل الذي تم ذكره في الدعوى العادية .
و يتم الفصل فيها حتى خارج ساعات العمل وخلال أيام العطل نظرا لخطورة الأوضاع التي تهدد المدعي صاحب الحق في العقار محل طلب الحماية القضائية .

المطلب الثاني

سير الدعوى الاستعجالية العقارية

تسير الدعوى وفقا للشروط التي حددها القانون، فيجدولها كاتب الضبط لدى المحكمة عند تلقيه عريضة افتتاح الدعوى من قبل المدعي و يحدد لها تاريخ جلسة و يمنح للمدعي أجل لتكليف المدعى عليه للحضور للجلسة المحددة التاريخ، و بعد التبليغ تتعقد الجلسة بصفة علنية حضورية.

عند حضور الأطراف للجلسة عليهم احترام نظام الجلسة، و قد أجاز لهم المشرع تقديم طلباتهم ودفعهم كتابيا أثناء سير الجلسة لتدعيم مواقفهم و دفعهم و دحض دفع الطرف الآخر لذا سنتطرق إلى قواعد نظام الجلسة في الفرع الاول أما في الفرع الثاني نخصه لطلبات و دفع الأطراف .

¹ - بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 223 .

الفرع الأول : قواعد نظام الجلسة في الدعوى الاستعجالية العقارية

نتطرق في هذا الفرع إلى كل ما يصدر خلال سير الجلسة من جو عام و حضور الأطراف و ابداء طلباتهم و دفوعهم .

أولاً - الجو العام للجلسة :

تتعدّد الجلسات في المادة الاستعجالية علانياً على غرار قضايا الموضوع العادية و تثبت المحكمة أقوال الأطراف و الشهود و ما يقدمونه من مستندات و وثائق في محضر الجلسة كما يجوز للمحكمة أن تستعين بكاتب مختص لتدوين البيانات .

يجب على الأطراف التقيد بنظام الجلسة وأن يشرحوا طلباتهم باحترام لهيئة المحكمة و عليهم الالتزام باحترام القاضي و الالتزام بالجو العام للجلسة و الهدوء فيها، كما يجوز لرئيس المحكمة أن يخرج من القاعة من يخل بنظام الجلسة فهو المكلف بضبط الجلسة لضمان الهدوء و الوقار الواجب لهيئة المحكمة طبقاً للمادة 262 من ق.إ.م.إ .

يختلف ترتيب الملفات العقارية المعروضة في الجلسة بحسب الجلسة التي يرأسها القاضي المختص بالنظر في الدعوى الاستعجالية إما من قبل رئيس المحكمة أو رئيس القسم العقاري كما يلي :

1- بالنسبة للجلسة التي يكون الاختصاص فيها لرئيس المحكمة :

يرأس الجلسة رئيس المحكمة بحضور كاتب الضبط و لا يكون فيها سوى القضايا الاستعجالية مثل دعاوى وقف التنفيذ و رفع الحجز التحفظي على عقار، و بمجرد افتتاح الجلسة ينطق الرئيس بمنطوق كل قضية مؤجلة للنظر فيها بتاريخ هذه الجلسة، ثم يبدأ بالمناداة على قضايا الجدول برقم قيدها المدون في سجل تسجيل العرائض و كذا المناداة على أطرافها و الذي يكون من قبل كاتب الضبط، و قد يرى القاضي أن يبدأ أولاً بقضايا الجدول ثم ينطق بأحكام القضايا المؤجلة للنظر .

02- بالنسبة للملفات التي ينعقد الاختصاص فيها لرئيس القسم العقاري :

يرأس الجلسة قاضي القسم العقاري بحضور كاتب الضبط، و تكون الأولوية في الملفات للقضايا الاستعجالية العقارية سواء للنطق بها أو تأجيلها ليأتي فيما بعد دور ملفات دعاوى الموضوع المتعلقة بالقسم العقاري.

ثانيا - قواعد الحضور و الغياب

عند انعقاد الجلسة قد يحضر الأطراف و قد يتغيبون عن الحضور حسب ظروفهم و لكن ذلك يؤثر عن طبيعة الحكم الصادر في الدعوى و ينتقل ايضا الى أثر الدعوى.

01- في حضور الأطراف :

عند انعقاد الجلسة يتم النداء على القضية برقمها و الأطراف اللذين يحضرون بأنفسهم أو بواسطة موكلهم أو محاميهم مثلما الحال في دعوى الموضوع هذا أمام المحكمة أما أمام المجلس القضائي في مرحلة الاستئناف فالأطراف ملزمون بتوكيل محام لتمثيلهم .
إذا تعذر على أحد الخصوم الحضور للجلسة يمكن للقاضي تأجيل القضية لجلسة لاحقة بوجود مبرر ما نصت عليه م 264 من ق.إ.م.إ، وعند حضورهم يصدر الحكم حضوريا.

02- في غياب الأطراف :

الغياب يتمثل في عدم مثول أحد طرفي النزاع أمام القاضي للجلسة المحددة التاريخ و الساعة، و يختلف أثر ذلك حسب إن كان المتغيب هو المدعي أو المدعى عليه على الأمر الصادر في الدعوى كما يلي :

أ / حالة تغيب المدعي عن الجلسة : إذا لم يحضر المدعي أو وكيله أو محاميه في التاريخ المحدد للجلسة تشطب القضية لعدم وجود ما يثبت انعقاد الخصومة التي يمكن اثباتها بتقديم المدعي محضر تبليغ المدعى عليه بالحضور للجلسة .

ب / حالة غياب المدعى عليه : في هذه الحالة يصدر الأمر غيابيا في حقه و إن تم تبليغه شخصيا و لم يحضر يصدر الحكم في حقه حضوريا اعتباريا طبقا للمادتين 292 و 293 من ق.إ.م.إ .

الفرع الثاني : حقوق الأطراف في الطلبات و الدفع.

يحق للخصوم ابداء طلباتهم و دفعهم كتابيا في الجلسة سواء بأنفسهم أو محاميهم غير أنه على الخصوم التقيد بشروط معينة حتى يتم قبول طلباتهم و دفعهم.

أولا - الطلبات

أ/ تعريف الطلب القضائي: يمكن تعريف الطلب القضائي بأنه عمل قانوني الذي بموجبه يطرح المدعي ادعائه على القاضي فلا طلب بدون ادعاء، و لا يشترط وجود الحق لقبول الطلب من طرف القاضي¹.

في ظل وجود الحق فإن استعماله في الدعوى يكون بواسطة أداة فنية تسمى بالطلب القضائي و الذي يتكون من ثلاث عناصر هي الخصوم و المحل و السبب، بحيث يجب على القاضي أن يقوم بعملية فنية تتمثل في استخلاص تلك العناصر بطريقة صحيحة، و يعني ذلك استخلاص الوقائع المنتجة في الدعوى².

ب / شروط الطلب القضائي : طبقا للمادة 25 من ق.إ.م.إ فإن موضوع النزاع الذي يدعيه المدعي يجب أن يكون محددًا على أساس طلبه المقدم في عريضة افتتاح الدعوى .
فيجب أن يكون الطلب القضائي المتعلق بموضوع النزاع محددًا مثال ذلك يجب أن يكون العقار محل طلب وقف الأشغال معينة مكانا و حدودا و مساحة و إلا حكم القاضي ببطلان الاجراءات، و الحكم بالبطلان في هذه الحالة من النظام العام للقاضي اثارته من تلقاء نفسه لأن عدم تحديد الطلب أمر من شأنه عرقلة وظيفة القاضي في الفصل في النزاع المعروف عليه³.

¹ - عبد السلام نيب ، المرجع السابق ، ص 67 .

² - عمر زودة ، المرجع السابق ، ص 206 .

³ - عمر زوده ، المرجع السابق ، ص 217 .

ثانيا -الدفع

للمدعى عليه حق تقديم دفعه كتابيا في الجلسة بنفسه أو بواسطة موكله أو محاميه

01- تعريف الدفع :

الدفع هو ما يرد به الخصم على طلب خصمه قصد تفادي الحكم لصالح الخصم أو تأخير هذا الحكم و يعتبر كقاعدة عامة وسيلة في يد المدعى عليه للرد على دعوى المدعي، و تمكينه من الاعتراض عليها أو على اجراءاتها.

02- أنواع الدفع :

تعتبر الدفع بأنواعها حقوق اجرائية مقررة لصاحب المصلحة له استعمالها أو عدم استعمالها، و يحمل المتمسك بها صفة المدعى عليه¹، و قد قسمها المشرع الجزائري في ق.إ.م.إ إلى ثلاثة أنواع هي الدفع الموضوعية و الدفع الشكلية و الدفع بعدم القبول .
أ / الدفع الموضوعية : هي وسيلة تهدف إلى دحض ادعاءات الخصم و يمكن اثارها في أية مرحلة كانت عليها الدعوى ما نصت عليه م 48 من ق.إ.م.إ، بمعنى يمكن تقديمها من قبل المدعى عليه لأول مرة في مرحلة الاستئناف أو أمام المحكمة العليا، و مثال ذلك الدفع بأن الأشغال محل طلب التوقيف قد انتهت في دعوى وقف الأشغال.

من الدفع الموضوعية التي يتمسك بها المدعى عليه حتى يتم رفض طلب المدعي هو الدفع بعدم رفع دعوى موازية في الموضوع غير أن هذا الدفع لا يقف تصديا في مواجهة دعوى المدعي الاستعجالية لأن عدم وجود دعوى في الموضوع ليس شرطا لرفع الدعوى الاستعجالية و هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قراراتها من بينها القرار رقم 1275340 المؤرخ في 2018/06/21 الذي جاء فيه (حيث أنه عكس ما جاء به الطاعن فالدعوى الاستعجالية دعوى مستقلة بذاتها و اجراء له كيان منفرد يجوز اللجوء إليه متى توفرت عناصره دون أن يكون القاضي الاستعجالي مقيدا بوجود دعوى أمام قاضي الموضوع طبقا لاجتهاد المحكمة العليا فضلا عن ذلك فإن القرارات القضائية المطروحة سواء تلك الصادرة

¹ - عمر زوده ، المرجع نفسه ، ص.ص 259.258 .

عن المحكمة الإدارية أو القسم العقاري تفيد وجود نزاع جدي بين الطرفين و عليه يكون الوجه غير سديد و معرض للرفض كسابقه و معه رفض الطعن).

كذلك لا يمكن للمدعى عليه في الدعوى الاستعجالية التمسك بطعنه بالتزوير في سند اعتمد عليه المدعي في الدعوى، و قد سارت اجتهادات المحكمة العليا على هذا النحو في قراراتها و من ذلك قرارها الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 2002/02/23 رقم 234567 و الذي جاء فيه : (و حيث يستفاد من وقائع القضية و القرار المنتقد أن الطاعن طلب استعجاليا طرد المطعون ضدهم من العقار المتنازع عليه و قدم تدعيما لدعواه العقد الرسمي المؤرخ في 1998/09/09 و عوض أن يقتصر قضاة الاستعجال على ظاهر العقد الرسمي دون الخوض في مضمونه اطلاقا و بقطع النظر عن الدفع الموجهة ضد هذا المضمون بما في ذلك الدفع بالتزوير لأن النظر فيها يكون من اختصاص قاضي الموضوع لا غير، عوض أن يكتفوا بظاهر المستندات ان كان يفيد رسميته أم لا اعتمدوا رد المطعون ضدهم و المتمثل في كونهم أقاموا دفعا بالتزوير ضد العقد الرسمي و أبعدوا هذا العقد بمقتضى ذلك و انتهوا إلى القول بعدم الاختصاص في حين أنهم مختصون في هذه القضية استنادا إلى العقد الرسمي المدلى به من الطاعن) ¹.

ب / الدفع الشكلية : عرفها المشرع الجزائري في نص م 49 من ق.إ.م.إ. فهي وسيلة يتخذها المتمسك بها بهدف دحض ادعاءات الخصم .

يجب تقديم الدفع الشكلي قبل الخوض في الموضوع طبقا لنص م 50 من القانون المذكور، و من الدفوع المتاحة منها في الدعوى الاستعجالية الدفوع التالية :

*-الدفع بعدم الاختصاص الاقليمي : هو دفع شكلي يطالب المتمسك به مباشرة من المحكمة أن تمتنع عن الفصل في الدعوى المرفوعة أمامها كونها غير مختصة اقليميا بالبت فيها.

¹ - المحكمة العليا ،المجلة القضائية رقم بتاريخ 2002/02/23 رقم 234567 ، عدد 02 ،سنة 2016،الجزائر، ص

ويجب ابدائه قبل أي دفع بعدم القبول أو أي دفع موضوعي و إلا سقط الحق بالتمسك بهذا الدفع لعدم تعلق قواعد الاختصاص الاقليمي بالنظام العام .

في حين أن الدفع بعدم الاختصاص النوعي من النظام العام طبقا للمادة 36 من ق.إ.م.إ تقضي به الجهة القضائية من تلقاء نفسها في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، فتقضي المحكمة المطروح أمامها الدعوى الاستعجالية العقارية بعدم اختصاصها من تلقاء نفسها لعدم توافر عنصر الاستعجال أو لعدم نص القانون صراحة على اختصاص الفصل فيها و للقاضي كامل السلطة التقديرية في تحديد ذلك .

من الدفع الشكلية غير المستساغة في الدعوى الاستعجالية الدفع بارجاء الفصل و هو دفع يطلب فيه الخصم تأجيل الفصل في الدعوى طبقا للمادة 59 من ق.إ.م.إ و التي تنص على أنه " يجب على القاضي ارجاء الفصل متى نص القانون على منح أجل للخصم الذي يطلبه " .

غير أنه في الدعوى الاستعجالية و نظرا لطابع السرعة و الاستعجال فلا نتصور تأجيل الفصل فيها ومن ذلك نتناول قاعدة الجزائي يوقف المدني، بمعنى في حالة متابعة شخص أمام القضاء الجزائي بجنحة التزوير و استعمال المزور للحصول على سند ملكية العقار المعتدى فهل يمكنه التمسك بطلب ارجاء الفصل في الدعوى الاستعجالية العقارية لحين الفصل في الدعوى الجزائية ؟

يوجد فريق من الفقهاء يجيز باعمال هذه القاعدة بمعنى لا يمكن لصاحب العقار المعتدى عليه المطالبة بطرد المعتدي إلا بعد الفصل في الدعوى الجزائية، و هناك رأي آخر يرى أنه لا مجال لتطبيق هذه القاعدة أمام رئيس القسم العقاري الاستعجالي بل تصلح فقط أمام قضاء الموضوع¹ .

¹ - محمد براهيمى ، المرجع السابق ، ص 89 .

أما المشرع الجزائري فقد نص صراحة على موقفه بعدم قابلية تطبيق قاعدة الجزائي يوقف المدني على القضايا الاستعجالية¹، و هذا بموجب نص المادة 05 مكرر من ق.إ.م.ج و التي تنص على أنه : " إذا رفعت الدعوى الجزائية تبقى الجهة القضائية المدنية التي رفعت أمامها الدعوى الاستعجالية مختصة لاتخاذ أية تدابير مؤقتة تتعلق بالوقائع موضوع المتابعة متى كان وجود الالتزام لا يثير نزاعا جديا حتى و لو تأسس المدعي طرفا مدنيا أمام الجهة القضائية الجزائية"².

ج/ الدفع بعدم قبول الدعوى : يعتبر الدفع بعدم القبول وسيلة قانونية يتمسك بها الخصم لبيان انتفاء شروط قبول الدعوى³.

جاء تعريفه في نص م 67 من ق.إ.م.ج التي تنص : "الدفع بعدم القبول هو الدفع الذي يرمي إلى التصريح بعدم قبول طلب الخصم لانعدام الحق في التقاضي، كانهدام الصفة و انعدام المصلحة و التقادم و انقضاء الآجال المسقط و حجية الشيء المقضي فيه، و ذلك دون النظر في موضوع النزاع"

لقد أجاز المشرع تقديم الدفع بعدم القبول في أي مرحلة كانت عليها الدعوى و لو بعد تقديم الدفوع المتعلقة بالموضوع هذا بخلاف الدفوع الاجرائية ما نصت عليه المادة 68 من ق.إ.م.ج .

كما يجب على القاضي اثاره الدفع المذكور تلقائيا إن كان من النظام العام لا سيما عند عدم احترام آجال طرق الطعن أو غيابها ما نصت عليه المادة 69 من نفس القانون . وقد يكون الدفع بعدم القبول لصالح الأطراف مثل الدفع بسبق الفصل و سقوط الخصومة، لكن تجدر بنا الإشارة هنا إلى أنه لا يمكن التمسك بالدفع بسقوط الخصومة في

² - الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم بالقانون 06-22 المؤرخ في 20/12/2006 .

³ - علوقة نصر الدين و بولقصبيات محمود ، المرجع السابق ، ص 21

³ - بوبشير محند امقران ، المرجع السابق ، ص 151 .

الفصل الأول: الضوابط العامة لمباشرة الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية

الدعوى الاستعجالية لأن هذا الدفع يمس بأصل الحق و هو الامر الذي تبنته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2016/07/14 تحت رقم 1042080 و الذي جاء فيه (لكن حيث فضلا عن أن الدفع بسقوط الخصومة طبقا للمادة 222 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يمس بأصل الحق و لا يمكن اثارته أمام القاضي الاستعجالي و مع ذلك فقد ثبت من القرار المطعون فيه أن اثاره الدفع المذكور قد تمت بعد المناقشة في الموضوع خلافا لأحكام الفقرة الثانية من م 222 من ق.إ.م.إ و من ثم فإنه يتعين عدم الاعتداد بالوجه المثار والقضاء نتيجة لذلك برفض الطعن)¹.

¹ - المحكمة العليا ، المجلة القضائية قرار رقم 1042080 مؤرخ في 2016/07/14، عدد 01 ،سنة 2003،الجزائر، ص

الفصل الأول: الضوابط العامة لمباشرة الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية

كخلاصة لهذا الفصل فإن ما تطرقنا إليه من اجراءات تعد بمثابة خصائص و ضوابط عامة تميز الدعوى الاستعجالية العقارية عن الدعوى العادية العقارية في سرعة الاجراءات و بساطتها و قلة التكلفة في التقاضي، و هذه الاجراءات تسري على كامل الدعوى الاستعجالية الخاضعة للقضاء العادي، الغاية منها درء الخطر الذي من شأنه أن يمس حقوق الاطراف باتخاذ تدابير تحفظية مؤقتة لتتعدى الحماية استعجاليا لأكثر من ذلك بأن اصبحت وفقا لـ ق.إ.م.إ 08-09 في حالات نص عليها المشرع بنص قانوني في الموضوع بأمر حائز لقوة الشيء المقضي فيه، وهذه الحالات اعتبرها المشرع استثناء من حالات الاستعجال العادي الذي اعتبره هو الأصل .

كما أنه بعد تسجيل الدعوى الاستعجالية العقارية واتباع الاجراءات اللازمة لانعقاد الخصومة، فأتى سير الجلسة على الأطراف التزامات التقيد بها ممثل الحضور و احترام الجو العام للجلسة كما لهم ابداء دفوعهم و طلباتهم فتوجد دفوع لا يمكن أن التمسك بها في الدعوى الاستعجالية العقارية مثل التقادم و عدم شهر العريضة وارجاء الفصل و سقوط الخصومة لأن الأخذ بها من شأنه عرقلة الدعوى التي تكتسي الطابع الاستعجالي .

الفصل الثاني

آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها .

الدعوى الاستعجالية عمل قضائي يبدأ بتقييد عريضة الدعوى أمام كتابة الضبط ليتولى فيها إما رئيس المحكمة أو قاضي القسم العقاري بصفتها قاض استعجال كل حسب اختصاصه النظر فيها، لتتوج في النهاية بأمر قضائي له آثار من حيث الحجية والتنفيذ وقابليته لطرق الطعن فيه، كما أنه حتى تتضح دراستنا أكثر يتعين علينا ابراز أهم الدعاوى العقارية التي يلجأ لها المتقاضون لحماية حقوقهم سواء العينية أو الشخصية على عقار، لذا سنبين الأوامر الاستعجالية في المادة العقارية من خلال حجيتها وتنفيذها و الطعن فيها في المبحث الأول، كما سنتطرق لأهم الدعاوى الاستعجالية العقارية في المبحث الثاني .

المبحث الأول

آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية

يتم الفصل في الدعوى الاستعجالية من قبل القاضي الاستعجالي المختص في شكل أوامر ينطق بها في جلسة علنية ليكون لهذه الأوامر حجية معينة و قابلية لتنفيذها و هو الغاية من لجوء المتقاضى إلى القضاء المستعجل للحصول على الحماية السريعة لحقوقه و لو كانت مؤقتة .

لذا ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نبين حجية الأوامر الاستعجالية و تنفيذها في المطلب الأول و الطعن فيها في المطلب الثاني .

المطلب الأول

حجية الأمر الاستعجالي في المادة العقارية و تنفيذه .

تعتبر الدعوى الاستعجالية عمل قضائي لذلك فهي تتوج بحكم قضائي يسمى بالأمر الاستعجالي يصدره القاضي في جلسة علنية حسب الظروف التي تتطلبها حالة الاستعجال لتكون له حجية أيضا حسب حالة الاستعجال المعروضة، يكون قابلا للتنفيذ مباشرة و في نفس الوقت للطعن لمن تضررت حقوقه لذا ارتأينا إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين نخصص مدى حجية الأمر الاستعجالي في الفرع الأول و تنفيذه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مدى حجية الأمر الاستعجالي .

لقد عرف الدكتور عبد الرزاق السنهوري حجية الأمر المقضي فيه بأنه " الحكم الذي يصدر من القضاء يعتبر حجة فيما فصل لأن القانون يعتبر هذا الحكم مطابقاً للحقيقة و لو لم يكن كذلك من ناحية الواقع " ¹

تختلف حجية الأمر الاستعجالي بحسب إن كان فاصلاً في الموضوع أو غير فاصل في الموضوع و نبين ذلك كما يلي :

أولاً - حجية الأمر الاستعجالي غير الفاصل في الموضوع .

تتمثل الدعاوى غير الفاصلة في الموضوع في دعاوى حالات الاستعجال العادي و كذا دعاوى حالات الاستعجال بنص قانوني غير فاصل في الموضوع .

فحالات الاستعجال العادي نص عليها المشرع بالمادة 299 من ق.إ.م.إ، أما دعاوى حالات الاستعجال بنص قانوني غير فاصل في الموضوع فهي بمفهوم المخالفة لنص المادة 300 من القانون المذكور .

تكون حجية هذا الصنف من الدعاوى نسبية و مؤقتة، سواء تعلق الاجراء الاستعجالي باتخاذ تدابير تحفظية أو اجراء يتطلبه القانون لأن الغاية منها اتخاذ تدبير تحفظي مؤقت، ولا تمس بأصل الحق ² .

لا يتمتع هذا النوع من الأوامر بحجية الشيء المقضي فيه، فحجيته نسبية و لمعرفة أهمية هذه الحجية وتأثيرها على حقوق ومراكز الأفراد نعرض خصائص هذه الحجية و كذا منطوق الامر الصادر في الدعوى.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني (الاثبات ، آثار الالتزام) ج 02 منشورات الحلبي ، بيروت ، ط 1998 ، ص 622

² - زيدان محمد ، المرجع السابق ، ص 162 .

01- خصائص حجية الأمر الاستعجال غير الفاصلة في الموضوع .

- عدم التمسك بدفع سبق الفصل في الدعوى .

- يتيح للخصوم اعادة رفع الدعوى بنفس الأطراف، و نفس التدبير التحفظي في الدعوى السابقة المفصول فيها سواء بالرفض أو القبول .

- عدم تخلي القاضي عن النزاع كون هذا النزاع يمثل تدبير مؤقت وفقا للمادة 299 من ق.إ.م.إ و لا يمس بأصل الحق .

- المحكمة الفاصلة في دعوى الموضوع غير ملزمة بما قضى به قاضي الاستعجال حتى و إن تعلقت الدعوى بنفس الأطراف والنزاع¹ .

- حجيته نسبية تطال أطراف الدعوى فقط و لا تطال الغير، إنما يتمسك بهذه الأوامر الاستعجالية أطراف الدعوى أو خلفائهم الورثة²، و يشمل أطراف الدعوى حتى المتدخل في الخصام فهو يعتبر خصما في الدعوى الامر الذي كرسته المحكمة العليا في قراراتها من ذلك القرار رقم 0966929 المؤرخ في 2016/02/11 عن الغرفة العقارية ما جاء فيه (و حيث أن ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في غير محله ذلك أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى التصريح بعدم قبول الدعوى لسبق الفصل فيها ذلك أنه و بعد رجوعهم إلى الدعوى الأصلية و الجديدة ثبت لديهم قيام الحجية فبينوا أن نفس الخصوم و نفس المحل و السبب قائم في الدعوى الأصلية و الجديدة، و الشخص المتدخل في الخصومة يعد خصما حقيقيا يخضع لحجية الشيء المقضي به و بذلك لم يخالفوا قضاة الموضوع المادة 338 من القانون المدني مما يتعين معه التصريح برفض هذا الوجه)³ .

¹ - سليمان بارش ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الادارية الجزائري - الخصومة القضائية أمام المحكمة - دار الهدى الجزائر، د.س.ط، ص 65 .

² - محمد براهيمى ، الجزء الأول ، المرجع السابق ، ص 205 .

³ - المحكمة العليا ، المجلة القضائية قرار رقم 0966929 مؤرخ في 2016/02/11، عدد 01، سنة 2016 ،

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

- حجبتها فقط للفترة الزمنية المحددة للظرف الاستعجالي إلى غاية تغير الظروف و المراكز التي أسس عليها الأطراف الدعوى¹، فالأمر بالحراسة القضائية ينتهي أثره بصدور الحكم في دعوى الموضوع باسناد الملكية لأحد الخصوم .

2-منطوق الأمر في الدعاوى الاستعجالية غير الماسة بالموضوع :

عند قبول طلب المدعي فإن القاضي الاستعجالي يفصل في الدعوى باتخاذ التدبير التحفظي المناسب للنزاع المعروض عليه دون المساس بأصل الحق، أما عند عدم قبول طلب المدعي فإنه ينطق بعدم الاختصاص، و ذلك راجع كون الفصل في النزاع المعروض عليه يمس بأصل الحق من اختصاص قضاء الموضوع .

ثانيا - حجية الأمر الاستعجالي الفاصل في الموضوع .

الأصل في الأوامر الاستعجالية أنها لا تتمتع بحجية الأحكام الصادرة في الموضوع إلا أنه يبقى لها حجية نسبية مؤقتة مرتبطة بالتدبير التحفظي محل الدعوى، غير أن المشرع لما منح اختصاص الفصل استعجاليا بنص قانوني في موضوع النزاع فإن الأمر الصادر فيه يحوز حجية الأمر المقضي فيه و هو ما نصت عنه م 300 من ق.إ.م.إ.

إذن فإن القاضي الاستعجالي في هذا النوع من الدعاوى الاستعجالية أي الاستعجال بنص قانوني الفاصل في الموضوع خول له المشرع صلاحية أوسع تعدت حماية الحقوق مؤقتا و إنما حسم النزاع استعجاليا في حالات منصوص عنها قانونا بإجراءات سريعة، و أضفى على الأوامر الصادرة فيها حجية الشئ المقضي فيه و هو أمر حديث جاء به المشرع في ق.إ.م.إ رقم 09/08 .

لمعرفة أهمية هذه الحجية وتأثيرها على حقوق ومراكز الأفراد، نعرض خصائص هذه الحجية وكذا منطوق الامر الصادر فيه .

¹ - سليمان بارش، المرجع السابق، ص 65 .

1- خصائص حجية الأمر الاستعجالي الفاصلة في الموضوع .

- إن الأوامر الاستعجالية الفاصلة في الموضوع لها حجية كاملة وليست نسبية ذلك أن هذا النوع من الدعاوى تمس بأصل الحق، فالمرجع خول اختصاص الفصل فيها للقاضي الاستعجالي بنص قانوني، وأكد صراحة أن الفصل في موضوعها يكسبها حجية الشيء المقضي فيه طبقاً للمادة 300 من ق.إ.م.إ.¹

- جواز الدفع بسبق الفصل في الدعوى وهو الدفع المنصوص عنه في نص م 338 من ق.م.ج الذي يقتضي اتحاد الأطراف والموضوع والسبب لكلتا الدعويتين السابقة والحالية في النزاع .

- يكون حجة حتى أمام قاضي الموضوع فلو تم عرض النزاع مرة أخرى أمام قاضي الموضوع بنفس الأطراف و المحل و السبب و تمسك أحد الخصوم بسبق الفصل فيه يكون حكم القاضي بقبول هذا الدفع .

2- منطوق الأمر في الدعوى الاستعجالية الماسة بالموضوع .

عند قبول طلب المدعي فإن القاضي الاستعجالي يفصل في الموضوع بالمساس بأصل الحق، أما عند عدم قبول طلب المدعي فإنه ينطق بعدم تأسيس الدعوى وذلك راجع لعدم الإثبات أو عدم توفر الحالة المنصوص عنها قانوناً لانعقاد اختصاص قاضي الاستعجال في مثل هذا النوع من الدعاوى، و مثال ذلك رفض دعوى المدعي الرامية لاستحقاق عقاره غير المشهر لعدم تقديم سند يثبت ملكيته للعقار المحجوز عليه محل التنفيذ.

ولا يمكن للقاضي الاستعجالي النطق برفض الدعوى لعدم الاختصاص لأن نفس الأسباب التي يسير عليها قاضي الاستعجال يتقيد بها أيضاً قاضي الموضوع² .

¹ - زيدان محمد ، المرجع السابق ، ص 165 .

² - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 127 .

الفرع الثاني : تنفيذ الأمر الاستعجالي .

بعد صدور الأمر الاستعجالي يتسلم المتقاضي طالب التنفيذ إما نسخة عادية من الأمر في حالة رفض دعواه أو نسخة من الأمر الاستعجالي ممهورا بالصيغة التنفيذية في حال الحكم بقبول طلبه باتخاذ التدابير اللازمة أو الحل الحاسم للنزاع ليسعى هذا الأخير لتنفيذه و هو ما يهمننا في هذا الصدد .

لذا نتطرق في هذا الفرع إلى نقطتين هامتين هما : تبليغ الأمر الاستعجالي ثم كيفية تنفيذه .

أولا - تبليغ الأمر الاستعجالي .

بعد صدور الأمر الاستعجالي يتسلم المحكوم له نسخة من الأمر للتنفيذ وقبل ذلك عليه تبليغها للخصوم، لكن تختلف طريقة التبليغ حسب طريقة رفع الدعوى كما يلي :

1-التبليغ بالنسبة للأمر الصادر في الدعوى الاستعجالية العادية :

يخضع لوجوب تبليغ الأوامر الاستعجالية قبل تنفيذها وهو القاعدة العامة¹، ذلك أن المدعي يتحصل على نسخة تنفيذية للأمر الاستعجالي من أمانة الضبط بالمحكمة أو إن كان قرارا فمن المجلس القضائي لتبليغها للخصوم، ويكون التبليغ الرسمي عن طريق محضر قضائي بناء على طلب الشخص المعني أو ممثله القانوني أو الاتقائي، ويجب أن يتضمن محضر التبليغ الرسمي البيانات المنصوص عنها بالمادة 407 من ق.إ.م.إ. .

2-التبليغ بالنسبة للأمر الصادر في الدعوى الاستعجالية من ساعة إلى ساعة .

نصت المادة 303 ف 02 من ق.إ.م.إ أنه : " في حالة الإستعجال القصوى يأمر القاضي بالتنفيذ، بموجب النسخة الأصلية للأمر، حتى قبل تسجيله " .

¹ - محمد براهيمى ، المرجع السابق ، ص 195 .

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

فالأصل كما سبق تبليغ الأمر ثم تنفيذه لكن في هذه الحالة يكون التنفيذ بالمسودة الأصلية للأمر مباشرة بدون تبليغ و حتى قبل تسجيله في سجلات المحكمة، و هذا نظرا لما تقتضيه حالة الاستعجال الطارئة .

ثانيا - كيفية تنفيذ الأوامر الاستعجالية .

طبقا للمادة 303 من ق.إ.م.إ فإن الأوامر الاستعجالية تصدر معجلة النفاذ بقوة القانون رغم المعارضة والاعتراض على النفاذ المعجل و رغم كل طرق الطعن فالأوامر الاستعجالية طبقا للمادة المذكورة بمجرد صدورها تكون قابلة للتنفيذ و يعتبر هذا استثناء من قاعدة الاثر الموقوف لطرق الطعن العادية فحتى الإستئناف لا يقف حاجزا لتنفيذها و الهدف من ذلك حماية مصلحة المدعي من التأخير خشية وقوع الخطر ، و هو الأمر الذي سار عليه أيضا المشرع الفرنسي في قانون الاجراءات المدنية بالمادة 501 منه¹.

الأصل أن النفاذ المعجل يكون بغير كفالة إلا إذا رأى قاضي الاستعجال عكس ذلك فيأمر بالكفالة، فيقوم المدعي بايداع مبلغ الكفالة الذي يحدده القاضي لدى أمانة ضبط المحكمة، وهذا الاجراء يعتبر كضمان لتغطية الأضرار التي تلحق الخصم المتضرر من جراء التنفيذ و مثال ذلك دعوى وقف الأعمال الجديدة و دعوى وقف البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز فيعتبر مبلغ الكفالة المفروض على المدعي تغطية لمصاريف النشر و التعليق، و الامر بالكفالة بدوره غير قابل للاعتراض ولا المعارضة .

تنفيذ الأوامر الاستعجالية شأنه شأن الأحكام القضائية يتم عن طريق محضر قضائي بموجب النسخة التنفيذية في الحالة العادية، وفي حالة الاستعجال القصوى يكون التنفيذ بموجب المسودة الأصلية قبل تسجيله دون اجراء تبليغه ويكون حتى بدون الصيغة التنفيذية .

1- Nouveau code procédure civile français 106 edition Dalloz. Paris; 2015.

من خلال استقراء النصوص الاجرائية في المادة الاستعجالية نجد أن المشرع أخضع حتى الأوامر الفاصلة في الموضوع و التي لها الحجية الشيء المقضي به لنفس الأحكام المذكورة في التنفيذ بالرغم من أنها فاصلة في الموضوع.

المطلب الثاني

الطعن في الأوامر الاستعجالية

الطعن في الأحكام هو وسيلة اجرائية نص عليها القانون، وقد بين المشرع الجزائري طرق الطعن في الأحكام القضائية من خلال نص المادة 313 من ق.إ.م.إ و قسمها إلى طرق عادية تتمثل في المعارضة والاستئناف وأخرى غير عادية تتمثل في اعتراض الغير خارج عن الخصومة والتماس اعادة النظر والطعن بالنقض.

غير أن الأوامر الاستعجالية نظرا لطبيعتها التي تتسم بالسرعة والنفذ المعجل فإنها ليست قابلة لكافة طرق الطعن لذا ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى مجال الطعن في الأوامر الاستعجالية في الفرع الاول و الطعن غير الجائز فيها في الفرع الثاني.

الفرع الاول : مجال الطعن ضد الأوامر الاستعجالية في المادة العقارية .

إن احتساب مدة سريان أجل الطعن تبدأ من تاريخ التبليغ الرسمي بالحكم أو القرار الاستعجالي طبقا للمادة 313 / 3 من ق.إ.م.إ

أما القصر أو ناقصي الأهلية وحرصا على حماية حقوقهم فقد جعل المشرع أجل سريان الطعن في حقهم احتسابا من تاريخ تبليغ من قام مقامهم كالولي أو الوصي أو المقدم و إذا كان هناك تضارب بين مصلحة الولي أو الوصي ومصلحة الشخص الموضوع تحت الولاية يتم تبليغ الحكم إلى المتصرف الخاص طبقا للمادة 317 من نفس القانون .

يترتب على عدم احترام الآجال المقررة قانونا سقوط الحق في ممارسة اجراء الطعن كأصل، و استثناء في حالة القوة القاهرة أو وقوع حادث من شأنه التأثير في السير العادي لمرفق العدالة فإنه يتقدم المتقاضي الراغب في تسجيل الطعن بطلب رفع السقوط إلى رئيس

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

الجهة القضائية المعروض أمامها النزاع والذي يفصل فيه بموجب أمر على عريضة غير قابل لأي طعن وذلك بعد تبليغ الخصوم أو بعد صحة تكليفهم بالحضور ما نصت عليه م 322 من القانون المذكور.

أولا : طرق الطعن العادية .

لقد أضفى المشرع الجزائري ميزه خاصة بالنسبة لطرق الطعن العادية بأنها توقف تنفيذ الحكم خلال أجل الطعن والمتمثلة في المعارضة والاستئناف غير أنه أورد استثناء على قاعدة الأثر الموقوف لطرق الطعن العادية بأن أضفى صيغة الأحكام الاستعجالية الابتدائية النفاذ المعجل رغم المعارضة و الاستئناف وذلك كما يلي:

* بالنسبة حالة النفاذ المعجل القضائي الوجوبي : نصت عليه المادة 323 ف 02 من ق.إ.م.إ في الحالات الآتية:

- وجود عقد رسمي.

- وعد معترف به.

- وجود حكم سابق حائز قوة الشيء المقضي به .

- في مادة النفقة أو منح مسكن الزوجية، لمن أسندت له الحضانة .

* أما بالنسبة لحالة النفاذ المعجل القضائي الجوازي : نصت عليه م 323 ف 03 من

القانون المذكور بنصها : " يجوز للقاضي في جميع الأحوال الأخرى أن يأمر في حالة

الاستعجال بالنفاذ المعجل بكفالة أو بدون كفالة "، و مثال ذلك الأمر بوقف أشغال تسوية

أرضية عقار المدعي المقامة من قبل المدعى عليه .

تتمثل طرق الطعن العادية الجائزة في الأوامر الاستعجالية في الاستئناف والمعارضة في

القرارات الاستعجالية كما يلي :

1- الاستئناف في الأوامر الاستعجالية .

الأوامر الاستعجالية الصادرة عن محاكم الدرجة الأولى قابلة للطعن فيها بالاستئناف هذا ما نصت عليه المادة 304 من ق.إ.م.إ ما يعتبر تطبيقاً لمبدأ التقاضي على درجتين الذي أكدته المادة 06 من القانون المذكور.

يعتبر الاستئناف طعن عادي يهدف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر من المحكمة تتم مباشرته أمام المجلس القضائي الواقع في دائرة اختصاصه المحكمة الفاصلة في الحكم محل الإستئناف¹.

أ / **ميعاد الاستئناف:** الاستئناف في الأوامر الاستعجالية لا يختلف عنه في الأحكام القضائية في الشروط والاجراءات فقط يكمن الاختلاف في المواعيد واختصارها في الأوامر الاستعجالية ما نصت عليه المادة 304 ف 03 من ق.إ.م.إ برفعه خلال 15 يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر مع تقصير مدة الفصل في أقرب الآجال²،

لكن نحن نرى أن هذه المدة طويلة بالنظر إلى ما تتطلبه الدعوى الاستعجالية من سرعة و بساطة في الإجراءات وهو الأمر الذي تفهمه المشرع اللبناني بتحديد مهلة رفع الاستئناف في الأمر الاستعجالي في أجل 08 أيام من تاريخ التبليغ³.

ب / **الأشخاص اللذين لهم حق الطعن بالاستئناف :** الطعن بالاستئناف حق مقرر لجميع الأشخاص اللذين هم خصوم أمام محكمة الدرجة الأولى سواء كانوا يحملون صفة المدعين أو المدعى عليهم أو متدخلين أو مدخلين في الخصام.

¹ - يوسف دلاندة ، طرق الطعن العادية و غير العادية في الأوامر و الأحكام و القرارات الصادرة أمام القضاء العادي و الإداري

دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2010 ، ص 39 .

² - زيدان محمد ، المرجع السابق ، ص 77 .

³ - بيار اميل طوبيا ، أحكام و طرق الطعن في القرارات الرجائية و الاوامر على العرائض و التدابير المؤقتة و الإحتياطية و الاحكام المؤقتة ، المؤسسة الحديثة للكتاب بطرابلس ، لبنان ، ط 2010 ، ص 64 .

ج / آثار الاستئناف : - لا يوقف تنفيذ الأوامر الاستعجالية طبقا للمادة 303 من ق.إ.م.إ. - يتم الفصل في الاستئناف من قبل المجلس القضائي دون احالة إلى المحكمة لأن النزاع يكون قد خرج من ولايتها¹، لذا فالدعوى تنقل برمتها أمام المجلس للفصل فيها من حيث الوقائع و القانون، و المجلس عند بته في الاستئناف قد يصدر قرارا بتأييد الأمر المستأنف أو قرارا بالغاءه.

2-المعارضة في القرارات الاستعجالية :

طبقا للمادة 304 ف 02 من ق.إ.م.إ. فإن الأوامر الاستعجالية الصادرة غيابيا في آخر درجة أي من المجلس القضائي تكون قابلة للمعارضة .

المعارضة هي التعبير الصادر عن المستأنف عليه بعدم الرضى بما قضى به المجلس القضائي غيابيا في حقه².

أ / الأشخاص الذين لهم حق المعارضة : يتم رفع المعارضة من الشخص الذي صدر الأمر الاستعجالي على مستوى ثاني درجة غيابيا في حقه

ب / ميعاد المعارضة و اجراءاتها: يتم رفع المعارضة ضد القرارات الاستعجالية من قبل المعارض في في خلال 15 يوما من تاريخ تبليغه الرسمي للأمر طبقا للمادة المذكورة، ما يختلف عن آجال المعارضة في الأحكام القضائية العادية المحددة بشهر واحد .

ترفع المعارضة في شكل عريضة افتتاح دعوى من طرف المعارض أمام الغرفة العقارية أو الاستعجالية للمجلس القضائي مصدرة القرار محل المعارضة الذي يقوم بتبليغها رسميا إلى كل أطراف الدعوى، وتكون مرفقة بنسخة من الحكم المعارض فيه .

وعلى قضاة المجلس القضائي الفصل في المعارضة في أقرب الآجال .

د / آثار المعارضة ليس للمعارضة أثر موقف لتنفيذ القرارات الاستعجالية

¹ - زيدان محمد ، المرجع السابق، ص 78 .

² - يوسف دلاندة ، طرق الطعن العادية و غير العادية في الأوامر و الأحكام و القرارات الصادرة أمام القضاء العادي و الإداري ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2010 ص 39 .

ثانيا - طرق الطعن غير العادية :

حدد المشرع الجزائري طرق الطعن غير العادية من خلال نص المادة 313 ف 02 من ق.إ.م.إ بأنها اعتراض الغير الخارج عن الخصومة و التماس اعادة النظر والطعن بالنقض.

1 - اعتراض الغير الخارج عن الخصومة :

لقد أجاز المشرع الجزائري الطعن ضد الأوامر الإستعجالية عن طريق الطعن باعتراض الغير الخارج عن الخصومة، و نص عليه في م 380 من ق.إ.م.إ بأنه يهدف إلى مراجعة أو الغاء الحكم أو القرار أو الأمر الاستعجالي الذي فصل في أصل النزاع . لتكون بذلك القرارات و الأوامر غير الفاصلة في موضوع النزاع غير قابلة لهذا الطعن بمفهوم المخالفة لنص المادة المذكورة.

أ / الغير الذي له حق الاعتراض :هذا الطعن مقرر لكل شخص لم يكن طرفا في الدعوى يستطيع بموجبه دفع أثر الحكم الصادر في نزاع لم يكن طرفا فيه، له مصلحة في ذلك تتمثل في مساس هذا الحكم بحقوقه و مصالحه، و الغير هو كل شخص غير ممثل في الدعوى أي كل شخص غير المدعي، لكن عليه أن يثبت صفته و مصلحته في الاعتراض أي أنه فعلا متضرر من القرار أو من شأن الاعتراض أن يحسن مركزه القانوني و يزيل عنه الضرر¹.

إذن يجوز الاعتراض في الأمر الصادر عن قاضي أول درجة، وكذلك الأمر بالنسبة للقرار الاستعجالي الصادر عن المجلس، ويكون ذلك وفقا لاجراءات مباشرة الدعوى العادية، مع وجوب ارفاق وصل تسديد الكفالة المحددة قانونا بمبلغ 20.000 دج .

ب/ معياد الاعتراض : لقد حدد المشرع الجزائري ميعاد رفع الاعتراض بموجب المادة 384 من ق.إ.م.إ ب 15 سنة تسري من تاريخ صدوره، غير أنه عند تبليغ الأمر أو القرار إلى الغير فإن له مهلة شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي .

¹ - بيار اميل طوبيا ، المرجع السابق ،ص 63 .

ج/ أثر رفع الاعتراض من الغير : ينجم عن اعتراض الغير طرح النزاع المفصول فيه من جديد على الجهة مصدرة الأمر في حدود الطلب محل الاعتراض .

- في حالة قبول الاعتراض يتم الغاء الحكم محل الاعتراض في حدود طلب الاعتراض فقط و هو ما كرسته المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة المدنية المؤرخ في 2017/06/22 رقم 1113678 و الذي جاء فيه: (متى قبل القاضي دعوى اعتراض الغير عن الخصومة و جب أن ينحصر قضاؤه على الغاء أو تعديل مقتضيات الحكم أو القرار المعترض ضده المضرة بالمعترض لا غير و يبقى الحكم أو القرار المعترض ضده محتفظا بآثاره على باقي الأطراف)¹.

- لا يترتب على الاعتراض وقف تنفيذ الأوامر و القرارات الاستعجالية، غير أنه وطبقا للمادة 386 من ق.إ.م.إ فإن لقاضي الاستعجال وقف تنفيذ الأمر أو القرار المطعون فيه بالاعتراض، ذلك أنه للغير عند تسجيله الاعتراض رفع دعوى استعجالية لوقف التنفيذ .

02- التماس اعادة النظر :

نصت عليه المادة 390 من ق.إ.م.إ على أنه : " يهدف التماس اعادة النظر إلى مراجعة الأمر الإستعجالي أو الحكم أو القرار الفاصل في الموضوع والحائز لقوة الشيء المقضي فيه، وذلك للفصل فيه من جديد من حيث الوقائع والقانون" .

نستنتج من نص المادة المذكورة أن المشرع الجزائري خص الأمر الاستعجالي الفاصل في الموضوع فقط بجواز الطعن فيه بالتماس اعادة النظر، بمفهوم المخالفة أن الأوامر الاستعجالية غير الفاصلة في الموضوع والرامية إلى تدبير مؤقت لا يجوز فيها التماس اعادة النظر، استثناها المشرع من جائزية هذا الطعن لأنها لا تمس بأصل الحق وللمتضرر رفع دعوى في الموضوع² .

¹¹ - المحكمة العليا ، المجلة القضائية قرار رقم 1113678 مؤرخ في 2017/06/22 ، عدد 01 سنة 2017 ص 40

² - محمد براهيم ، المرجع السابق ، ج 01 ، ص 219 .

أ- شروط التماس اعادة النظر :

-وجوب توفر المصلحة والأهلية في الملتمس .

-أن يكون الالتماس مرفوعا ممن كان طرفا في القرار أو الأمر .

-أن يكون الحكم أو الأمر الملتمس فيه فاصلا في الموضوع و حائزا لقوة الشيء المقضي به

لأن الأمر المؤقت مازالت طرق طعن أخرى يمكن سلوكها فلا يجوز الطعن فيه بالتماس

اعادة النظر .

-أن يتوفر فيه أحد السببين المذكورين في المادة 392 من ق.إ.م.إ و هما التزوير و

اكتشاف وثائق محتجزة لدى الخصم .

- إيداع كفالة لا تقل عن مبلغ 20.000 دج بأمانة الضبط .

ب - **ميعاد التماس اعادة النظر** : يرفع التماس اعادة النظر في أجل شهرين، تحتسب من

تاريخ ثبوت تزوير شهادة الشاهد أو ثبوت التزوير، أو تاريخ اكتشاف الوثيقة المحتجزة .

ويقدم الالتماس أمام الجهة القضائية التي أصدرت الحكم أو الأمر أو القرار .

ج- **آثار التماس اعادة النظر** : تتمثل آثار هذا الطعن فيما يلي :

-لا يوقف تنفيذ الأوامر والقرارات الاستعجالية .

-في حالة قبول الالتماس يتم مراجعة أو الغاء القرار أو الأمر، أما في حالة رفض الالتماس

فإن الملتمس يتكبد غرامة مالية مدنية تتراوح من 10.000 دج إلى 20.000 دج .

03 - الطعن بالنقض :

يهدف إلى عرض الحكم أو القرار محل الطعن أمام المحكمة العليا قصد نقضه لمخالفته

أحكام القانون، و يكمن دور المحكمة العليا بأنها محكمة قانون تراقب تطبيقه .

بالرجوع إلى نصوص ق.إ.م.إ نجد أنه لا يوجد نص يجيز صراحة على الطعن بالنقض

في الأوامر والقرارات الاستعجالية ، أيضا لا يوجد نص يمنع ذلك، لأنه بالرجوع إلى نص

المادة 349 من نفس القانون نجد أنها تجيز الطعن في الأحكام و القرارات الفاصلة في

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

موضوع النزاع والصادرة في آخر درجة عن المحاكم والمجالس القضائية للطعن بالنقض، بمعنى أن الأوامر الاستعجالية الفاصلة في الموضوع هي فقط القابلة للطعن بالنقض دون الأوامر الفاصلة في تدبير وقتي .

ب / آجال الطعن بالنقض : نصت عليها المادة 354 من القانون المذكور و تكون حسب الحالات التالية :

- يرفع الطعن بالنقض في أجل شهرين من تاريخ التبليغ إن كان التبليغ شخصيا .
 - ثلاثة أشهر إن كان التبليغ في الموطن الحقيقي أو المختار .
 - في حالة حكم غيابي فإن أجل الطعن يسري بعد انتهاء آجال المعارضة .
 - في حالة التقدم بطلب المساعدة القضائية يتوقف ميعاد سريان ميعاد الطعن ويستأنف الأجل ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بقرار المساعدة القضائية برسالة مضمنة.
- ج / آثار الطعن بالنقض :** لا يوقف الطعن بالنقض التنفيذ في الأوامر والقرارات الاستعجالية .

الفرع الثاني : الطعن غير الجائز ضد الأوامر الاستعجالية في المادة العقارية .

نصت المادة 303 من ق.إ.م.إ أنه : " لا يمس الأمر الإستعجالي أصل الحق، كما أنه غير قابل للمعارضة ولا الاعتراض على النفاذ المعجل " .

النص المذكور يمنع صراحة طرق الطعن العادية المتمثلة في المعارضة في الامر الصادر عن أول درجة و الاعتراض على النفاذ المعجل، كما أن المشرع نص على عدم جواز الطعن في نصوص متفرقة و سنتطرق لكل ذلك كما يلي :

أولا : عدم جواز المعارضة و الاعتراض على النفاذ المعجل للأوامر الاستعجالية .

تتسم الدعاوى الاستعجالية بالسرعة في الاجراءات، وكذا حماية الحقوق بصفة مؤقتة وهذا يستلزم التنفيذ العاجل للأمر الصادر فيها، وهو ما يتعارض و المعارضة والاعتراض على

النفذ المعجل، غير أن عدم جوازية ذلك غلق الباب في وجه المحكوم عليه غيابيا في الدفاع عن حقوقه .

1- عدم جواز المعارضة أمام الدرجة الأولى :

معظم التشريعات في العالم تسير بمبدأ عدم جواز الطعن بالمعارضة في الأوامر الاستعجالية الصادرة في أول درجة، وهذا ما سار عليه كل من القانون الفرنسي والقانون المصري¹ .

أما بالنسبة للتشريع الجزائري فقد نصت المادة 303 من ق.إ.م.إ " أن الأمر الاستعجالي غير قابل للمعارضة " .

وهذا بخلاف القرارات الغيابية الصادرة عن المجالس القضائية التي تعتبر قابلة للمعارضة بنص المادة 304 ف 02 من القانون المذكور .

2 - عدم جواز الاعتراض على النفاذ المعجل :

نصت المادة 303 من ق.إ.م.إ أن الأمر الإستعجالي غير قابل للإعتراض على النفاذ المعجل .

نرى أن الحكمة من ذلك أن المشرع اعتبر الأوامر الاستعجالية الصادرة في أول درجة قابلة للتنفيذ مباشرة وحالا بقوة القانون، و أزاح عنها الطعن بالمعارضة حتى لا يقف هذا الطعن حاجزا أمام وجه المحكوم له بعرقلة التنفيذ وهو ما يتماشى و طبيعة الدعوى الاستعجالية التي تتسم بالسرعة و عدم تعقيد الاجراءات لمداهمة الخطر .

ثانيا: عدم جواز الطعن للتقادم وطلبات وقف التنفيذ

لقد أقر المشرع الجزائري في ق.إ.م.إ عدم جواز الطعن لمرور مدة التقادم و كذا الدعاوى الرامية لطلباتها إلى وقف التنفيذ .

1-التقادم :

¹ - زيدان محمد ، المرجع السابق ، ص 28 .

إن احتساب مدة سريان أجل الطعن تبدأ من تاريخ التبليغ الرسمي بالحكم أو القرار الاستعجالي طبقا للمادة 313 ف 3 من ق.إ.م.إ، غير أنه في حالة عدم التبليغ الرسمي فإنه بمرور أجل سنتين من صدور الأمر أو القرار الاستعجالي يسقط حق ممارسة اجراء الطعن فيه، وهو أمر استحدثه المشرع الجزائري في ق.إ.م.إ الجديد من خلال نص المادة 314 منه حتى لا تبقى النزاعات مفتوحة لأجل طويل، و لو أن هذا الوضع لا يتصور في الدعوى الاستعجالية لأنها تتطلب السرعة أو يمكن الغاء الأمر بالتدبير التحفظي بصدور حكم في الموضوع .

2- الأوامر الفاصلة في طلب وقف التنفيذ:

طبقا للمادة 633 من ق.إ.م.إ فإن دعوى الاشكال أو وقف التنفيذ و التي يكون اختصاص الفصل فيها من قبل رئيس المحكمة تكون غير قابلة لأي طعن .

المبحث الثاني

تطبيقات لأهم الدعاوى الاستعجالية في المادة العقارية .

إن المشرع الجزائري نظم العديد من الدعاوى العقارية الاستعجالية و خصها بشروط و إجراءات عن طريق النص عليها في مختلف النصوص القانونية وهذا على سبيل المثال لا الحصر سواء ما تعلق منها بالدعاوى الفاصلة في الموضوع أو غير الفاصلة في الموضوع، لذا خصصنا المطلب الأول للدعاوى الماسة بالموضوع والمطلب الثاني للدعاوى غير الماسة بالموضوع .

المطلب الأول

الدعاوى الاستعجالية العقارية الماسة بالموضوع

ارتأينا إلى ذكر أهم الدعاوى من هذا النوع و هي الدعاوى المتعلقة بإشكالات التنفيذ الموضوعية في الفرع الأول، ودعاوى طرد المستأجر من العقار في الفرع الثاني الفرع الأول : الدعاوى المتعلقة بإشكالات التنفيذ الموضوعية .

إشكالات التنفيذ هي تلك المنازعات التي تنشأ بمناسبة التنفيذ الجبري، بحيث يكون هو سببها و تكون عارضا من عوارضه فقد يصدر فيها حكم موضوعي قطعي إذا كانت المنازعة موضوعية وقد يصدر وقتيا إذا كانت المنازعة وقتية، قسمها الفقه إلى موضوعية و وقتية وفقا لطبيعة الحكم المطلوب صدوره فيها، وما يهمنا في هذا الفرع هو المنازعة الموضوعية وهي التي يطلب فيها حسم موضوع المنازعات .¹

نتطرق فيها إلى دعوى الاستحقاق الفرعية ودعوى رفع الحجز ودعاوى ابطال إجراءات التنفيذ .

¹ - العربي الشحط عبد القادر ، نبيل صقر ، طرق التنفيذ ، دار الهدى ، الجزائر ، 2007 ، ص 175 ، 176 .

أولاً - دعوى الاستحقاق الفرعية.

لقد نص المشرع الجزائري على دعوى الاستحقاق الفرعية في المادتين 772 و773 من ق.إ.م.إ و هي المنازعة الموضوعية في التنفيذ التي يرفعها الغير الذي لا يعد طرفاً في التنفيذ مدعياً ملكية العقار الذي بدأ التنفيذ عليه وقبل تمامه يطالب من خلالها تقرير ملكيته على العقار المحجوز كله أو بعضه وبطلان اجراءات التنفيذ .¹

تختلف هذه الدعوى عن دعوى الاستحقاق الأصلية بأن دعوى الاستحقاق الأصلية ترفع دون ابطال التنفيذ، وسميت فرعية لأنها ترفع أثناء اجراءات التنفيذ² .

تجدر الإشارة إلى أن دعوى الاستحقاق الفرعية تكون بشأن العقارات غير المشهورة ذلك أنه بالرجوع لنص م 772 من ق.إ.م.إ في القسم الثاني من الفصل السادس نجده تحت عنوان الحجز على العقارات غير المشهورة³، ذلك أن العقار المشهر لا يثور بشأنه اشكال من يستحقه من غير المالك الذي تم الحجز على عقاره

1- أطراف دعوى الاستحقاق الفرعية :

- المدعي : مالك العقار سواء كان حائزاً له أم لا و لديه سند ملكية ولا يكون طرفاً في اجراءات التنفيذ، و يكمن طلبه في ملكيته للعقار و كذا المطالبة بابطال اجراءات التنفيذ.
- المدعى عليه : جميع أطراف التنفيذ، وهم الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، و يكون ذلك بحضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ طبقاً للمادة 772 ف 01 من ق.إ.م.إ .

2- الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى الاستحقاق الفرعية و اجراءاتها :

يختص بالفصل فيها رئيس المحكمة بصفته قاضي الاستعجال الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل الحجز، وهذا في حالة مباشرة اجراءات التنفيذ على عقار واحد، أما

¹ - العربي الشحط عبد القادر ، نبيل صقر ، المرجع السابق ، ص 205

² - مدحت محمد الحسيني ، دعاوى التنفيذ ، مطبعة الإشعاع ، ط 1 ، مصر ، 1999 ، ص 141 .

³ - زيدان محمد ، المرجع السابق ، ص 206 .

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

في حالة صدور أمر بالحجز على عقارات المدين ليست متواجدة في مكان واحد تابع لاختصاص المحكمة التي أصدرت الأمر بالحجز فإن الاختصاص المحلي يؤول للمحكمة مصدرة الأمر التي يتم فيها مباشرة اجراءات التنفيذ طبقا لأحكام م 40 فقرة أخيرة من ق.إ.م.إ التي تنص على أنه: " ترفع الدعوى في المواد المستعجلة أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الاشكال في التنفيذ أو التدابير المطلوبة ".

أما بالنسبة لآجال الفصل في هذه الدعوى فإنه يستوجب على رئيس المحكمة طبقا لنص م 772 من القانون المذكور الفصل فيها في أجل أقصاه ثلاثون يوما من تاريخ تسجيل الدعوى، أما إذا حل أجل البيع ولم يتم الفصل فيها فعلى المدعي تقديم طلب وقف البيع بموجب عريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بـ 03 أيام بشرط أن يدفع كفالته التي يتم تقديرها من طرف رئيس المحكمة لتغطية مصاريف اعادة النشر والتعليق و في حالة إن خسر دعواه .

إذا اقتضت دعوى الاستحقاق على جزء من العقارات المحجوزة فلا يوقف البيع لباقي الأجزاء الأخرى طبقا للمادة 773 من ق.إ.م.إ، و بالتالي فإنه في ظل غياب طلب وقف بيع العقار المحجوز فإن دعوى الاستحقاق الفرعية لا توقف اجراءات التنفيذ وبيع العقار محل الحجز .

3-شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية :

فضلا عن الشروط العامة المطلوب توافرها المتمثلة في الصفة و المصلحة والاهلية

توجد شروط خاصة يجب توافرها تتمثل فيما يلي :

- ترفع أثناء اجراءات التنفيذ بعد بدئها و قبل إيقاع البيع

- أن تكون ملكية المدعي ثابتة قبل رفعه لدعواه.

- أن يستند المدعي في طلب البطلان إلى تخلف شرط من شروط التنفيذ الموضوعية هو ملكيته للعقار.¹

3-الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق الفرعية :

في حالة الاستجابة لطلب المدعي فإن القاضي يصدر أمرا بملكية العقار للمدعي و يقضي نتيجة لذلك بإبطال أمر الحجز أو محضر الحجز حسب الاجراء المطلوب . أما في حالة رفض الطلب يصدر القاضي أمرا بعدم التأسيس لعدم اثبات الملكية

ثانيا - دعوى رفع الحجز التحفظي على عقار

نصت المادة 663 من ق.إ.م.إ على أنه : " يتم رفع الحجز التحفظي بدعوى استعجالية في الحالات الآتية :

1-إذا لم يسع الدائن إلى رفع دعوى تثبيته في الأجل المنصوص عليه في المادة 662 أعلاه.

2-إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين والمصاريف .

3-في كل حالة يثبت فيها المستأجر أو المستأجر الفرعي أنه دفع الأجرة المستحقة في حالة حجز المؤجر على منقولات المستأجر .

تنص المادة 675 من نفس القانون : " يجوز للمحجوز عليه أن يطلب رفع الحجز كليا أو جزئيا وفقا لأحكام المادة 663 أعلاه " .

وعليه فإنه من خلال نصوص المواد المذكورة يجوز للمحجوز عليه طلب رفع الحجز على العقار والحقوق العينية العقارية عن طريق دعوى استعجالية عقارية في حالتين هما:

- إذا ثبت بطلان إجراءات الحجز .

-إذا قام المدين بالوفاء بأصل الدين والمصاريف المستحقة .

¹ - مدحت محمد الحسيني ، المرجع السابق ، ص 445 .

1- أطراف دعوى رفع الحجز التحفظي على عقار :

-المدعي : و هو المدين المحجوز عليه

-أما المدعى عليه : فهو الدائن الحاجز، و تكون الدعوى بحضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ .

2-الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى رفع الحجز التحفظي :

يختص بالنظر فيها رئيس المحكمة بصفته قاضي الاستعجال للمحكمة الصادر عنها أمر الحجز التحفظي المطلوب رفعه و هذا تطبيقاً لأحكام المادة 40 فقرة أخيرة من ق.إ.م.إ.

3-الحكم الصادر في دعوى رفع الحجز التحفظي على عقار :

تعتبر دعوى رفع الحجز التحفظي دعوى استعجالية بنص القانون فاختصاص قاضي الاستعجال بالبت فيها ليس لتوفرها على عنصر الاستعجال إنما لنص القانون على طابعها الاستعجالي¹، غير أن هناك من الفقهاء من يرى بأنها لا تمس بأصل الحق، لكن في رأينا نرى أنها ماسة بالموضوع لأن الفصل فيها يكون حاسماً في موضوع الحجز على العقار و شروطها نفس الشروط التي تعرض على قاضي الموضوع لو تم طرح النزاع عليه . لذلك فإنه في حالة الاستجابة للطلب يصدر القاضي الاستعجالي أمراً برفع الحجز أو محضر الحجز حسب الإجراء المطلوب .

أما في حالة رفض الطلب يصدر القاضي الاستعجالي أمراً بعدم التأسيس.

ثالثاً - دعاوى ابطال اجراءات التنفيذ و الحجز .

إن اجراءات التنفيذ تشمل العديد من الدعاوى الاستعجالية التي نص عليها المشرع في ق.إ.م.إ على أنها من اختصاص قاضي الاستعجال بالرغم من أنها تمس بالحقوق والمراكز القانونية، وهذه الدعاوى يتم رفعها في بداية التنفيذ أو أثناء مباشرة مراحل التنفيذ .

¹ - سلام حمزة ، الدعاوى الاستعجالية ، ط03 ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 1016، ص 96 .

نصت المادة 643 من ق.إ.م.إ. : " إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابلا للإبطال يجوز للمحجوز عليه أو كل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز و المحضر القضائي، الحكم ببطلان الاجراء و زوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك خلال شهر واحد من تاريخ الاجراء، وإلا سقط الحق في طلب الإبطال وأعتبر صحيحا " .

من الملاحظ أن هذه المادة جاءت عامة فهي تسري على كافة اجراءات التنفيذ المتعلقة بالحجز التنفيذي و الحجز التحفظي تبناها المشرع كطريق يبينه للطاعن في المطالبة ببطلان الحجز و اجراءاته سواء كان هذا الحجز تحفظيا أو تنفيذيا

1-شروط دعوى بطلان اجراءات التنفيذ أو الحجز

وضع المشرع شروطا لتقرير حق الطعن بالبطلان لصالح المتضرر و هي :

-وجود نص صريح يجعل الاجراء قابلا للإبطال

-أن يثبته صاحب المصلحة لا المحكمة من تلقاء نفسها

-أن يثبت المتمسك بالبطلان تعرضه للضرر جراء مخالفة الاجراء للشروط و الأشكال المطلوبة قانونا¹.

-الالتزام باجل رفع الدعوى المقرر بشهر من تاريخ الاجراء محل طلب الابطال طبقا للام 643 م ق.إ.م.إ. ، و بذلك لا يحتج من لم يبلغ بتاريخ الاجراء و هو ما أكدته المحكمة العليا في قراراتها من بينها القرار الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 2015/09/17 و الذي جاء فيه : (حيث أنه من المقرر قانونا إذا كان اجراء من اجراءات التنفيذ أو الحجز قابلا للإبطال يجوز للمحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجالية الحكم ببطلان الاجراء و زوال ما ترتب عليه من آثار و ذلك خلال شهر من تاريخ الاجراء و إلا سقط الحق في طلب الابطال و اعتبر الإجراء صحيحا ، حيث يتبين من من تفحص أوراق القضية و القرار المطعون فيه أن الطاعن طلب ابطال محضر الاحتجاج لعدم الوفاء و

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص ص 165-166

الالزام. و خلافا لما يدعيه الطاعن فإن المشرع حدد سريان الأجل من من تاريخ الاجراء و ليس من تاريخ التبليغ)¹.

من أهم أصناف هذه الدعاوى المتضمنة طلب الابطال نخص بالذكر العقارية منها:
دعوى بطلان الحجز التحفظي على العقارات طبقا للمادة 652 من ق.إ.م.إ بسبب عدم قيدها و دعوى ابطال قائمة شروط البيع بالمزاد العلني للعقار طبقا للمادة 737 ف 03 من ق.إ.م.إ لخلوها من أحد البيانات المذكورة بنفس المادة .

2-أطراف دعوى ابطال اجراءات التنفيذ و الحجز:

و هم أطراف الحجز و لكن يختلف الأطراف في دعاوى ابطال الحجز التحفظي أو أحد اجراءاته عن دعاوى ابطال الحجز التنفيذي أو أحد اجراءاته كما يلي :

أ / بالنسبة لدعاوى ابطال الحجز التحفظي أو أحد اجراءاته : أطرافه هم :

- المدعي : و هو المدين المحجوز عليه .

- المدعى عليه : و هو الدائن الحاجز و المحجوز لديه في حالة ابطال حجز تحفظي لما للمدين لدى الغير .

ب / بالنسبة لدعاوى ابطال الحجز التنفيذي أو أحد اجراءاته : أطرافها هم :

- المدعي : هو المدين المحجوز و الكفيل العيني و حائز العقار، و الغير الذي يدعي ملكيته للعقار غير المشهر بطلب استحقاقه للعقار.

- المدعى عليه تثبت صفته للدائن الحاجز أو الدائنين التاليين له و المحضر القضائي القائم بالتنفيذ و محافظ البيع بالمزاد العلني .

¹ - المحكمة العليا ، المجلة القضائية، قرار بتاريخ 1983/02/07 رقم 1033264 ، عدد 02 ،سنة 2015، ص 56

3-الجهة القضائية المختصة للفصل في دعاوى بطلان التنفيذ :

يؤول الاختصاص فيها للمحكمة مصدرة أمر الحجز محل طلب الابطال، و إذا كان الابطال يتعلق باجراء تنفيذي فإن الاختصاص يؤول للمحكمة التي يباشر بدائرة اختصاصها اجراءات التنفيذ¹.

الفرع الثاني : دعاوى طرد المستأجر من عقار ذو استغلال مهني أو سكني:

من الحالات التي خول المشرع فيها لقاضي الاستعجال الفصل في موضوعها بنص قانوني دعاوى طرد المستأجر من العقار، و نتطرق لثلاث دعاوى من هذا الصنف وهي الطرد لصالح وكالة عدل والطرد لصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري، والطرد وفقا لما هو معمول به قضاء .

أولاً: دعوى طرد المستأجر لفائدة وكالة عدل:

يعتبر التعاقد مع وكالة عدل صيغة من صيغ البيع بالإيجار²، يترتب عليه التزامات من الجانبين المتعاقدين من بينها التزام المتعاقد المستأجر بدفع بدل الإيجار لفائدة وكالة عدل، فعند تراكم عدم دفع مستحقات الإيجار لمدة 03 أشهر الأخيرة، وبعد قيام وكالة عدل بتبليغ المتعاقد اعذارين بخمسة عشر يوماً مهلة في كل اعذار تقوم بإرساله عن طريق اشعار مضمون الوصول إلى المستفيد من السكن و في حال عدم الاستجابة للإعذارين فإنه يتم فسخ عقد الإيجار.

يتم ذلك عن طريق قيام الممثل المؤهل قانونا عن وكالة عدل برفع دعوى استعجالية أمام القسم العقاري المختص اقليمياً، يطالب من خلالها طرد المستأجر الممتنع عن دفع بدل

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 168

² - وكالة عدل هي مؤسسة وطنية تم إنشاؤها بغرض البيع بالإيجار ، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج ر مؤرخة 2001/04/29 عدد 25 ، ص 18 .

الإيجار طبقا للمادتين 40 و 512 ف 10 من ق.إ.م.إ و التي تنص "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية :- 10....- في إيجار السكنات و المحلات المهنية".

ثانيا : دعوى طرد المستأجر لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري :

إن العلاقة بين ديوان الترقية و التسيير العقاري و المستأجر هنا هو الإيجار فقط .

يتم تحرير عقد الإيجار بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري يتضمن التزامات تقع على عاتق المستأجر المستغل للسكن طبقا المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 من بينها في حالة عدم تسديد قسط واحد من بدل الإيجار في موعده أو اخلال المستأجر لأي من الشروط والالتزامات مثل التأجير من الباطن وإحداث تغييرات في العين المؤجرة دون اذن من صاحبها ديوان الترقية و التسيير العقاري و غيرها من للالتزامات المدونة بعقد الإيجار، و إذا استمر عدم التسديد أو عدم تنفيذ بنود العقد بعد اصدار المستأجر لمدة 03 أشهر يلغى عقد الإيجار بقوة القانون ويطرد المستأجر وكل شاغل للسكن هو و من تحت كنفه بمجرد أمر استعجالي¹ .

يتم ذلك عن طريق مدير ديوان الترقية و التسيير العقاري برفع دعوى استعجالية من طرفه أمام القسم العقاري المختص اقليميا، يطالب من خلالها طرد المستأجر الممتنع عن دفع بدل الإيجار طبقا للمادتين 40 و 512 ف 10 من ق.إ.م.إ

ثالثا - دعاوى الطرد حسب القضاء المحكمة العليا

استقرت اجتهادات المحكمة العليا و قراراتها في الجزائر بالفصل استعجاليا في الدعاوى الرامية لطرد شاغل العقار بدون حق و لا سند، و الغرض من ذلك حماية حق الملكية العقارية بصفة دائمة من واقعة الاعتداء بالفصل الحاسم في النزاع لمناقشتها صفة المدعي

¹ - الرجوع لمادتين 17 و 29 من المرسوم رقم 147/76 ، المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، ج. ر. ج مؤرخة في 1977/02/09 عدد 12 ، ص 253 ، 257 .

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

الثابتة له كماللك للعقار المعتدى عليه و في المقابل غياب السند المبرر لشغل المدعى عليه لهذا العقار¹.

لقد استقرت اجتهادات و قرارات المحكمة العليا على ذلك باتخاذ اجراء مستعجل يخول للقاضي الاستعجالي الفصل في موضوع النزاع تطبيقا للمبدأ المستقر عليه قضاء كقاعدة و هو أنه كلما افتقر شاغل العقار إلى سند يبرر شغله للأمكنة فإن ذلك يعتبر مبررا لقيام حالة الاستعجال، و من قرارات المحكمة العليا في هذا الصدد القرار الصادر عن الغرفة الاجتماعية بتاريخ 1983/02/07 رقم 30161 و جاء فيه : (حيث أن المدعو - ج ع - الذي استقال من منصبه لدى الشركة لا يستظهر بأي سند إيجاري شخصي بخصوص السكن الوظيفي الآنف الذكر، و هو السند الذي لا يمكن تعويضه بإيصالات الدفع بالحوالات البريدية عن الفترة اللاحقة لاستقالته.

حيث أن جهة التقاضي الاستعجالية، قد طبقت عين القانون عندما صرحت باختصاصها و أمرت بخروجه من الأمكنة)².

نستنتج من خلال ما بيناه في دعاوى الطرد من العقار المذكورة بموجب أمر استعجالي أن كلها تخضع للأحكام التالية :

أ / الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها هو رئيس القسم العقاري بصفته قاضي استعجال طبقا للمادة 512 ف 10 من ق.إ.م.إ التي تنص " ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية : 10- في إيجار السكنات و المحلات المهنية طبقا للمادتين 40 و 512 ف 10 من ق.إ.م.إ" للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها السكن محل النزاع طبقا للمادة 40 من نفس القانون المذكور .

¹ - زيدان محمد ، المرجع السابق ، ص 217 .

² - المحكمة العليا ، المجلة القضائية، قرار بتاريخ 1983/02/07 رقم 30161 ، عدد 01 ، سنة 1989، ص 168

ب / الحكم الصادر فيها يغني عن اللجوء إلى دعوى الموضوع لأنه حسم في أصل النزاع كون اجراء الطرد منصوص عليه بمراسيم و قوانين كذلك المستأجر عند امضائه على عقد الإيجار يعلم جيدا جزاء مخالفته لبند العقد، و أيضا كون أثر مخالفة بنود العقد منصوص عنه في ذات العقد أو بنص القانون و يكون ثابتا بمحضر اثبات حالة .

المطلب الثاني

الدعاوى الاستعجالية العقارية غير الماسة بالموضوع .

من خلال ما تم ذكره وشرحه من قبل يتجلى لنا أن الدعوى الاستعجالية العقارية غير الماسة بالموضوع تشمل دعاوى الحالات الاستعجالية العادية و أخرى بنص القانون غير الفاصلة في الموضوع فكلا النوعين لا يمس بالموضوع، وكلاهما تتعلق بتدبير تحفظي مؤقت، فإذا لم تتوافر حالة الاستعجال أو الشروط التي يستوجبها القانون فإن القاضي الاستعجالي يصدر أمرا بعدم الاختصاص ذلك أن المسألة المعروضة عليه تتعلق بتدبير تحفظي مؤقت كذلك لعدم قيام الحالات المنصوص عنها قانونا، لذلك سنتطرق في هذا المطلب لأهم أنواع الدعوى غير الماسة بالموضوع منها المتعلقة بالملكية في الفرع الأول، و الدعوى الناجمة عن ايداع قائمة شروط البيع في الفرع الثاني، وفي الفرع الثالث الدعوى الأخرى الرامية لاتخاذ تدابير تحفظية .

الفرع الأول : دعاوى الملكية

يتحدد مفهوم الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمالها وفقا لطبيعتها أو غرضها¹. و لمعرفة الأحكام الخاصة للدعاوى الاستعجالية المتعلقة بالملكية نتطرق إلى دعوى وقف الأعمال في الملكية و الدعوى المتعلقة بملكية العقارات المبنية المشتركة و الدعوى المتعلقة بالملكية المشاعة .

¹ - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 75 .

أولاً - دعوى وقف الأشغال في الملكية .

لم يخصص المشرع الجزائري نصا خاصا يحكم هذه الدعوى، لذا فهي تخضع للقواعد العامة المتعلقة بحماية الملكية الخاصة المنصوص عنها في الدستور والقانون المدني وقانون التوجيه العقاري .

الأشغال محل طلب الوقف هي أعمال يتم قيامها في ملك الغير تشكل تهديدا لملكية هذا الغير المدعي هو أو صاحب الحق العيني أو الشخصي، من شأنها حرمانه من استغلالها كقيام شخص أجنبي بتسوية الأرض تمهيدا لبنائها دون اذن من مالكةا أو قيام الغير بتشييد مباني و تسييج الأرض دون ترخيص من صاحبها¹ .

فإن تمت هذه الأعمال من طرف الغير في ملكه فإن المالك تكون ملكيته مهددة بتعرضها للنقصان في مساحتها لأن ذلك يسمح للغير بالاستفادة من أحكام الالتصاق الذي يكسب الملكية للغير لذلك كان لزاما على المالك للمحافظة على عقاره رفع دعوى استعجالية في بداية الأشغال، وهذه الدعوى تعتبر بمثابة حماية لعقاره² .

1-أطراف دعوى وقف الأشغال :

وهم - المدعي: الذي يقوم برفع الدعوى والذي له صفة المالك الأصلي الذي يحوز سند رسمي مشهر كذلك تثبت هذه الصفة لكل من يتمتع بحق عيني أو شخصي على العقار .
- المدعى عليه: هو الشخص الذي يبدأ بانجاز أشغال على أرض الغير بغض النظر عن سوء أو حسن نيته .

2- شروط دعوى وقف الأشغال :

وتتمثل شروطها فيما يلي :

- أن يكون المدعي مالكا للعقار محل الأشغال بيده سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية.

¹ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 81 .

² - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 53 .

- أن تكون الأشغال في بدايتها دون الانتهاء منها، وأن يقدم المدعي محضر معاينة يتضمن استجواب القائم بالأشغال و عن سند تواجهه بأراضي الغير لاثبات وجود واقعة الأشغال من طرف المدعى عليه .

- أن تكون هذه الأشغال في أرض المالك المدعي و دون اذن منه .

- تسجيل دعوى في الموضوع من طرف المدعي لأن وقف الأشغال اجراء مؤقت لحين الفصل في دعوى الموضوع¹ .

إن دعوى وقف الأشغال تقوم على عنصر الاستعجال بالتحقق من وجود خطر داهم يهدد المدعي مثل توسع جاره بانجاز بناية على حساب أرضه بوضع مواد بناء وشاحنة محملة بالأتربة لهدم البئر القديمة المتواجد فيها، فلو تركه المدعي لغاية الفصل في الموضوع لانمحت آثار البئر و بنى فوقه و صعب تدارك ذلك أمام قضاء الموضوع.

2-الجهة المختصة بالنظر في دعوى وقف الأشغال:

يعود اختصاص الفصل فيها لرئيس القسم العقاري بصفته قاضي استعجال بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل الاعتداء بانجاز الأشغال .

ثانيا- الدعاوى المتعلقة بالملكية المشاعة .

نظم المشرع الجزائري الملكية المشاعة في المواد 713 إلى 742 من ق.م، و خول المشرع للشركاء ممارسة حق الحماية قضائيا و يكمن ذلك من خلال المادة 718 من القانون المذكور التي تنص " أنه لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل، ما يلزم لحفظ الشئ و لو كان ذلك بغير موافقة الشركاء ."

بناء على ذلك إذا قام أحد الشركاء على الشيوع بأي تصرف في العقار المشترك أو جزء منه بدون رضی وعلم باقي الشركاء، فإنه يجوز لباقي الشركاء أو أحدهم رفع دعوى استعجالية أمام القسم العقاري للحصول على الاجراء التحفظي، كرفع الشريك المتضرر

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص.ص 55-56 .

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

دعوى استعجالية بوقف أشغال البناء التي يقوم بها أحد الشركاء أو الغير على العقار المشترك الرامية للانقاص من سور المسكن المشترك كونه يحجب الشمس عنه لكن ذلك سيؤدي إلى تكشف الغير على ما بداخل فناء المنزل لقصر ارتفاع السور .

يكفي وجود خطر داهم فعلا يهدد الشركاء يعود عليهم بالضرر حتى يرفع أحد الشركاء الدعوى لو استمر إلى حين الفصل في دعوى الموضوع، كما أنه ليس بالضرورة أن ترفع الدعوى الاستعجالية من كامل الشركاء، الأمر الذي ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 150167 المؤرخ في 19/11/1997 المجلة القضائية لسنة 1997 عدد 02 ص 59 كما يلي : (من المقرر قانونا أن لكل شريك في الشيوخ أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس لما صادقوا على الحكم المستأنف القاضي بطرد الشاغل من المنزل محل النزاع بطلب من أحد الشركاء للمحافظة على المال المشترك فإنهم قد أصابوا في قرارهم خاصة وأن القانون لا يشترط في رفع الدعوى أن تكون من قبل كل الشركاء أو أغلبهم، ومتى كان الأمر كذلك استوجب رفض الطع)¹ .

ثالثا - الدعاوى المتعلقة بملكية العقارات المبنية المشتركة .

عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة من خلال نص المادة 743 من ق. م بأنها : " الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة " .

نظم المشرع الجزائري الملكية المشتركة في نصوص تشريعية وتنظيمية مختلفة منها القانون المدني في المواد من 743 إلى 772، والمرسوم رقم 666/83 المؤرخ في

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحد القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 114 .

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

1983/11/12 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية¹.

تكون الملكية مشتركة في العقارات المبنية كالعقارات الجماعية، وتعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو غير المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي، و من بعض الأجزاء الخاصة طبقا للمادة 744 من ق.م.ج الأسقف و الأبواب .

أما الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 745 من ق.م.ج فهي أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها الملاك على الشيوع وهي غير قابلة للقسمة أو التصرف فيها بمعزل عن الأجزاء الخاصة ومن الأجزاء المشتركة نذكر منها : الأرض، الفناء، المداخل و البساتين، الجدران الأساسية في البناء و السلالم في مدخل العمارات.

1- الأطراف في الدعوى المتعلقة بملكية العقارات المبنية المشتركة :

- المدعي : هو الشريك على الشيوع في العقار المهدد بالإعتداء .
- المدعى عليه : هو القائم بفعل الاعتداء قد يكون شريكا مع المدعي على الشيوع أو الغير معتمد على الملكية الشائعة .

2-الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى ملكية العقارات المبنية المشتركة :

يكون القاضي رئيس القسم العقاري مختصا بالفصل استعجاليا في النزاعات المتعلقة بالأجزاء المشتركة لاتخاذ التدابير التحفظية للحفاظ على حق كل الشركاء .

3-شروط اختصاص قاضي الاستعجال : و تتمثل في توفر عنصري الاستعجال و عدم المساس بأصل الحق فالقاضي الاستعجالي عليه التحقق من وجود خطر يهدد المدعي، فالترميمات الكبرى للعقار المشترك وصيانته وكذا أمن وسلامة الشاغلين الشركاء للعقار في

¹ - المرسوم رقم 666/83 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ، المؤرخ في 1983/11/12 ، ج ر ج رقم 47 مؤرخة في 1983/11/12.

الملكية مسؤولية تقع على عاتق كامل الشركاء في العقار، و من ذلك إذا رفض أحد الشركاء المساهمة في دفع هذه التكاليف كهدم حائط مشترك على وشك الانهيار أو وجود فتحة بحائط العمارة تدخل منها الكلاب الضالة المفترسة، فللشريك المتضرر اللجوء إلى رفع دعوى قضائية استعجالية أمام رئيس القسم العقاري فإن ثبت لهذا الأخير توفر عنصر الاستعجال أمر بتعيين خبير للانتقال إلى العقار المشترك لمعاينة الأشغال وتحديد قيمتها والترخيص لباقي الملاك باجراء الترميمات اللازمة على نفقتهم مع حفظ حقوقهم في مطالبة الشريك الممتنع عن دفع التكاليف بالتعويضات عن طريق دعوى الموضوع¹.

الفرع الثاني - الدعاوى الناجمة عن إيداع قائمة شروط البيع .

نص المشرع الجزائري على نوعين من الدعاوى الاستعجالية الناجمة على إيداع قائمة شروط البيع لمباشرة اجراءات بيع العقار المحجوز، ذلك في المادتين 743 و 744 من ق.إ.م.إ. نتطرق إليهما كما يلي :

أولا - دعوى وقف اجراءات البيع مؤقتا :

نصت المادة 743 ف 01 من ق.إ.م.إ. على أنه : " يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال وقف اجراءات البيع مؤقتا على عقار و / أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة، إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات و / أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين".

أ / أطراف دعوى وقف اجراءات البيع مؤقتا :

- المدعي : تثبت الصفة في رفع هذه الدعوى للمدين المحجوز عليه، و لحائز العقار المحجوز و للكفيل العيني .

- المدعى عليه : وهو الدائن الحاجز والمحضر القضائي القائم بالتنفيذ .

¹ - محمد براهيمى ، القضاء المستعجل ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 2006 ، ص

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

يتضح من نص المادة المذكورة أنه يجوز رفع هذه الدعوى عندما تكون قيمة أحد العقارات المحجوزة أو الحق العيني محل الحجز كاف للوفاء بديون جميع الدائنين و هو الشرط الوحيد في هذه الدعوى و هذا بعد توفر الشروط العامة في الدعوى كما تم تناوله في الفصل الاول.

ثانيا - دعوى تأجيل اجراءات بيع العقار .

طبقا للمادة 744 من ق.إ.م.إ ترفع دعوى الاستعجال الرامية إلى تأجيل اجراءات بيع العقار إذا أثبت المدعي أن الإيرادات السنوية للعقار المحجوز لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين .

و عند اصدار الأمر الإستعجالي بتأجيل بيع العقار يحدد في الامر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي تبدأ فيه اجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، على أن لا يتجاوز هذا الأجل مدة سنة واحدة .

1-أطراف دعوى تأجيل اجراءات بيع العقار :

- المدعي : هو المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني
- المدعى عليه : هوالدائن الحاجز بحضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ .

2-شروط دعوى تأجيل اجراءات بيع العقار :

و ضع المشرع شرطا واحدا لانعقاد الاختصاص الاستعجالي للبت في هذه الدعوى هو أن تكون للعقار المحجوز التابع للمدين إيرادات مثل بدل الإيجار أو أشجار مثمرة عند تحصيلها لمدة سنة من شأنها أن تكون كافية للوفاء بديون كافة الدائنين و هذا بعد توفر الروط العامة الواجب توافرها لرفع الدعوى .

لا تقوم الدعاوى المتعلقة بقائمة شروط البيع على عنصر الاستعجال إنما هي بنص القانون.

الفرع الثالث : الدعوى الاستعجالية العقارية الأخرى الرامية لاتخاذ تدابير تحفظية .

لقد سبق و أن ذكرنا بأن الدعوى الاستعجالية لم يتناولها المشرع على سبيل الحصر إنما ينعقد الاختصاص فيها للقضاء الاستعجالي العقاري كلما توفرت في وقائعها عنصر الاستعجال أو ما نص عليه القانون ونتناول في هذا الفرع أهم هذه الدعوى الرامية إلى تدبير تحفظي مؤقت فنتطرق إلى دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحيازة و دعوى الحراسة القضائية و دعوى حق الارتفاق بالمرور .

أولاً - دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحيازة :

أجمع الفقه في منح الاختصاص لقاضي الاستعجال للبت في دعوى الحيازة لدعوى وقف الأعمال الجديدة فقط دون دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض¹ .
نص المشرع الجزائري على دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحيازة في م 524 من ق.إ.م.إ و م 821 من ق.م.ج التي تنص : " يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة، وخشى لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة، تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل، الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر".
لا تعتبر الأعمال الجديدة تعرضا لحيازة الحائز لأن التعرض لم يقع فعلا، بل هي أعمال تكون تعرضا لو تمت فعلا.²

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 49 .

² - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، الجزء التاسع ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، ط 2004 من تنقيح المستشار أحمد رفعت المراغي ، الإسكندرية ، ص 944 .

ونتعرض في هذه الدعوى للنقاط التالية :

1- أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة:

- المدعي : هو الشخص الذي يرفع الدعوى بصفته الحائز وعليه اثبات حيازته الأصلية لا العرضية لحساب نفسه ومثال ذلك أن يبدأ شخص ببناء حائط في حدود أرضه، فلو أنهى وأتم بناءه يكون قد سد الهواء والنور عليه أو سد مطل يستعمله.¹

- المدعى عليه : هو كل شخص يبدأ بأشغال لم تنته وإن تمت من شأنها أن تكون تعرضا للحيازة .

ب / شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة : تتمثل هذه الشروط طبقا للمادة 524 من ق.إ.م.إ و م 821 ق.م.ج فيما يلي :

- أن يكون المدعي حائزا بنفسه لعقاره حيازة أصلية لا عرضية حيازة هادئة علنية ومستمرة دون لبس، و يستثنى من هذا الأصل المستأجر فحيازته عرضية لكن يحميها القانون بموجب نص المادة 487 من ق.م.ج و التي أجاز له من خلالها المشرع ممارسة كل أنواع دعاوى الحيازة، و يعتبر هذا الاستثناء التفاتة لحقوق المستأجر في محلها من المشرع فالمستأجر قد يشغل الأمكنة لسنوات فلا يتصور مدهامة الخطر عليه حتى وقوعه و التعايش معه و إلا لما لجأ أحد لاستغلال أي عقار عن طريق الإيجار .

- يجب على الحائز رفع دعواه باعتبارها دعوى وقائية قبل الانتهاء و اتمام الأعمال² .

- أن تكون الأعمال الجديدة في أرض المدعى عليه لا في عقار المدعي و لا في عقار الغير³، فلو كانت في أرضه أصبحت تعرضا عليه التصدي له عن طريق دعوى منع التعرض .

¹ - عبد الحكم فودة ، أحكام دعاوى حماية الحيازة ، دار الألفى ، بامنيا ، د س ن ، ص 150 - 151 .

² - سليمان بارش ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الادارية الجزائري - الخصومة القضائية أمام المحكمة - دار الهدى ، الجزائر ، د.س.ط ، ص 58.

³ - عبد الحكم فودة ، المرجع نفسه ، ص 152 .

- أن تكون حيازة المدعي لعقاره مستمرة سنة على الأقل قبل الانطلاق في الأشغال .
- يجب رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ بدء الأشغال، ويترتب عن رفعها بعد هذا الأجل عدم قبول الدعوى طبقا للمادة 524 من ق.إ.م.إ، و ذلك حتى لو مرت سنة و لم تنته الأشغال الجديدة¹.

ج / الجهة القضائية المختصة بالبث في دعوى وقف الأعمال الجديدة :

يعود اختصاص الفصل في دعوى وقف الأعمال الجديدة إلى رئيس القسم العقاري بصفته قاضي استعجال بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل الأشغال .
يتحقق القاضي في هذه الدعوى من توافر عنصر الاستعجال والمتمثل في وجود من الأسباب المعقولة ما يدعو إلى الاعتقاد بأن هذه الأشغال لو تمت لأصبحت تعرضا لحيازة المدعي²، بإجراء لا يمس بأصل الحق و هو ما كرسته المحكمة العليا في قراراتها من بينها القرار الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 16/03/1985 رقم 33252 و الذي جاء فيه : (حيث أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق حيث أن المجلس الذي فصل عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها بالفصل في الملكية بين الطرفين يكون قد مس الموضوع و خرق القانون معرضا لقراره للنقض و الإبطال)³.

الأمر الفاصل في الدعوى في حال قبول طلب المدعي هو وقف الأشغال مؤقتا دون إزالتها إلى حين الفصل في دعوى الموضوع⁴.

¹ - . قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري و المقارن شركة الجلال ، مصر ، ط 2003 ، ص 171 .

² قدرى عبد الفتاح الشهاوي نفس المرجع السابق، ص 169 .

³ - المحكمة العليا، المجلة القضائية، قرار رقم 778335، مؤرخ في 19/07/2012 ، العدد 04، سنة 1989 ، الجزائر ص

⁴ - عبد الحكم فودة ، المرجع السابق ، ص 153 .

ثانيا - دعوى الحراسة القضائية .

نظم المشرع الجزائري أحكام دعوى الحراسة القضائية في المادة 299 من ق.إ.م.إ والمواد من 602 إلى 611 من ق.م.ج.و. تنص المادة 299 المذكورة على أنه : " في جميع أحوال الإستعجال أو إذا اقتضى الأمر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو أي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة يتم عرض القضية بعريضة إفتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب وينادى عليها في أقرب جلسة ."

عرف فقهاء القانون الحراسة القضائية بأنها اجراء تحفظي يتمثل في وضع مال سواء كان عقارا أو منقولاً يقوم في شأنه نزاع ويتهده خطر عاجل في يد شخص أمين يتكفل بحفظه و ادارته و المحافظة عليه ورده فيما بعد مع تقديم حساب عنه إلى من يثبت له الحق فيه ¹ . أما بالنسبة للمشرع الجزائري عرف الحراسة الاتفاقية من خلال نص م 602 من ق.م.ج وتطرق للحراسة القضائية من خلال الحالات التي توجبها من خلال نص م 603 من القانون المذكور و التي تعتبر شروطا للجوء لطلبها.

1-أطراف دعوى الحراسة القضائية :

أطراف هذه الدعوى هم كل ذي مصلحة في العقار المراد وضعه تحت الحراسة وهم نفس أطراف دعوى الموضوع القائمة حول نفس العقار .

2- الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى الحراسة القضائية :

يؤول الاختصاص بنظر دعوى الحراسة القضائية إلى قاضي القسم العقاري سواء بصفته قاضي الموضوع أو قاضي الاستعجال للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المتنازع عليه طبقا للمادة 518 من ق.إ.م.إ . و هو ما طبقته المحكمة العليا في قراراتها من

¹ -عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على العمل، المقاوله ،الوكالة ،والوديعة،والحراسة ، الجزء السابع ، المجلد الأول ،منشأة المعارف ، الاسكندرية، ط 2004 ص 739 .

بينها القرار الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 2012/07/19 رقم 778335 الذي جاء فيه : (حيث أن م 299 من ق.إ.م.إ تجعل من قاضي الاستعجال مختصا بقوة القانون للفصل في الاجراء المتعلق بالحراسة القضائية و منه فليس له أن يصرح بعدم اختصاصه كما فعل في الدعوى الحالية التي طلب منه فيها تعيين حارس قضائي)¹.

فالحراسة اجراء مستعجل لا يمس بأصل الحق فحتى و إن صدر عن قاضي الموضوع فلا ينفي عنه الطبيعة الوقتية².

3- شروط اللجوء إلى دعوى الحراسة القضائية :

كما سبق فإن المشرع الجزائري تطرق إلى شروط الحراسة القضائية من خلال نص المادة 603 من ق.م. و تتمثل فيما يلي :

- توافر عنصري الاستعجال وهما الخطر العاجل وعدم المساس بأصل الحق و على القاضي تبيان ذلك عند حكمه في الحراسة و هو الأمر الذي تؤكد قرارات المحكمة العليا و من ذلك قرراها عن الغرفة المدنية المؤرخ في 2017/05/18 رقم 1202645 الذي جاء فيه (أن صفة المدعين المطعون ضدتهما كشركاء عن طريق الإرث في ملكية المسكن و المعتمدة في أسباب القرار، لا تكفي لوحدها لفرض الحراسة القضائية، و إنما كان يتعين لزوما على قضاة المجلس تبيان الوسائل المستخلص منها وجود الخطر العاجل الذي يهدد مصلحتهما إذا بقي السكن في حيازة واضع اليد عليه)³.

- أن يكون العقار محل طلب الحراسة موضوع نزاع جدي بين الأطراف و بذلك يكون المدعي ملزما بإثبات وجود دعوى مسجلة في الموضوع

¹ - المحكمة العليا، قرار رقم 778335، مؤرخ في 2012/07/19، المجلة القضائية ، العدد 01، سنة 2013، الجزائر ص 140

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، نفس المرجع ، ص 847.

³ - المحكمة العليا، قرار رقم 1202645، مؤرخ في 2017/05/18، المجلة القضائية ، ع 01 ، سنة 2017، الجزائر ص 35.

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

- أن يكون العقار محل طلب الحراسة القضائية قابلاً للتعامل فيه فالأموال التابعة للدولة غير قابلة لاختصاصها للحراسة فلا يمكن تصور تعيين شخص طبيعي حارس على عقارات الدولة .

- أن تكون الحراسة القضائية الوسيلة الضرورية لحفظ المال محل النزاع .

4- أركان الحراسة القضائية :

حسب تعريف الحراسة المذكور يتضح أن أركان الحراسة ثلاث هي العقار محل طلب الحراسة و السند المنشئ لها و الحارس الذي يعينه القاضي .

أ / العقار محل طلب الحراسة القضائية : حسب النصوص الواردة في ق.م.ج تجوز الحراسة على الشيء المتمثل في المنقول و العقار، و ما يهمننا في هذه الدراسة هو العقار .

ب /السند المنشئ للحراسة القضائية : إن السند المنشئ للحراسة القضائية هو الحكم القضائي فمصدرها القضاء وليس الاتفاق المبرم بين أطراف النزاع .

ج/ الحارس القضائي : هو النائب في ادارة المال عن أطراف النزاع الذي يعينه القاضي و

لقاضي الاستعجال كامل السلطة التقديرية في تعيينه¹، فقد يعينه من بين أطراف الدعوى و

فلا يوجد نص يمنع من ذلك، غير أنه في رأينا من غير المنصف حصر ادارة العقار محل

الحراسة في يد خصم من الخصوم لأن الأطراف مادام أنهم لجؤوا إلى القضاء إلا لعدم الثقة

والتفاهم بينهم فقد يبدد الحارس الحائز لمحل النزاع العقار محل الحراسة إن بدا له أنه

سيخسر الدعوى لذا من المستحسن أن يكون الحارس شخصاً أجنبياً عن أطراف الدعوى .

للحارس دور مهم في دعوى الحراسة لذا نتطرق إلى السلطات التي يمنحها له قاضي

الاستعجال و حقوقه و التزاماته كما يلي :

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 28 .

• سلطات الحارس القضائي : يبين القاضي الاستعجالي في منطوق الأمر

بالحراسة السلطات المخولة للحارس القضائي والتي تتمثل في تسليم العقار له عن طريق الأمر القاضي بتعيينه كحارس، و يعد هذا الأمر سندا تنفيذيا يلزم من بحوزته العقار تسليمه للحارس، كذلك له القيام بالمحافظة على العقار محل الحراسة، وأن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي وهو مانصت عليه المادة 607 من ق م ج مثل الوديعة¹، وله الصفة في رفع الدعوى للحفاظ على العقار من أي اعتداء قد ينقص من قيمته، ويقع عليه أعمال ادارة العقار كتأجيريه و جني الثمار و بيعها و تحصيل الإيرادات² .

• التزامات الحارس القضائي : يتضمن الأمر الاستعجالي كذلك التزام الحارس

بتقديم تقرير دوري لحساب النفقات والمداخيل الناتجة عن ادارة العقار، يودعه لدى أمانة ضبط المحكمة، كما يتعين عليه بمجرد انتهاء الحراسة رد العقار إلى أصحابه.

5- حالات الحراسة القضائية على العقار :

نص المشرع الجزائري عن بعض حالات الحراسة في قوانين متفرقة و حالات أخرى من تقدير قاضي الاستعجال بتوفر حالة الاستعجال، نذكر أهم الحالات كما يلي :

أ/ النزاع على الملكية أو الحيازة : إذا وقع نزاع حول ملكية العقار وكان هذا العقار في يد الحائز فلا يخرج من يده طالما أن النزاع لا يزال قائما، وكان على الخصم الآخر رفع دعوى الملكية، فإذا أثبت مدعي الملكية غير الحائز للعقار أن بقاء هذا العقار تحت يد الحائز يشكل خطرا على العقار بعدم المحافظة عليه كتبديد غلته لأن يربح هو المدعي الدعوى هنا يجوز للمدعي طلب وضع العقار تحت الحراسة القضائية بواسطة دعوى استعجالية وهذا إلى حين الفصل في دعوى الملكية³، و كذلك يكون الامر في دعوى الحيازة.

¹ - عبد الرزاق احمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 870 - 871

² - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 30 .

³ - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع سابق، ص 825 .

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

ب/ الحراسة على التركة : نصت المادة 499 من ق.إ.م.إ : "يجوز لقاضي شؤون الأسرة، و عن طريق الاستعجال أن يتخذ جميع التدابير التحفظية، لا سيما الأمر بوضع الأختام، أو تعيين حارس قضائي لإدارة أموال المتوفى إلى غاية تصفية التركة".

فإذا حصل نزاع بين الورثة حول قسمة عقارات المتوفى أو ادارتها فإنه يحق لكل وارث أن يطالب بتعيين حارس قضائي إلى غاية الفصل في الطلب الرامي إلى تعيين مصفي أو قسمة التركة قضائياً¹، و هذا حماية لملك الورثة في التركة خشية بيع جزء منها من قبل أحد الورثة أو انفراد أحدهم بتحصيل الأرباح العائدة منها .

ج/ الحراسة على العقار المؤجر : يكون ذلك عندما يقوم مالك العقار المستأجر بالطعن في عقد الإيجار بالبطلان أو الفسخ و خشي من بقاء عقاره المؤجر تحت يد شاغل العقار المستأجر لخطر عاجل يداهم هذا العقار، كعدم ترميم المستأجر جدار آيل للسقوط أو تركه لحنفية الماء مفتوحة دوما بعد سقيه شجرة فناء المنزل ما يسبب صعود المياه للجدران جاز للمؤجر طلب وضع هذا العقار تحت الحراسة لحين الفصل في دعوى الموضوع² .

ثالثاً - دعوى حق الارتفاق بالمرور .

نص المشرع الجزائري على حق الارتفاق بالمرور في المواد من 693 إلى 702 من ق.م.ج، وتتص المادة 693 من القانون المذكور على أنه : " يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر، ولكنه غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك " .

¹ - سلام حمزة ، المرجع السابق ، ص 24-25 .

² - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 829 .

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

إن حق المرور مصدره القانون، و يعتبر قيذا على الملكية العقارية و يختلف عن حق الارتفاق الذي مصدره العقد أو الميراث أو الموقع الطبيعي لمكان العقار أو التقادم المكسب، ويعتبر من الحقوق العينية الأصلية .

طبقا لنص المادة المذكورة فإن لصاحب الأرض المحصورة مبنية أو غير مبنية التي ليس لها ممر يصلها بالطريق العام أو كان لا يكف لذلك طلب حق المرور على الأملاك المجاورة.

الأصل أن الجهة القضائية المختصة في دعوى حق المرور هي قضاء الموضوع أي القسم العقاري الواقع بدائرة اختصاصها مكان العقار المحصور غير أن تعقيدات و طول اجراءات دعوى الموضوع التي تتطلب تحقيقا معمقا بتعيين خبير ينجم عنها أضرارا يصعب تداركها، و بالتالي على صاحب العقار المحصور رفع دعوى استعجالية أمام القسم العقاري من أجل تقرير حق مرور مؤقت لحين الفصل في دعوى الموضوع إذ المبدأ أن فتح الممر درءا للخطر المحقق كتدبير مؤقت يكون من اختصاص قاضي الاستعجال لتوافر شروط الاستعجال المتمثلة في عدم امكان الوصول إلى العقار المحصور و لو بطريق أطول و عنصر عدم المساس بأصل الحق، و في هذا الصدد أكدت المحكمة العليا حق الارتفاق بالمرور في الكثير من قراراتها من بينها قرارها رقم 284009 مؤرخ في 2005/01/19 (حيث بالرجوع لمستندات الدعوى والقرار المنتقد يتضح وأن قضاءه المجلس كيفوا النزاع تبعا للاطار الذي رسمه له الأطراف في طلباتهم وانتهوا على ضوء ذلك إلى أن غلق الممر يشكل خطرا محققا، وبهذا يكونون قد طبقوا صحيح المادة 186 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " .¹

¹ - المحكمة العليا قرار رقم 284009 مؤرخ في 2005/01/19 ، المجلة القضائية ، العدد الأول ، سنة 2005 ، ص

الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و تطبيقاتها

مخالصة لهذا الفصل فإن آثار اللجوء إلى القضاء الاستعجالي في المادة العقارية يكمن في استصدار أوامر استعجالية لتنفيذها بالنسبة للطرف الذي صدر الأمر لصالحه و هذا نظرا لحجيتها سواء كانت وقتية أو كاملة فهي معجلة النفاذ بقوة القانون رغم المعارضة و الاستئناف، و الطعن فيها قضائيا بالنسبة للطرف المتضرر من الحكم كما نشير أن المشرع الجزائري أخضع كل الأوامر الصادرة في مختلف أنواع الاستعجال للقسم التجاري و شؤون الأسرة و باقي الأقسام بما فيها العقاري لنظام واحد في الطعن .

كذلك تطرقنا لأهم أنواع الدعاوى الاستعجالية في المادة العقارية كتطبيقات في هذا الفصل منها الماسة بالموضوع و منها غير الماسة به، ففضلا عن الشروط و الاجراءات العامة التي يجب توافرها في الدعوى الاستعجالية العقارية و التي تم دراستها في الفصل الأول، فإن لكل دعوى أحكامها و شروطها الخاصة بها التي نظمها المشرع سواء في ق.إ.م.إ أو القوانين الأخرى من ناحية أطرافها و شروطها و مواعيدها و يختلف الحكم الصادر فيها بحسب إن كانت ماسة بالموضوع أم لا، فإن كانت ماسة بالموضوع يكون الحكم في حالة القبول بالأمر حاسم لحل النزاع مثل دعوى طرد الممستأجر الشاغل بدون سند و في حالة الرفض يصدر الأمر بعدم التأسيس، أما إن كانت لا تمس بالموضوع فإنه في حالة قبول الدعوى يصدر القاضي الاستعجالي أمرا بالإجراء التحفظي المطلوب مثل وقف الأشغال لحين الفصل في دعوى الموضوع و في حالة الرفض يصدر القاضي أمرا بعدم الاختصاص.

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع هذه المذكرة المتمثل في أحكام الدعاوى الاستعجالية في المادة العقارية توصلنا إلى معرفة أهمية الحماية القانونية و القضائية التي وفرها المشرع الجزائري للمتقاضين لحماية حقوقهم العقارية، و ذلك عن طريق وضع تنظيم اجرائي للقضاء الاستعجالي بموجب نصوص المواد الواردة في قانون 08- 09 المتضمن ق.إ.م.إ.م.بمبادئ و اجراءات بعضها مستحدثة لم تكن موجودة في قانون الاجراءات المدنية القديم، و التي بموجبها يمكن تعريف الدعوى الاستعجالية العقارية بأنها مجموعة الاجراءات التي ينظمها القانون موضوعها عقار لأي من الطرفين مهدد بخطر محقق بهدف اتخاذ تدابي تحفظية مؤقتة أو حلول باجراءات سريعة حاسمة في النزاع .

بذلك يمكن استخلاص نتائج بأهمية بالغة من وضع هذا التنظيم نذكرها كما يلي :

1- كل قسم بالمحكمة تابع للقضاء المدني له اختصاص موضوعي و آخر استعجالي و بذلك فإن القسم العقاري يختص بالفصل في القضايا العقارية العادية و كذا القضايا الاستعجالية لنفس المادة، كذلك الامر بالنسبة للقسم التجاري و شؤون الأسرة و الاجتماعي و غيرهم ما أدى إلى توسيع صلاحية الفصل في الدعاوى الاستعجالية كأصل إلى قاضي القسم العقاري بالمحكمة هذا إلى جانب اختصاص رئيس المحكمة كاستثناء بنص قانوني بعد أن كان الاختصاص الاستعجالي محصورا فقط لدى رئيس المحكمة. **2-** توزيع الاختصاص في الاستعجال بين رئيس المحكمة و قاضي القسم العقاري أثار خلطا بالنسبة لوجهة المواطن في اللجوء إلى الجهة المختصة و كذلك بالنسبة للجهة المختصة في حد ذاتها .

3- يتحصل المتقاضون بسلوكهم القضاء الاستعجالي في المادة العقارية على حماية قضائية عن طريق استصدار أوامر تتضمن تدابير تحفظية مؤقتة لحين الفصل في الموضوع أو أوامر فاصلة في الموضوع استعجاليا بنص قانوني حائزة لقوة الشيء المقضي فيه و ذلك

باتباع اجراءات بسيطة و سريعة و قصيرة الآجال في قيد الدعوى و آجال تبليغ التكاليف بالحضور للجلسة و كذا سرعة الفصل فيها و قصر آجال الطعن و هذه الإجراءات جعل منها المشرع إطارا عاما تسري على كامل الدعاوى الاستعجالية في إجراءاتها و آثارها .

3-القاضي الاستعجالي عند تلقيه للنزاع يكمن دوره كأصل عام في التحقق من توفر عنصر الاستعجال و عدم المساس بأصل الحق، غير أنه في حالات يكون معفى من التحقق من ذلك و يكون هو صاحب الاختصاص في الفصل في دعوى الاستعجال ما يعرف بالاستعجال بنص قانوني و قد يمس بأصل الحق و قد لا يمس و إن مس الأمر الصادر عنه بأصل الحق فإن هذا يحوز حجية الشيء المقضي فيه مثل دعوى طرد الشاغل بدون سند .

4- اضعاء حجية الشيء المقضي فيه في الأوامر الفاصلة استعجاليا بنص قانوني في موضوع النزاع طبقا لنص المادة 300 ق.إ.م.إ هو طريق يغني المتقاضين عن اللجوء إلى دعوى الموضوع لأنهم تحصلو على حل النزاع و باجراءات سريعة .

5- الأوامر و القرارات الاستعجالية معجلة النفاذ قابلة للتنفيذ رغم المعارضة و الاعتراض وبالرغم من قابليتها لباقي طرق الطعن إلا أنها لا تتصدى لها بوقف التنفيذ باستثناء اعتراض الغير خارج عن الخصومة بنص المادة 386 من ق.إ.م.إ بواسطة دعوى وقف التنفيذ و هي الأمور التي تميزها عن الدعوى العقارية العادية .

و عليه فإنه و من خلال توصلنا للنتائج المذكورة فإن المشرع من خلال وضعه لهذه الاجراءات قد وفر إلى حد كبير الحماية اللازمة للأفراد لحماية حقوقهم العقارية سواء كانت عينية أو شخصية، فالقضاء الموضوعي غير كاف لتحقيق هذه الحماية انما يتعين اللجوء إلى دعوى استعجالية فالعلاقة تكاملية بين الدعويين الموضوعية و الاستعجالية كون هذه الأخيرة تهدف إلى علاج سريع وقتي أو وضع حل حاسم باجراءات سريعة .

غير أنه عمليا في الواقع توجد بعض العراقيل من حيث تطبيق النصوص القانونية و
نقترح الحل الأنسب لها نذكر منها :

1- اسناد اختصاص الفصل في بعض القضايا الاستعجالية العقارية لرئيس المحكمة بحجة أنه من أصدر أوامر بشأنها من قبل و الأدرى بالنزاع مثل رفع دعوى الحجز التحفظي و تأجيل اجراءات البيع أمر يمكن تجاوزه و تداركه باسناد اختصاص كامل الدعاوى المتعلقة بالعقار إلى رئيس القسم العقاري بالمحكمة و يكون هذا الاخير هو المختص باصدار أوامر من قبل فيها.

2-واقعا الدعوى العقارية الاستعجالية عندما يكون المختص بالفصل فيها قاضي القسم العقاري لا تختلف عن الدعوى العقارية العادية من حيث الاجراءات، ذلك أن سير كلا من الدعويين يكون في نفس الجلسة و التأجيل فيها بأسبوع سواء للتبليغ أو للرد و حتى في النطق بها تؤجل لأسبوع و هكذا تتوالى التأجيلات حتى تصل أكثر من شهر ما يؤدي في بعض الأحيان للفصل في دعوى الموضوع قبل الدعوى الإستعجالية لطول التأجيلات المرتبطة بجلسة القضايا العقارية العادية التي تتعقد مرة كل أسبوع، و هذا البطء لا يحقق الهدف من الإستتجاد بالقضاء الاستعجالي و حتما سيتحقق الخطر لذا نقترح إيجاد حل لذلك بوضع نص مادة قانونية تقضي بفصل جلسة القضايا العادية عن جلسة القضايا الاستعجالية ليكون انعقاد هذه الأخيرة يوميا و بذلك لا تتعدى بالتأجيلات أسبوع حتى يتم الفصل فيها .

3-عند طرح النزاع أمام القاضي الاستعجالي فإن عليه أولا البحث في مسألة اختصاصه فيها هل ينطوي على حالة استعجال عادية عندئذ يتحقق من توافر عنصري الاستعجال و عدم المساس بأصل الحق، و هذا يخضع لسلطته التقديرية ولا رقابة للمحكمة العليا على تقدير ذلك مما يجعل الملفات تتأرجح بين القبول و الرفض و وجود تناقضات لحالات

الاستعجال صادرة عن محاكم مختلفة لنفس الحالات ما يستحيل معه تدارك الخطر لذا نقترح أن يضع المشرع ضوابط و معايير دقيقة لتحديد توافر حالة الاستعجال .

4- في القضايا الاستعجالية من ساعة إلى ساعة عمليا تعرض على رئيس المحكمة لتكييفها إن كانت فعلا حالة استعجال قصوى فإن كیفها كذلك اختص بالفصل فيها حتى لو كان الاختصاص فيها لقاضي الاستعجال العقاري مثل دعوى وقف الأشغال و هذا بالرغم من أن نص المادة 302 من ق.إ.م.إ جاءت عامة لم تحدد القاضي المختص الذي يقدم له الطلب، و إنما نصت أنه يجوز تقديم الطلب إلى القاضي الاستعجالي و هذا الاجراء ولو أنه مخالف لنص المادة المذكور إلا أنه الأصلح لسرعة الاجراءات لكن هذا لا يمنع من اجراء تعديل من قبل المشرع في نص المادة المذكورة بتحديد الجهة التي يقدم لها طلب حالات الاستعجال القصوى في جهة رئيس المحكمة كونه له الولاية على كامل أقسام المحكمة مع اختصاصه بالبت فيها .

5- الأوامر الاستعجالية معجلة النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن لأن المعارضة التي من شأنها وقف التنفيذ غير جائزة فيه طبقا للمادة 303 من ق.إ.م.إ لكن حرمان الطرف المتغيب من حقه في الدفاع عن طريق المعارضة فيه اجحاف له و خاصة إن كان الأمر الاستعجالي بنص القانون يمس بأصل الحق حائز لحجية الشيء المقضي فيه لذا نقترح على المشرع اعادة النظر في نص المادة 303 من القانون المذكور بأن تكون الأحكام الفاصلة في الموضوع قابلة للمعارضة أمام اول درجة .

6- نقترح تعديلا من المشرع بأن تكون كامل الأوامر الاستعجالية بكفالة حتى تضمن الضرر الحاصل للمدعى عليه أو الغير المتضرر من تنفيذ الامر .

و أخيرا فإن الاجراءات الاستعجالية أثبتت نجاعتها خاصة من الناحية القانونية بحصول الأفراد على حماية حقوقهم العقارية بإجراءات سريعة بصفة مؤقتة أو بجل لأصل النزاع لكن واقعيًا يكون التعامل مع هذا الصنف من الدعاوى بحذر من قبل القاضي الاستعجالي

خصوصا في حالات الاستعجال القصوى فنادرا ما يتم تكييفها على أساس ذلك لذا كان على
المشرع وضع نصوص قانونية أو حتى تنظيمية لتطبيق الإجراءات المنصوص عنها قانونا
في أرض الواقع .

قائمة المصادر والمراجع

ا. المصادر باللغة العربية

أولاً - القرآن الكريم

ثانياً - القواميس

القاموس الجديد للطلاب، علي بن هادية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة السابعة، سنة 1991، الجزائر.

اا. المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب

1- احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (الإثبات، آثار الالتزام) ج 02 منشورات الحلبي، بيروت.

2- احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، ط 2004 من تنقيح المستشار أحمد رفعت المراغي، الإسكندرية.

3- احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المقالة، والوكالة و، الوديعة، والحراسة، الجزء السابع، المجلد الأول، منشأة المعارف، الاسكندرية، ط 2004 .

4- العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007.

5- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بغداد للطباعة، ط02، الجزائر، 2009.

6- بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، -نظرية الدعوى -الخصومة - الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 2001..

- 7-بيار اميل طوبيا، أحكام و طرق الطعن في القرارات الرجائية و الأوامر على العرائض و التدابير المؤقتة و الاحتياطية و الأحكام المؤقتة، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط 2010
- 8-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحد القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 9-عبد الحكم فودة، أحكام دعاوى حماية الحياة، دار الألفى، بامنيا،
- 10-عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء، encyclopedia، د س ط، الجزائر.
- 11-سلام حمزة، الدعاوى الاستعجالية، ط03، دار هومة، الجزائر، سنة 2016.
- 12-سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري - الخصومة القضائية أمام المحكمة - دار الهدى، الجزائر، د.س.ط.
- 13-طاهري حسين، قضاء الإستعجال فقها وقضاء، دار الخلدونية، ط 2005، الجزائر .
- 14-عبد السلام نيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، الطبعة الثانية، ط 2011، دار هومة، الجزائر.
- 15-محمد إبراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2006، الجزائر.
- 16-محمد براهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2006.
- 17-مدحت محمد الحسيني، دعاوى التنفيذ، مطبعة الإشعاع، ط 1، مصر، 1999.
- يوسف دلاندة، طرق الطعن العادية و غير العادية في الأوامر و الأحكام و القرارات الصادرة أمام القضاء العادي و الإداري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2010.
- 18-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003.

19-بشير محمد، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، كلية الحقوق جامعة الجزائر، بن عكنون، ط. 2010.

20-قذري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري و المقارن شركة الجلال، مصر، ط 2003.

ثانيا - النصوص القانونية

1. القوانين

-القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، صادر في 25/02/2008، ج ر عدد 47 صادرة في 23/04/2008.

2. الأوامر

-الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، صادر في 26/09/1975، ج ر عدد 78 سنة 1978 معدل و متمم بالقانون رقم 07-05 مؤرخ في 20/05/2007، ج ر رقم 44، سنة 2007.

3. المراسيم

-المرسوم رقم 147/76، المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج. ر. ج مؤرخة في 09/02/1977 عدد 12.

-المرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 30، مؤرخة في 13/04/1976.

-المرسوم رقم 666/83 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المؤرخ في 12/11/1983، ج. ر. ج رقم 47، مؤرخة في 12/11/1983.

-المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر مؤرخة 29/04/2001 عدد 25.

ثالثا - المجلات

- 1- المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 01 ، سنة 1989، الجزائر.
- 2- المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 04، سنة 1989، الجزائر.
- 3- المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 2003، الجزائر.
- 4- المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 2005، الجزائر.
- 5- المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 2013، الجزائر.
- 6- المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 02، سنة 2015، الجزائر.
- 7- المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 2016، الجزائر.
- 8- المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 02، سنة 2016، الجزائر.
- 9- المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 2017، الجزائر.

رابعا - الأطروحات والمذكرات:

1. الأطروحات:

-ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، سنة 2012.

-زيدان محمد، الإجراءات الإستعجالية في ظل أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2017

2. المذكرات:

علوقة نصر الدين و بولقصيبات محمود، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة أدرار، الجزائر سنة 2013.

سادسا: المقالات

- بشير سهام، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 01، سنة 2020.

- مقفولجي عبد العزيز، شروط قبول الدعوى، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد السادس، د . س . ن.

III. المراجع باللغة الاجنبية:

Code:

Nouveau code procédure civile français 106 edition Dalloz. Paris; 2015.

Thèse:

Filali ali ،L'urgence et la compétence de la juridiction des référés، thèse de magister ،Alger ،1987.

فهرس المحتويات

الصفحة	الفهرس
-	شكر وتقدير
-	الإهداء
-	قائمة المختصرات
01	مقدمة
الفصل الاول: الضوابط العامة لمباشرة الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية	
06	المبحث الاول : شروط مباشرة الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية
07	المطلب الاول : شروط قبول الدعوى الاستعجالية العقارية
07	الفرع الاول: الصفة
08	الفرع الثاني : المصلحة
09	أولا - المصلحة القانونية و المشروعة
10	ثانيا - المصلحة الحالة والقائمة أو محتملة
11	الفرع الثالث: الأهلية كشرط لصحة اجراءات الدعوى
14	المطلب الثاني : شروط انعقاد الاختصاص في الدعوى الاستعجالية العقارية
14	الفرع الاول : الاختصاص القضائي
14	أولا - الاختصاص النوعي لقاضي الاستعجال في المادة العقارية

15	ثانيا -الاختصاص الاقليمي للقاضي الاستعجالي في المادة العقارية
16	الفرع الثاني : شروط انعقاد اختصاص القضاء الإستعجالي العقاري
16	أولاً- انعقاد اختصاص القضاء الاستعجالي العقاري بالنسبة لدعاوى الاستعجال العادي
19	ثانيا - انعقاد اختصاص القضاء الاستعجالي العقاري بالنسبة للاستعجال بنص قانوني
21	المبحث الثاني : اجراءات مباشرة الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية و سيرها
21	المطلب الأول :اجراءات رفع الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية
21	الفرع الأول : الجهة المختصة بالفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية
21	أولاً : اختصاص رئيس القسم العقاري
22	ثانيا : اختصاص رئيس المحكمة
23	الفرع الثاني : اجراءات رفع الدعوى الاستعجالية العقارية
23	أولاً - الاجراءات المتبعة في دعوى الاستعجال العادية
26	ثانيا : الدعوى المنطوية على حالة الاستعجال القصوى
27	المطلب الثاني : سير الدعوى الاستعجالية العقارية
28	الفرع الاول : قواعد نظام الجلسة في الدعوى الاستعجالية العقارية
28	أولاً - الجو العام للجلسة
29	ثانيا - قواعد الحضور و الغياب

30	الفرع الثاني : حقوق الأطراف في الطلبات و الدفع.
30	أولا - الطلبات
31	ثانيا -الدفع
الفصل الثاني: آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية العقارية و تطبيقاتها	
38	المبحث الاول : آثار الفصل في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية
38	المطلب الأول : حجية الأوامر الاستعجالية و تنفيذه
39	الفرع الأول : مدى حجية الأمر الاستعجالي
39	أولا - حجية الأمر الاستعجالي غير الفاصل في الموضوع .
41	ثانيا - حجية الأمر الاستعجالي الفاصل في الموضوع .
43	الفرع الثاني : تنفيذ الأمر الاستعجالي
43	أولا : تبليغ الأمر الاستعجالي
44	ثانيا : كيفية تنفيذ الأوامر الاستعجالية
45	المطلب الثاني : الطعن في الاوامر الاستعجالية
45	الفرع الاول : مجال الطعن ضد الأوامر الاستعجالية في المادة العقارية .
46	أولا : طرق الطعن العادية
49	ثانيا : طرق الطعن غير العادية
52	الفرع الثاني : الطعن غير الجائز في الدعوى الاستعجالية في المادة العقارية
52	أولا : عدم جواز المعارضة والاعتراض على النفاذ المعجل للأوامر الاستعجالية.

53	ثانيا: عدم جواز الطعن للتقادم وطلبات وقف التنفيذ
55	المبحث الثاني : تطبيقات لأهم الدعاوى الاستعجالية في المادة العقارية
55	المطلب الاول : الدعاوى الاستعجالية العقارية الماسة بالموضوع
55	الفرع الأول : الدعاوى المتعلقة بإشكالات التنفيذ الموضوعية
55	أولا : دعوى الاستحقاق الفرعية
58	ثانيا : دعوى رفع الحجز التحفظي على عقار
59	ثالثا : دعاوى ابطال اجراءات التنفيذ و الحجز
62	الفرع الثاني : دعاوى طرد المستأجر من عقار
62	أولا: دعوى طرد المستأجر لفائدة وكالة عدل
63	ثانيا: دعوى طرد المستأجر لفائدة دواوين الترقية و التسيير العقاري
63	ثالثا: دعاوى الطرد حسب القضاء المحكمة العليا
65	المطلب الثاني : الدعاوى الاستعجالية العقارية غير الماسة بالموضوع
65	الفرع الأول : دعاوى الملكية
66	أولا : دعوى وقف الأشغال في الملكية
67	ثانيا: الدعاوى المتعلقة بالملكية المشاعة
68	ثالثا: الدعاوى المتعلقة بملكية العقارات المبنية المشتركة
69	الفرع الثاني : الدعاوى الناجمة عن إيداع قائمة شروط البيع
69	أولا : دعوى وقف إجراءات البيع مؤقتا

70	ثانيا : دعوى تأجيل إجراءات البيع مؤقتا
72	الفرع الثالث : الدعاوى الاستعجالية الأخرى الرامية لاتحاد تدابير تحفظية
72	أولا : دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحياة
75	ثانيا : دعوى الحراسة القضائية
79	ثالثا : دعوى حق الارتفاق بالمرور
82	الخاتمة
87	قائمة المراجع

الملخص:

تطرقنا من خلال دراستنا هذه إلى موضوع الدعاوى الاستعجالية في المادة العقارية التي نظمها المشرع الجزائري إجرائيا بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09، محاولين بذلك إبراز التعديلات و الأمور المستحدثة التي أدخلها على هذا النوع من القضاء بإجراءات وضعها بمثابة الإطار العام لرفع الدعاوى الاستعجالية أمام القضاء العادي الخاضع أطرافها للقانون الخاص، و كذلك أبرزنا كيفية تنظيمه أحكام بعض أهم أنواع الدعاوى العقارية الاستعجالية التي أوردها في القانون المذكور على سبيل المثال لا الحصر نظرا لأهميتها و الأكثر شيوعا بالنسبة للخطر الذي يدهم الأشخاص في حقوقهم على العقار.

إن المشرع الجزائري عمد إلى هذه الإصلاحات و الإجراءات تماشيا مع مقتضيات حسن سير العدالة و نظرا للأهمية العملية في حماية المتقاضين لحقوقهم العقارية و المتمثلة في الغاية المرجوة من اللجوء إلى القضاء الاستعجالي بتجنب وقوع الضرر الناجم عن الخطر المحتمل عن طريق اتخاذ تدابير تحفظية مؤقتة لحين الفصل في موضوع النزاع أو عن طريق الفصل في النزاع بإجراءات سريعة بنص القانون .

الكلمات المفتاحية: الدعوى الاستعجالية، القضاء العادي، القضاء الاستعجالي.

Summary:

Through our study, we touched on the subject of urgent lawsuits in the real estate article organized by the Algerian legislator procedurally under the Civil and Administrative Procedures Law No. 08-09, trying to highlight the amendments and novelties that it introduced to this type of judiciary with procedures established as the general framework for filing urgent lawsuits Before the ordinary judiciary whose parties are subject to the private law, and we also highlighted how it regulates the provisions of some of the most important types of urgent real estate lawsuits that it mentioned in the aforementioned law, as an example but not limited to, due to its importance and the most common in relation to the danger that invades people in their rights to real estate.

The Algerian legislator has adopted these reforms and procedures in line with the requirements of the proper course of justice and in view of the practical importance of protecting litigants for their real estate rights, which is the desired goal of resorting to urgent justice by avoiding the harm caused by the potential danger by taking temporary precautionary measures until the decision is made. The subject matter of the dispute or by adjudicating the dispute with quick procedures according to the text of the law.

Keywords: urgent action, ordinary judiciary, urgent justice