



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور القضاء الاستعجالي في حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالبين:

تواتي أحمد يوسف

مكناسي خالد

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د/ الطاهر جرمون	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أ د/ دريس كمال فتحي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د/ سلخ محمد الأمين	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

بسم الله الرحمان الرحيم

" فلا وربك لا يؤمنون حتى يحكموك فيما شجر بينهم ثم لا يجدوا في أنفسهم حرجًا مما

قضيت و يسلموا تسليما "

الآية 65 من سورة النساء.

الإهداء

نهدي ثمرة هذا العمل إلى والدينا الأحياء منهم

والأموات وأزواجنا وأبنائنا وإخوتنا

وأساتذتنا ومشايخنا عامة وإلى كل أسرة كلية الحقوق بالوادي.

وإلى كل من ساعدنا في هذا المسار الدراسي وحثنا على العلم.

- إلى كل الأصدقاء والزملاء.

- إلى كل من ساهم معنا في إعداد وترتيب المذكرة.

- إلى كل محبي العلم والعلماء وطلبة العلم.

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين على أن من علينا بكل النعم، فاللهم لك الحمد والشكر

كما نتوجه بالشكر الجزيل للأستاذين الفاضلين الدكتور : دريس كمال فتحي

والأستاذ المحترم الدكتور: الذهبي خليفة

كما نتقدم بالشكر والعرفان للأستاذ المحترم الدكتور: صوالح محمد اعمار ه من خلال توجيهاته

القيمة لإنجاز هذا العمل، ولكل من حثنا على العلم والاجتهاد

من أساتذة وطلبة وغيرهم فلهم منا كل الشكر والتقدير والاحترام

فجزاهم الله عنا خير الجزاء.

مقدمة

يعتبر العقار بكل أنواعه أساس العمران في كل حضارة، بل يعد العمران من صور العقار، وهو جزء لا يتجزأ داخل إقليم كل دولة، وهو ركن أساسي من أركانها، فالعقار تقع عليه نشاطات البشر بجميع أشكالها مثل الزراعة والصناعة وكذا النشاط التجاري وغيرها.

إن المجتمع الجزائري كغيره من المجتمعات محب للعقار لدرجة كبيرة جدا، ولل فرد أن يملك ما يشاء في حدود الضوابط والقوانين المعمول بها داخل الدولة، بل نجد أن معظم الخلافات والخصومات التي تنشأ بين الأفراد لسبب أو لآخر هي الأرض سواء كان هذا العقار فلاحي أو معد للبناء أو الصناعة أو التجارة....، فكم من جرائم كان سببها النزاعات عن العقار.

وعليه فإن هذه النزاعات والخصومات يجب أن تخضع إلى قوانين تنظمها وتحكمها فإذا كان أحد الأطراف شخصا معنويا عاما فيعود الاختصاص إلى المحاكم الإدارية، أما إذا كان النزاع بين أشخاص القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين فلا يؤول الاختصاص للقضاء العادي، وكذلك الأمر في القضاء الاستعجالي.

إن القضاء الاستعجالي بصورة عامة لا يقوم على فكرة العدالة بل هو إقرار تدابير تتعلق بالحراسة القضائية أو إقرار أي تدبير تحفظي مؤقت قصد حماية الحقوق أو المحافظة عليها، لأن هذا النوع من القضاء له أهمية بالغة من الناحية العلمية والعملية وكذا القانونية في حياة الفرد والمجتمع، ولأنه يمكّن الأفراد من الحفاظ على حقوقهم، كما تظهر أهمية هذا الموضوع من خلال علاقته بالرقابة القضائية في تطبيق القانون، وكونه يطرح عدة إشكالات ذات طابع إجرائي تعترض أحكام القضاء العادي والإداري الاستعجالي على حد سواء، كذلك تظهر أهميته في دور القاضي الاستعجالي في القضايا المعروضة أمامه، ونجد ذلك في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المعدل والمتمم.

إن الهدف من دراسة هذا الموضوع هو الإحاطة والفهم للواقع العملي، والتوصل إلى حل للإشكالات التي تواجه مالكي العقار أثناء حمايته من الاعتداءات الواقعة عليه، من أجل المحافظة على أملاكهم العقارية الخاصة عن طريق الدعاوى الاستعجالية.

ولأسباب موضوعية اخترنا هذا العنوان لأنه موضوع حديث، ولو أنه يوجد هناك بعض الدراسات في القضاء الاستعجالي الإداري، إلا أنها لم تتعرض إلى كيفية حماية الملكية

العقارية، أمّا عن الأسباب الشخصية فهي الميول والرغبة في دراسة وتحليل الاستعجال في حماية الملكية العقارية، رغم قلة وندرة وجود دراسات سابقة ومتخصصة في هذا المجال، أما الأسباب الموضوعية فهي تتمثل في الدور الفعال والكبير الذي يؤديه قاضي الاستعجال في حماية الملكية العقارية دون المساس بأصل الحق، عن طريق ما يصدره من أوامر لوقف الأشغال إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع.

أمّا عن الصعوبات التي قد واجهتنا فإننا نجد العديد من الصعوبات، من بينها أننا وجدنا أن أغلب المراجع تناولت القانون القضاء الاستعجالي فحسب، وحماية الملكية العقارية في موضوع مستقل لوحده، علاوة على ذلك صعوبة التنسيق بين القضاء الاستعجالي وحماية الملكية العقارية بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

وعليه تتضح إشكالية هذا الموضوع في كون أن هناك عدة تشريعات تعرضت لهذا الموضوع من بينها المشرع الجزائري، الذي أسند لقاضي الاستعجال مهمة المحافظة المؤقتة على المراكز القانونية خاصة في مجال الحقوق العقارية، ومن ثم يمكننا طرح التساؤل التالي:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في حماية الملكية العقارية عن طريق قضاء الاستعجال؟

للإجابة عن إشكالية هذه الدراسة تم إتباع المناهج المتبعة في العلوم القانونية خاصة المنهج الوصفي لتعريف وخصائص بعض المصطلحات محل الدراسة، وكذلك المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية وطرح الإشكاليات المنبثقة عن هذا الموضوع، من أجل تسليط الضوء على الحماية القانونية للملكية العقارية ودور قضاة الاستعجال في هذا السياق.

ونظرًا لأننا ركزنا في هذه الدراسة على دور قضاء الاستعجال العادي والإداري، في حماية الملكية العقارية من الاعتداءات الواقعة عليها، فقد قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين:

تطرقنا في الفصل الأول إلى حماية قاضي الاستعجال العادي للملكية العقارية، وقسمناه إلى مبحثين: تعرضنا في المبحث الأول إلى حماية الملكية العقارية عن طريق الدعوى الاستعجالية أمام القضاء العادي، وفي المبحث الثاني تعرضنا لمجال تدخل القضاء العادي لحماية الملكية العقارية.

أمّا الفصل الثاني فقد خصصناه لحماية قاضي الاستعجال الإداري للملكية العقارية، وبدوره قسمناه إلى مبحثين: تناولنا في المبحث الأول الدعوى الاستعجالية كوسيلة لحماية

الملكية العقارية أمام القضاء الإداري، وفي المبحث الثاني تناولنا مجال تدخل القضاء الاستعجالي الإداري لحماية الملكية العقارية.

وفي الأخير ذيلنا هذه الدراسة بخاتمة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها والتوصيات.

الفصل الأول

حماية قاضي الاستعجال

العادي للملكية العقارية

يعتبر القضاء العادي الاستعجالي حماية قضائية سريعة ومؤقتة للملكية العقارية التي يهددها الخطر ويصدر الأمر باتخاذ تدابير عاجلة ومؤقتة تخص العقار فمن هذا المنطلق تتضح أهمية الموضوع بقرار يسمح للأفراد بالحصول بطرق بسيطة ومستعجلة على أمر مؤقت يصدره قاضي الاستعجال، لكن هذا الأمر يكون أحيانا على درجة كبيرة من الأهمية، لهذا فإن القضاء الاستعجالي العادي الذي يتسم بالسرعة وبساطة الإجراءات، وكذا قواعد الاختصاص النوعي للمحاكم بصفتها جهات قضائية فاصلة في الموضوع تخضع لإجراءات صارمة ومعقدة، لذا نجد أن المشرع انشأ جهات قضائية استعجالية تختص بالفصل في الدعاوى عن طريق أوامر استعجالية تخضع لإجراءات بسيطة ومستعجلة¹.

لقد استحدث المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 المعدل والمتمم أحكاما جديدة تتعلق أساسا بمنح بعض رؤساء أقسام المحكمة صلاحيات الفصل في الدعاوى الاستعجالية وهذه الأقسام، هي قسم شؤون الأسرة (المواد من 423 إلى 499)، القسم التجاري (المواد من 531 إلى 536) والقسم الاجتماعي (المواد من 500 إلى 510) والقسم العقاري (المواد من 511 إلى 530) هذا الأخير موضوع دراستنا².

وعليه نشأ في المحاكم حاليا ما يسمى بالقسم العقاري الاستعجالي، الذي يبت بموجبه رئيس القسم العقاري في الدعاوى الاستعجالية بموجب أوامر استعجالية، والتي تكون قابلة للاستئناف، أيضا أصبح بإمكان رئيس القسم العقاري إصدار الأوامر على العرائض، ولذا سنحاول دراسة حماية قاضي الاستعجال العادي للملكية العقارية، ومن ثم سوف نتطرق في (المبحث الأول) لحماية الملكية العقارية عن طريق الدعوى الاستعجالية أمام القضاء العادي، ثم نتطرق في (المبحث الثاني) لمجال تدخل القضاء العادي لحماية الملكية العقارية.

¹ زهير سعودي، القضاء الاستعجالي العادي، مجلة صوت القانون، جامعة الجيلاني بونعامة بخميس مليانة، المجلد 07، العدد 01، تاريخ النشر: 2020/05/30، ص 696.

² قانون 09/08 المؤرخ 25 فيفري سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 ليوم 23 أبريل سنة 2008، ص 3.

المبحث الأول

حماية الملكية العقارية عن طريق الدعوى الاستعجالية أمام القضاء العادي

هناك عدّة شروط نص عليها المشرع ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، لرفع الدعوى الاستعجالية العقارية منها ما هو بقبول الدعوى ومنها ما هو متعلق بالاختصاص، حيث أنه يشترط أن تتوفر في رافع الدعوى الشروط العامة التي نصت عليها المادة 13 من القانون 09/08 والتي تتمثل في الصفة والمصلحة، كما يشترط لرفع الدعوى الاستعجالية أن تتوفر الأهلية في صاحب الحق المدعى به طبقاً لنصي المادتين 64 و65 من القانون المذكور أعلاه¹.

وبالتالي فعلى المشرع يشترط توافر هذين الشرطين بالإضافة إلى الأهلية كشرط لصحة إجراءات رفع الدعوى، لجميع أطراف الخصومة سواء كانوا مدعين أو مدعى عليهم أو متدخلون في الخصام، كما أن هناك العديد من الشروط الأخرى لقبول الدعوى التي لا يسعنا الوقت لذكرها بالتفاصيل، وهي التظلم والصلح والإذن إذ اشترطه القانون.

كما أنه يوجد عدّة شروط لكي يختص قاضي الاستعجال بالفصل في المنازعة العقارية كرسها المشرع في المواد من 299 إلى 305، وكذا المواد من 521 إلى 523، والمواد من 631 إلى 635، وأيضاً المواد من 772 إلى 774 من القانون 09/08، وتتص المادة 299 على أنه: "في جميع أحوال الاستعجال، وإذا اقتضى الأمر في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة، يتم عرض القضية بعريضة افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدابير المطلوب، وينادي عليها في أقرب جلسة، ويجب الفصل في الدعوى الاستعجالية في أقرب الآجال"².

فمن خلال هذا المبحث سلطنا الضوء في المطلب الأول على الإجراءات العامة المتعلقة برفع الدعوى الاستعجالية العقارية، وتناولنا في المطلب الثاني الإجراءات الخاصة لرفع الدعوى الاستعجالية العقارية.

¹ راجع في ذلك: المواد 13 و64 و65 من القانون 09/08 السالف الذكر.

² راجع في ذلك: المادة 299 من القانون 09/08 من نفس القانون.

المطلب الأول: الإجراءات العامة لرفع الدعوى الاستعجالية العقارية

يتضح من خلال النصوص القانونية التي تخضع لها الدعاوى العقارية، من خلال الاختصاص بالنظر في الدعوى العقارية الاستعجالية من طرف رئيس القسم القاري ورئيس المحكمة بصفة عامة، وإنما هناك حالات ينظر فيها رئيس المحكمة كقضية عادية استعجالية عادية، وفي بعض الأحيان تعرض أمام القسم المدني، والتي تنضح في القانون 09/08 (الفرع الأول)، وتظهر على وجه خاص من خلال كيفية قيد العريضة الافتتاحية للدعوى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الاختصاص بالنظر في الدعوى الاستعجالية العقارية

يتبين أن المختص بالنظر في الدعاوى الاستعجالية العقارية، هو رئيس القسم العقاري ورئيس المحكمة كقضية استعجالية عادية، وفي أحيان أخرى تكون أمام القسم المدني في الدعاوى المعروضة أمامهم وهو ما سنوضحه كما يلي:

أولاً: اختصاص رئيس القسم العقاري

إن رئيس القسم العقاري الذي يختص بالنظر في اغلب الدعاوى الاستعجالية التي تتعلق بالمادة العقارية، ولذلك فإن معظم هذه الدعاوى يختص بها رئيس الجهة القضائية (رئيس المحكمة) أو القاضي المكلف بالأمر المستعجلة، في حين أن قاضي الحكم يختص فقط بالفصل في المنازعات الموضوعية بالقسم الذي يرأسه هذا كله في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم أما بصدور القانون الجديد أصبح لكل رئيس قسم في المحكمة وظيفة قضائية مزدوجة كرئيس المحكمة على سبيل المثال إذ أنه يفصل في القضايا بشقيها الموضوعي والاستعجالي، كما ينظر أيضاً في الأوامر على العرائض.

إن ما يقوم به رئيس القسم العقاري في المنازعات الاستعجالية ما نصت عليه أحكام المادة 521 من القانون 09/08 كما يلي: (يمكن لرئيس القسم العقاري، وحتى في حالة وجود منازعة جدية، أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة)¹.

¹ راجع في ذلك: المواد 521 و 522 من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.

كما تنص المادة 522 من ذات القانون على: (تكون الأوامر الصادرة عن رئيس القسم العقاري قابلة للاستئناف حسب القواعد المحددة في مادة الاستعجال).

وعليه يشترط في اختصاص رئيس القسم العقاري بالفصل في القضايا الاستعجالية هي أن تكون تتعلق بالمادة العقارية سواء نص عليها القانون المدني كحق ارتفاق المرور مثلا أو التي نصت عليها النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة المتعلقة بالعقارات.

ثانياً: اختصاص رئيس المحكمة

يختص رئيس المحكمة في القضايا الاستعجالية بصفة عامة والتي تشمل جميع المواد سواء كانت عقارية، تجارية... متى نص عليها القانون صراحة، إضافة إلى أن رئيس المحكمة له الولاية العامة على جميع أقسام المحكمة.¹

وما يؤكد ذلك نص المادة 512 من القانون (09/08) بقولها: "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية: في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية، في نشاط الترقية العقارية، في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات، في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع، في القسمة وتحديد المعالم، في إيجار السكنات المحلات المهنية، في الإيجارات الفلاحية".

ونخص بالذكر أنه في بعض الحالات تتم جدولة قضية عقارية استعجالية أو موضوعية أمام قسم من أقسام المحكمة غير القسم العقاري، فعلى رئيس القسم غير مختص بعد الفصل في القضية بعدم الاختصاص، وعليه أن يقوم بإحالة الملف إلى القسم المختص عن طريق أمانة الضبط، وبعد تقديم الطلب من رئيس القسم إلى رئيس المحكمة وإبداء هذا الأخير الموافقة كتابيا طبقا لأحكام المادة 32 الفقرة 6 من القانون 09/08، وبهذا الإجراء الجديد الذي هو وسيلة مرنة وبديلة لتفادي إصدار أي أحكام فاصلة شكلا بعدم الاختصاص، وهذا لتحقيق مبدأ حسن سير العدالة وتسهيل الإجراءات وتقليل المصاريف بالنسبة للمتقاضين.

¹ نصر الدين علوقة، محمود بولقصبينات، القضاء الاستعجالي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر في القانون العقاري، السنة الجامعية: 2012/2013، ص27.

الفرع الثاني: كيفية قيد العريضة الافتتاحية للدعوى

ترفع الدعوى المستعجلة بنفس الشكل بالنسبة للدعوى العادية وهو ما نصت عليه

المادة 14 من القانون 09/08، بمعنى إيداع العريضة كتابة موقعة ومؤرخة بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف.

وحددت مهلة 20 يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف، والتاريخ المحدد لأول جلسة في حالة التكليف بالحضور في الدعوى الموضوعية، وأما التكليف بالحضور في المواد الاستعجالية يكون في اقرب جلسة، أي بعد قيد الدعوى الاستعجالية يقوم أمين الضبط بتحديد تاريخ أول جلسة مباشرة في القيد حسب أمر توزيع المهام بين قضاة المحكمة، بل يجب الفصل في الدعوى الاستعجالية في اقرب الآجال، وعادة يتم الفصل فيها مباشرة بعد أن يقدم المدعي عليه العريضة الجوابية.

ويمكن تخفيض آجال التكليف بالحضور في المادة الاستعجالية إلى 24 ساعة، أما في حالة الاستعجال القصوى، فيجوز اجل التكليف بالحضور من ساعة إلى ساعة، على شرط يتم التبليغ الرسمي شخصيا أو إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي.

كما يجوز أيضا في حالات الاستعجال القصوى تقديم طلب إلى قاضي الاستعجال خارج ساعات العمل، بمقر الجهة القضائية ولو قبل قيد العريضة في سجل أمانة الضبط، ويتم تحديد تاريخ الجلسة من طرف القاضي، كما يسمح عند الضرورة تكليف الخصم بالحضور من ساعة إلى ساعة¹.

أولاً: قيد العريضة الافتتاحية

كما أشرنا سابقا على أن الدعوى الاستعجالية بصورة عامة ترفع كالدعوى العادية بموجب عريضة افتتاحية موقعة ومؤرخة تودع لدى أمانة الضبط بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، ويلزم المدعي بدفع الرسم القضائي المقرر قانونا والمحدد بألف دينار جزائري 1500 دج وأمام المجلس القضائي 3000 دج.

¹ راجع في ذلك: المواد من 299 إلى 305 من القانون 09/08، السالف الذكر.

وفي هذه الحالة على أمين الضبط بمصلحة قيد الدعاوى أن يتحقق من هوية المدعى أو وكيله قبل أي قيد في السجلات، كما يجب عليه عدم قبول أي عريضة مرسلة عن طريق البريد أو أية وسيلة أخرى، بل يجب على المعني إيداع العريضة شخصيا أمام أمانة الضبط.

ويقوم المدعي بتحرير العريضة الافتتاحية، ويجب أن تتضمن البيانات التالية تحت طائلة عدم قبولها شكلا طبقا لنص المادتين 15 و 17 من القانون 09/08 كما يلي:

- الجهة القضائية التي ترفع إمامها الدعوى.
- اسم ولقب المدعي والمدعى عليه وموطنهما، وإذا لم يكن لهذا الأخير موطن معلوم فأخر موطن له، وإذا كان المدعى شخص معنوي فيجب الإشارة إلى تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى مع الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

إن شرط شهر العريضة التي نصت عليها المادتين 17 و 519 من القانون 09/08 لا تطبق في الدعاوى الاستعجالية، السبب هو أن هذه الدعاوى أنها مؤقتة ولا تمس بأصل الحق ولا تتضمن أية حالة من الحالات المنصوص عليها في المادة 519 السالفة الذكر، والمادة 85 من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

ثانياً: دور أمين الضبط

بعد قيام المدعى أو وكيله أو محاميه بإيداع العريضة الافتتاحية بأمانة الضبط يقوم أمين الضبط بقيد العريضة حالاً في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ وساعة أول جلسة، كذلك يقوم أمين الضبط بتسجيل رقم القضية وتاريخ وساعة أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية حسب أمر توزيع المهام على القضاة للسنة القضائية، ويسلمها للمدعى بغرض تبليغها رسمياً للخصوم في أقرب الآجال، ومن حيث التنظيم يقوم أمين الضبط بتشكيل ملف القضية بعد جرد الوثائق، ويسجل على حافظة الملف

¹ المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة بتاريخ: 1976/04/13.

أسماء الأطراف ومحاميهم، وموضوع الدعوى، ورقم القضية وتاريخ أول جلسة، وتضم هذه الحافظة العريضة والوثائق المرفقة المجرودة والمرقمة، ثم يسلم هذا الملف لأمين ضبط الجلسة الذي يسلمه إلى القاضي المختص ليطلع عليه قبل موعد أول جلسة، ثم يواصل أمين ضبط الجلسة عملية جرد الوثائق حسب تاريخ ورودها المسلمة لهيئة المحكمة من بداية أول جلسة إلى غاية النطق بالحكم.

أيضا ما يقوم به أمين الضبط ما ذكرناه سلفا، بداية بقيد العريضة إلى غاية النطق بالحكم على نظام التطبيق الالكتروني المستحدث، لذا فالقضية توجد في السجل العادي ورقيا، وكذا على السجل الالكتروني حيث يتم تتبعها على السجلين بمعرفة أمين الضبط تحت رقابة رئيس المحكمة من مكتبه عبر الإعلام الآلي.

لذا نشير إلى أن أمين الضبط لا يقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة لرفع الدعوى الاستعجالية العقارية

إن ما نص عليه المشرع الجزائري سواء في الإجراءات الموضوعية أو الإجرائية، نجد المشرع قد نظم العديد من الدعاوى العقارية الاستعجالية وخصها بشروط وإجراءات خاصة، ومن أهم هذه الدعاوى، دعاوى الحيازة والإجراءات المتعلقة بها (الفرع الأول) وكذلك الإجراءات التي تتعلق بدعاوى بالملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بدعاوى الحيازة

بالنسبة لدعوى الحيازة هي الدعوى التي تحمي حيازة الحق العيني العقاري أصلي كان أو فرعي من التعرض، والهدف منها هو وضع حد للتعرض الذي حصل، حيث يجوز للحائز الأصلي أو العرضي، ونطاق الحيازة محصور بالحقوق العينية العقارية الأصلية والفرعية فالتالي تستبعد من نطاق الحيازة الحقوق المنقولة، والسبب في ذلك أن حائز المنقول محصن بقاعدة الحيازة في المنقول عن حسن نية سند الملكية، وهذه الحيازة تحميها دعوى الحق¹.

¹ أحمد محمد الأيوبي، القانون المدني اللبناني للأموال، المدخل إلى دراسة قانون الأموال، الجزء الأول، شركة المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2007، ص421.

إن خاصية دعاوى الحيازة أنها تحمي الحيازة وليس الملكية، كما أن الجهات القضائية المختصة التي تنظر فيها تنقسم بين قضاء الموضوع والاستعجال حسب نوع الدعوى، وكذلك تحمي العقار دون المنقول، ونشير إلى أنه لا تقبل دعاوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية¹.

كما أنه لا تقبل دعاوى الحيازة إذا تعلقت بعقارات تعتبر من الأملاك الوطنية أو الوقفية لأن هذه الأملاك لا يمكن اكتسابها بالتقادم المكسب، ولا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها. إن الحيازة التي يحميها التشريع عن طريق دعاوى الحيازة يجب أن تكون قانونية، أي أن تكون صالحة لكسب الملكية بالتقادم، والحيازة التي نقصدها هنا، هي الحيازة التي تستند على سيطرة الحائز المادية على الشيء محل الحيازة، ومباشرة الأعمال التي يباشرها المالك عليه إذا كانت أرض زراعية، أو أرض سكن...، وقد تمارس السيطرة المادية بواسطة أتباع الحائز كخدمة على سبيل المثال، ولا ننسى العنصر المعنوي الذي يتمثل في نية الحائز في استعمال العقار بصفته مالكا له، بمعنى الظهور بمظهر المالك، وأما في حالة لم يتوفر العنصر المعنوي، فإن الحائز في هذه الحالة لا يعتبر حائزا قانونيا، بل يعد حائزا حيازة مادية أو عرضية دون نية التملك كالمستأجر والمرتهن رهن حيازة²، وغير كاف في الحيازة على توفر العنصر المادي والمعنوي، بل يجب أن تتصف بأوصاف بينها المادة 524 من القانون 09/08، حتى تكون تحت الحماية القضائية، وهذه الخصائص هي أن تكون هادئة وعلنية ومستمرة.

وعليه سنتعرض لدعاوى الحيازة الثلاثة حتى نقف على شروط وإجراءات كل منها والبدائية بدعوى استرداد الحيازة أولا، وثانيا بدعوى منع التعرض، وأخيرا بدعوى وقف الأعمال الجديدة.

أولاً: دعوى استرداد الحيازة

إن دعوى استرداد الحيازة هي دعوى في الموضوع وليست استعجالية من أجل الفصل في الدعوى، لأن القاضي يتطرق لموضوع النزاع من أسباب الحيازة ومدتها وكيفية انتزاعها، نذكر

¹ محمد فتاحي، محاضرات في الملكية العقارية أقيمت على طلبة الماستر تخصص عقاري بالجامعة الإفريقية احمد دراية، أدرار، 2013/2012، غير منشور.

² محمود السيد عمر التحيوي، نظام القضاء المدني ونظرية الاختصاص وفقا لقانون المرافعات المصري، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، 2011، ص 240.

ما جاء في نص المادة 525 من القانون 09/08 كما يلي: (يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو لحق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني).

وكذلك ما نصت عليه المادة 818 من القانون المدني على انه: (إذا لم يكن من فقد الحيازة قد مضت على حيازته سنة على فقدها، فلا يجوز له أن يسترد الحيازة إلا ممن لا يستند إلى حيازة أحق بالفضل، والحيازة الأحق بالفضل هي الحيازة القائمة على سند قانوني، فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سنداتهما كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ، وللحائز في جميع الأحوال إذا فقدت حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدها).

ونجد نص المادة 819 من ذات القانون على انه: (للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية)¹.

1- عناصر دعوى استرداد الحيازة: إن عناصر هذه الدعوى تتمثل في: الأطراف، السبب، الموضوع، وسنتناولها كما يلي:

أ - الأطراف: ترفع هذه الدعوى من طرف المدعى لأنه الحائز الأصلي، كما يمكن أن ترفع أيضا من قبل الحائز العرضي، كالمستأجر أو الحارس...²، أما المدعى عليه فهو المعتدى.

ب - سببها: يتمثل سبب دعوى استرداد الحيازة في الاعتداء على المركز القانوني، حيث يترتب عنه سلب الحيازة من الحائز، بالقوة أو الغصب³.

¹ راجع في ذلك: المواد من 819 و818 من القانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم.

² أحمد محمد الأيوبي، مرجع سابق ص 425.

³ عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، بن عكنون الجزائر، بدون تاريخ ص 45.

ج - موضوعها: إن موضوع هذه الدعوى يتمثل في العقار بصفة عامة سواء كانت الأرض فلاحية، مبنى، سكن...، حيث يتعين على المدعى أن يعين موضوع الدعوى تعيينا كافيا بأن يبين موقع العقار ومساحته وحدوده.

2- شروط دعوى استرداد الحيابة: نذكر شروط هذه الدعوى طبقا لنص المادتين 524، 525 من القانون 09/08 والمادة 818 من القانون المدني كما يلي:

أ/ أن يكون المدعى حائزا لعقار أو لحق عيني أصلي حيابة مادية هادئة وعلنية ومستمرة.
 ب/ أن تكون حيابة المدعى قد اغتصبت منه بالتعدي أو الإكراه، وقد حرم من الانتفاع بها.
 ج/ أن تكون هذه الدعوى غير مقيدة بعنصر استمرار الحيابة مدة السنة المفروضة في باقي دعاوى الحيابة، حيث يمكن للمدعى الحائز للعقار من يوم واحد أو اقل، أن يرفع هذه الدعوى، وأن علة هذا الشرط هو المحافظة على الأمن العام، ففي هذه الحالة تكون الدعوى غير مقيدة بعنصر الاستمرار لسنة كاملة في الحالين هما¹:

- إذا فقد المدعى حيازته بالتعدي أو الإكراه.
- في حالة حيابة المدعى أحق بالترفضيل من حيابة المغتصب، ونميز هنا بين حالتين:
- إذا كانت تستند على سند قانوني، أما حيابة المغتصب لا تستند على أي سند.
- في حالة تعادل الحيازات من حيث السند وجودا وعدما فإن الحيابة تكون أحق بالترفضيل، إذا كانت أسبق في التاريخ.

د/ يجب أن ترفع دعوى استرداد الحيابة خلال سنة من التعرض، حيث يترتب عن رفعها بعد مرور سنة عدم قبول الدعوى طبقا لنص المادة 524 من القانون 09/08.

3- الجهة المختصة بالنظر في الدعوى: يعود الاختصاص للفصل في هذه الدعوى لرئيس القسم العقاري بصفته قاضي استعجالي بالمحكمة الواقع بدائرة اختصاص العقار.

¹ أحمد محمد الأيوبي، مرجع سابق، ص 425.

ثانياً: دعوى منع التعرض

إن هذه الدعوى هي الأكثر شيوعاً في الواقع، وقد نصت عليها المادة 524 من القانون 09/08، والمادة 820 من القانون المدني التي تنص على أنه: (من حاز عقاراً واستمر حائزاً له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض).

وتعريف هذه الدعوى أنها الدعوى التي يأمل من خلالها الحصول على حكم يقضي بوضع حد لتعرض مادي أو قانوني صادر عن الغير أدى إلى اضطراب حيازته¹، ولذا سنوضح هذه الدعوى أكثر في النقاط التالية:

1- عناصر دعوى منع التعرض: تتمثل عناصر هذه الدعوى في: الأطراف، السبب، الموضوع، وسنتناولها باختصار كما يلي:

أ/ أطرافها: إن هذه الدعوى ترفع من طرف المدعى لأنه الحائز الأصلي فقط، أما المدعى عليه فهو كل شخص يتعرض للمدعى في حيازته طبقاً لنص المادة 524 من القانون 09/08.

ب/ سببها: السبب الذي يتمثل في دعوى منع التعرض في الحيازة، في الاعتداء على حيازة المدعى، فقد يكون هذا الاعتداء تعرض مادي، أو تعرض ناجماً عن أشغال عامة أو خاصة، وقد يكون تصرفاً قانونياً، لكن يجب على المدعى أن يثبت حيازته للعقار محل الاعتداء، وإن تكون هذه الحيازة أصلية، لأن القانون لا يحمي الحيازة العرضية بدعوى منع التعرض².

ج/ موضوعها: إن موضوع هذه الدعوى يتمثل في إزالة الأعمال التي تمت، إذا كانت هذه الأعمال في عقار المدعى أو المدعى عليه، وعلى المدعى أن يعين موضوع الدعوى تعييناً كافياً نافياً للجهالة بأن يبين نوع هذه الأعمال التي تشكل تعرضاً في الحيازة، فإذا كان مصدر التعرض عملاً مادياً، وجب وصف هذا التصرف، ما إذا كان إنذاراً أو دعوى قضائية، أو عملاً قانونياً ناقلاً للملكية³.

¹ أحمد محمد الأيوبي، مرجع سابق، ص 423.

² عمر زودة، مرجع سابق، ص 123.

³ المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

2- شروط دعوى منع التعرض: طبقا لنص المادة 524 من القانون 09/08، والمادة 820 من القانون المدني تتمثل شروط هذه الدعوى فيما يلي:

أ/ أن يكون المدعى حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري أصلي حياة هادئة وعلنية ومستمرة دون لبس.

ب/ أن يكون قد وقع تعرض للمدعى في حياته بعمل صادر عن الغير سواء كان هذا العمل مادي كقيام شخص آلات خاصة بالزراعة في الأرض محل الحياة، أو عمل قانوني مثل توجيه إنذار للحائز بأن يدفع أجرة استغلال العقار على أساس أنه المالك، أو رفع دعوى قضائية على أساس أنه المالك، أو أن يقدم سند رسمي يعطيه صفة المالك.

ج/ أن تكون حياة المدعى مستمرة لمدة سنة كاملة على الأقل قبل التعرض.

د/ يجب أن ترفع دعوى منع التعرض للحياة خلال سنة من وقوع التعرض، وبعد مرور سنة يترتب عن رفعها عدم قبول الدعوى طبقا لنص المادة 524 من القانون 09/08.

3- الجهة المختصة بالنظر في هذه الدعوى: المختص بالفصل في دعوى منع التعرض للحياة لرئيس القسم العقاري بصفته قاضي موضوع بالمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار.

ويعود سبب عدم اختصاص القضاء الاستعجالي بالنظر في هذه الدعوى هو أن دعوى منع التعرض تتطلب من القاضي المختص البحث والتدقيق في أصل النزاع المعروض، ونذكر في هذا الأمر ما أكدته المحكمة العليا في القرار الصادر عنها تحت رقم: 226217 بتاريخ 2000/01/06، الذي جاء فيها ما يلي: (وحيث بالرجوع للقرار المنتقد يتضح منه أن قضاة الموضوع تمسكوا باختصاصهم على أساس أن ما قضي به لا يمنح الحق لطرف دون آخر، وإنما هو إجراء وقتي حتى لا تبقى الأرض بدون حرث، مع أن الدعوى في نزاع الحال تتعلق بمنع التعرض، وهي إحدى الدعاوى الثلاثة المقررة قانونا لحماية الحياة العقارية، وبالتالي فهي دعوى موضوعية بحكم طبيعتها لا تدخل أصلا في اختصاص قاضي الاستعجال، لأن الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضح اليد، وعناصر الحياة وشروطها ومدة وضع اليد وهذه جميعها مسائل تحقيق موضوعية لا يتسع لها نطاق القضاء الاستعجالي، علاوة على أنه في

تحديد من له الحيابة القانونية مساسا حتما بأصل الحق موضوع النزاع باعتبار الحيابة قرينة على الملكية¹.

وفي قرار ثاني للمحكمة العليا تم تأكيد هذا المبدأ تحت رقم 376205 الصادر بتاريخ 2005/10/12: (من المستقر عليه القضاء أن دعوى عدم التعرض تتطلب البحث في الحيابة التي هي دعوى موضوعية لا تدخل في اختصاص القضاء الاستعجالي)².

وعلى سبيل المثال نذكر أن هناك رأي مخالف ذهب إليه المحكمة العليا في الفقه والتشريع المقارن أن قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني في المادة 27 منه أن الحكم الذي يصدر نتيجة لتقديم دعوى منع التعرض هو معجل التنفيذ³، كما ذهب الفقيه عبد الرزاق السنهوري إلى اعتبار جميع دعاوى الحيابة بما فيها دعوى منع التعرض من اختصاص القضاء الجزئي أي الاستعجالي مبررا ذلك بان دعاوى الحيابة تحمل طابع الاستعجال، إذ هي لا تتعرض للملكية بل تقتصر على مجرد حماية الحيابة في ذاتها، فإجراءاتها غير طويلة وغير معقدة كدعاوى الملكية، كما أكد أيضا بان القاضي الجزئي يمكن له الفصل في طلب التعويض عن التعدي على الحيابة إذا رفع بالتبعية لدعوى الحيابة مستندا في ذلك على نص المادة 47 من قانون المرافعات المصري⁴.

ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة:

إن ما نصت عليه المادة 524 من القانون 09/08 السالف الذكر وكذلك المادة 821 من القانون المدني نصت كما يلي: (يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيابته، أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء

¹ قسم الوثائق للمحكمة العليا، المجلة القضائية، دار القصة للنشر، العدد الأول، الجزائر، 2011، ص 254.

² مديرية الدراسات القانونية والوثائق بوزارة العدل، نشرة القضاة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 66، الجزائر، 2011، ص 299.

³ أحمد محمد الأيوبي، مرجع سابق، ص 427.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، المجلد التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1968، ص 944.

في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر، وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمراره، وفي كلتا الحالتين، يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس، وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته).

ولذلك فإن دعوى وقف الأعمال الجديدة أن الحيازة فيها لا تنتزع من الحائز، وهي تختلف عن دعوى منع التعرض بأن الأعمال التي تصدر فيها من المدعى عليه ليست بأعمال تعرض قد وقع فعلا، بل هي أعمال تكون تعرضا لو أنها تمت¹، وسنتعرض على هذا كالاتي:

1- عناصر دعوى وقف الأعمال الجديدة: هذه الدعوى كغيرها من الدعاوى حيث تتمثل عناصرها في: الأطراف، السبب، الموضوع، وسنتناول هذه العناصر على النحو التالي:

أ/ الأطراف: الحائز الأصلي المدعى هو الذي يرفع هذه الدعوى فقط، أما المدعى عليه فيبدأ بأشغال لم تنتهي، أو أنها إذا تمت تكون تعرضا للحيازة طبقا لنص المادة 524 من القانون 09/08 الذي سبق ذكره.

ب/ السبب: في دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحيازة يتمثل السبب في الأعمال الجديدة التي يشرع فيها المدعى عليه للعقار الذي يملكه الذي يهدد حيازة المدعى.

ج/ الموضوع: إن موضوع هذه الدعوى يتمثل في إلزام المدعى عليه بوقف الأعمال الجديدة، كما يمكن الأمر بالغرامة التهديدية لإجبار المدعى عليه.

2- شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة: طبقا لنص المادتين 524 من القانون 09/08 والمادة 821 من القانون المدني فإن هذه الشروط تتمثل كالتالي:

أ/ على المدعى أن يكون حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري أصلي حيازة هادئة وعلنية ومستمرة واضحة.

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 944.

ب/ يجب أن تكون الأشغال أو الأعمال في البداية ولم ينتهي منها بعد.

ج/ يجب أن لا تكون الأشغال الجديدة في أرض الحائز، بل تكون في أرض المدعى عليه.

د/ على الأقل أن تكون حيازة المدعى مستمرة لمدة سنة قبل بداية الأعمال.

هـ/ أن تكون دعوى وقف الأعمال الجديدة قد رفعت خلال سنة، وتحسب من تاريخ بداية الأشغال، حيث يترتب عن رفعها بعد مرور سنة عدم قبول الدعوى كما جاء في المادة 524 من القانون 09/08.

3-الجهة المختصة بالنظر في هذه الدعوى: إن الاختصاص بالفصل في دعوى وقف

الأعمال الجديدة في الحيازة لرئيس القسم العقاري بصفته قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار.

كما تجدر الإشارة أن هناك دعوى استعجالية أمام القضاء العادي وهي دعوى تعيين حارس لتركة والتي يشترط فيها الخطر العاجل الذي يهدد الورثة في حال بقاء التركة في حيازة واضع اليد عليها ووجود نزاع جدي حول قسمة التركة وكيفية إدارتها واستغلالها وكيفية توزيع ريعها كما جاء في المادتين 603 و604 من القانون المدني السالف الذكر والمادة 299 من القانون 09/08 المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بدعاوى الملكية

إن الإجراءات لرفع الدعاوى المتعلقة بدعوى الملكية والتي سنتناولها أولا في دعوى وقف الأعمال في الملكية، ثم الدعاوى المتعلقة بالملكية المشتركة، وأخيرا الدعاوى بالملكية المشاعة.

أولاً: دعوى وقف الأعمال في الملكية

إن دعوى وقف الأعمال الجديدة لا يوجد لها نص خاص أو حكم، لذلك نطبق القواعد العامة الخاصة بحماية الملكية المنصوص عليها في الدستور، والقانون المدني، والقوانين الخاصة نذكر منها قانون التوجيه العقاري، أي الشروع في أشغال من شأنها حرمان المالك من ملكيته كأن يقوم شخص مجهول بتشجير أرض دون إذن أو ترخيص من صاحب الملك¹.

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة السابعة، الجزائر، 2009، ص81.

والجدير بالذكر أن الذي يلفت الانتباه أن الشخص المعتدي الذي يقوم بأعمال في أملاك غيره، فعندما تتم هذه الأعمال فإن عقار المالك الأصلي مهدد، لذلك يمكن أن تطبق عليه أحكام الالتصاق مع مراعاة سوء أو حسن نية الشخص المعتدي، ومن هنا فإن مصلحة المدعى رفع دعواه في بداية الأعمال التي قام بها المعتدي حتى يتمكن صاحب الملك من حماية ملكيته بإزالة الضرر الذي حل بالمنشآت.

1- عناصر دعوى وقف الأعمال في الملكية: إن العناصر التي تقوم عليها دعوى وقف الأعمال في الملكية تتمثل في: الأطراف، السبب، الموضوع، وسنذكرها بإيجاز كما يلي:

أ/ الأطراف: المالك الأصلي هو الذي ترفع من قبله الدعوى لأن المالك الأصلي بيده سند مشهر، في حين أن المدعى عليه فهو الشخص المعتدي، وهو من ألحق الضرر وقام بأعمال على أرض المدعى، فمصلحة المدعى في دعوى وقف الأعمال في الملكية قائمة وحالة وليست محتملة.

ب/ السبب: إن السبب في هذه الدعوى يتمثل في الأشغال التي قام بها المدعى عليه في العقار ملك للمدعى، فالسبب الرئيسي هو تهديد ملكية المدعى.

ج/ الموضوع: إن موضوع هذه الدعوى يتمثل في إلزام المدعى عليه بوقف الأشغال في ملك المدعى، كما يمكن الأمر أيضا بالغرامة التهديدية لإجبار المدعى عليه.

2- شروط دعوى وقف الأعمال في الملكية: إن شروط هذه الدعوى تتمثل في:

أ/ أن المدعى يكون مالك بسند رسمي ومشهر لدى المحافظة العقارية.

ب/ أن الأشغال تكون في البداية ولم تنتهي بعد

ج/ أن هذه الأشغال تكون مباشرة في عقار المالك.

4- الجهة المختصة بالنظر في هذه الدعوى: الاختصاص بالفصل في هذه الدعوى يعود

لرئيس القسم العقاري بالمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار.

ثانياً: الدعوى المتعلقة بالملكية المشتركة

إن المشرع الجزائري نظم الملكية المشتركة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية، منها القانون المدني في المواد من 743 إلى 772، وكذا المرسوم تحت رقم 666/83 الصادر بتاريخ 1983/11/12 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية¹، والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993²، والمتعلق بالنشاط العقاري والذي ألغي بموجب القانون 04/11³.

حيث أن الملكية المشتركة تكون في العقارات المبنية مثل العمارات ذات الطابع الجماعي، وقد عرفت المادة 743 من القانون المدني الملكية المشتركة بقولها: (الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة)، لأنه عندما يتصرف الشريك في حصته الخاصة المفردة مع حصته في الأجزاء المشتركة وهما متلازمان.

ولكون العقارات المبنية وغير المبنية المملوكة بالتقسيم لكل واحد منهم لأجل الاستعمال الشخصي الخاص به، وكذلك ما جاء في المادة 744 من القانون المدني والمادة 02 من المرسوم 666/83 فالأجزاء الخاصة نذكر منها على سبيل المثال: الأبواب، البلاط، الأسقف ويستثنى من هذا الجدران الأساسية... الخ

وطبقاً لنص المادة 745 من القانون المدني فالأجزاء المشتركة فهي أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي هي ملك على الشيوع إلى كافة الملاك، ولا تقبل القسمة أو التصرف

¹ المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 1983/11/12، المعدل والمتمم برقم 59/94 بتاريخ 1994/03/07 والملغى برقم 99/14 بتاريخ 2014/03/16.

² المرسوم رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 01/03/1993، (الملغى).

³ المرسوم رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 2011/03/06.

فيها منفصلة عن الأجزاء الخاصة نذكر أمثلة على ذلك كالجدران الأساسية للبناء، البساتين... الخ.

ولذا فإن القسم العقاري هو المختص بالفصل في القضايا الاستعجالية المتعلقة باستغلال الملكية المشتركة في حالة ثبوت توفر عنصر الاستعجال، فإذا حصل نزاع بين الملاك الشركاء في الاستغلال أو الانتفاع بالأجزاء المشتركة، هنا في هذه الحالة يجوز رفع النزاع أمام رئيس القسم العقاري بصفته قاضي الاستعجال الذي يمكنه إصدار أمر باتخاذ تدابير تحفظية مؤقتة حتى يحافظ على حقوق الشركاء، أو الأمر بوقف الأعمال التي يقوم بها الشريك على جزء مشترك دون موافقة باقي الشركاء¹.

ثالثاً: الدعوى المتعلقة بالملكية المشاعة

الملكية المشاعة نظمها المشرع الجزائري في المواد من 713 إلى 742 من القانون المدني، وأكدت المادة 718 من ذات القانون أن كل شريك في الملكية المشاعة له الحق في اتخاذ الوسائل للحفاظ على الأشياء، ولو بغير موافقة باقي الشركاء.

وعليه في حالة ما إذا قام أحد الشركاء على الشيوع بأي تصرف في عقار مشترك أو جزء منه دون رضا وعلم الشركاء الآخرين، فإنه يصح لباقي الشركاء أو البعض منهم رفع دعوى استعجالية من أجل الحصول على التدابير التحفظية الملائمة، مثل رفع دعوى استعجالية أمام القسم العقاري من أجل وقف أشغال البناء من طرف أحد الشركاء أو الغير على العقار المشترك أو حتى جزء منه.

ونذكر أيضاً أن القانون لا يشترط في هذه الدعوى أن تكون مرفوعة من قبل كل الشركاء بل يكفي أحد الشركاء فقط، وهذا جاء في قرار المحكمة العليا تحت رقم 150167 بتاريخ 19/11/1997 في المجلة القضائية لعام 1997 العدد 02 ص 59 بقولها: (من المقرر قانوناً أن لكل شريك في الشيوع أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء، ولما كان من 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

¹ عبد القادر عدو، محاضرات في المنازعات العقارية أقيمت على طلبة الماستر تخصص عقاري، بالجامعة الإفريقية أحمد دراية أدرار، 2012، غير منشور، ص 05.

المال المشترك، فإنهم قد أصابوا في قرارهم خاصة وأن القانون لا يشترط رفع الدعوى أن تكون من قبل كل الشركاء أو أغلبهم، ومتى كان الأمر كذلك إستوجب رفض الطعن¹.

المبحث الثاني

مجال تدخل القاضي الاستعجالي العادي لحماية الملكية العقارية

يتمثل دور قاضي الاستعجال العادي في تدخله بمقتضى القواعد العامة وتدخله بمقتضى القوانين الخاصة، غير أن ما تجدر الإشارة إليه أن تدخل قاضي الاستعجال العادي وفقاً للقواعد العامة يكون إمّا بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو أن يكون بموجب قواعد القانون المدني إمّا بالنسبة للقوانين الخاصة فيكون تدخله إمّا طبقاً للمرسوم رقم 65/63²، أو عن طريق التدخل لإخلاء المحلات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، أو أن يكون التدخل حسب المرسوم الوزاري المشترك المؤرخ في 1983/06/01³.

المطلب الأول: مجال تدخل القضاء الاستعجالي بموجب القواعد العامة

مما لا شك فيه أن تدخل قاضي الأمور المستعجلة بموجب القواعد العامة لا يمكن تصوره إلا في إطار أحكام القانون رقم 09/08 المؤرخ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، وكذا في أحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/29 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

الفرع الأول: التدخل بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية

لقد نظم القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم الأحكام المتعلقة بدعوى الحيازة في المواد من 524 إلى 4530⁴، واشترط أن تكون الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة دون لبس، ومن ثم فإنه يجوز لقاضي الأمور

¹ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2010، ص114.

² المرسوم 65/63 المؤرخ في 1963/03/01 المتعلق بتخفيض قيمة الكراء، الجريدة الرسمية عدد 9، (الملغى).

³ المرسوم 256/83 المؤرخ في 1983/04/12 المتعلق بنظام كراء المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني الجريدة الرسمية عدد 15 (الملغى).

⁴ القانون 09/08، السالف الذكر.

المستعجلة أن يفصل في كل دعاوى استرداد الحيازة ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، بشرط أن كان وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد هادئ وعلمي، كما يحق له أيضاً أن يأمر بإجراء تحقيق لا يمس بأصل الحق للتأكد من إثبات وجود الاعتداء والتأكد من توفر عناصر الاستعجال، وفي العادة يتم ذلك عن طريق دعويين الأولى تتعلق بوقف الأعمال الجديدة، والثانية تتعلق بدعوى استرداد الحيازة.

أولاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة

من خصائص دعوى منع التعرض هي أنها وقائية بمعنى أنها تحمي الملكية العقارية من التعدي، حيث يقوم الحائز يرفعها ضد الغير الذي بدأ وشرع في أشغال جديدة إذ لو تمت هذه الأعمال وكانت تعرضاً للحيازة عكس دعوى منع التعرض فإنه يجوز للقاضي الاستعجالي الفصل في دعوى وقف الأعمال الجديدة بشرط توفر عنصر الاستعجال، وعندما تتوفر شروط هذه الدعوى كونها الحيازة القانونية، على أن يقع عليها الاعتداء، وأن ترفع خلال سنة من تاريخ الاعتداء على أن تكون الحيازة سابقة لمدة سنة لانعقاد الاختصاص لقاضي الاستعجال العقاري، حيث أن القاضي العقاري الاستعجالي يقتصر على وقف الأعمال الجديدة دون الأمر بإزالتها، لأن هذا يمس بأصل الحق، فعندما يتضمن طلب المدعي وقف الأعمال الجديدة وإزالتها فإنه لا يمكن للقاضي في الأمور المستعجلة إلا الفصل في الطلب الأول الذي يتمثل في وقف الأعمال دون إزالتها.

ثانياً: تعيين حارس قضائي لتركة

يجوز للقاضي الاستعجالي العقاري أن يعطي الأمر بتعيين حارس قضائي لتركة، وكثيراً ما يعرف انه الشخص الأمين الذي يعهد إليه ويوضع تحت يده مال متنازع فيه حيث يتولى حفظه وإدارته، حيث نص المشرع صراحة على كيفية تعيين حارس الذي يكون إما عن طريق الأطراف المتنازعة أو عن طريق القاضي حسب نص المادة 605 من القانون المدني السالف الذكر، وهو نفس المبدأ المطبق في تعيينه بغض النظر عن نوع الحراسة المعتمد عليه لحراسة الأموال المتنازع فيها سواء كانت قضائية، اتفاقية، أو قانونية مع إلزامية توفر حالات فرض الحراسة القضائية.

الفرع الثاني: التدخل بموجب القانون المدني

نجد في بعض الحالات أن القانون المدني ينص على اختصاص القاضي الاستعجالي العقاري، حيث أن القاضي يفصل في الدعاوى بناء على نصوص القانون بالتالي فهو يطبق الحماية القانونية للملكية العقارية، كما أن المشرع قد أعطى لهذه الخصومات أحكاما خاصة تنظر إلى أهمية الحق أو المال المراد المحافظة عليه أو لدواعي الأمن¹، أو تحقيق السرعة في بعض النشاطات المعنية فهنا القاضي الاستعجالي يكون بناء على نص واضح قانونا، لأن المسائل التي يخشى عليها فوات الوقت فإن نصوص القانون بينها وسنحاول عرضها كالتالي:

أولاً: النزاع حول استغلال الملكية العقارية المشتركة المبنية

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني الجزائري من خلال التدخلات الخاصة في حماية الملكية العقارية، حيث أنه كل واحد من الملاك يعتبر مالكا للأجزاء الخاصة بالعقار الذي يشغله، لكن تبقى الأجزاء المشتركة للعقار ملك للجميع كالمصعد على سبيل المثال، وبالتالي في حالة وجود نزاع حول الأجزاء المشتركة بالتالي يجوز رفعه إلى القاضي الاستعجالي الذي يقوم باتخاذ التدابير للحفاظ على حق كل الشركاء إذا ثبت عنصر الاستعجال لدى القاضي، أيضا الترميمات الكبرى للعقار وصيانته، وكذا أمن السكان الشركاء المساهمة في هذه التكاليف، حيث يختص قاضي الاستعجال بتعيين خبير لمعاينة الأشغال وتحديد قيمتها والترخيص لباقي الملاك بإجراء الترميمات والأشغال اللازمة على نفقتهم مع حفظ حقوقهم في مطالبة الشريك المستعصي بالتعويضات بموجب دعوى الموضوع².

ثانياً: النزاع حول ملكية العقار المشاع

إن تدخلات القاضي الاستعجالي في مجال حماية الملكية العقارية، فإذا تنازع شخصان على ملكية عقار فيدعي كل منهما ملكية العقار، أما في حالة توفر عنصر الاستعجال يجوز للقاضي الأمر بتسليم هذا العقار إلى أحدهما بصفة مؤقتة إلى حين الفصل في دعوى

¹ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016/2015، ص 217.

² محمد براهيم، القضاء المستعجل، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 104.

الموضوع من طرف قاضي الموضوع، كما انه إذا قام أحد الشركاء على الشروع دون رضا أحد المالكين في هذه الحالة جاز للقاضي الاستعجالي أن يأمر بوقف أشغال البناء مؤقتا إلى حين الفصل في موضوع الدعوى، فهنا يجوز للقاضي تعيين وكيل طبقا لنص المادة 764 مكرر واحد من القانون المدني.

ثالثا: القضايا المتعلقة بالأراضي الفلاحية

في هذا الأمر جاز لقاضي الاستعجال النظر بإيجار الأراضي الفلاحية، لان المستأجرين لا يستفيدون من حق البقاء، ولكن إذا كان عقد الإيجار دون اتفاق على المدة المتفق عليها، وبقي المستأجر في العين المؤجرة فإن عقد الإيجار لا ينتهي إلا بعد توجيه التنبيه بالإخلاء، وإذا تعلق الأمر بإيجار من له منفعة فإن هذا الإيجار ينتهي طبقا لنص المادة 469 من القانون المدني بانقضاء هذا الحق مع مراعاة الشروط العامة للتنبيه بالإخلاء مع المواعيد الضرورية لجني المحصول السنوي، أما إذا تعلق الأمر بإيجار ارض فلاحية لمدة محددة ولم يمدد أجل العقد صراحة أو ضمنا يصبح المستأجر مجبرا بإخلاء الأرض عند انتهاء المدة المتفق عليها دون توجيه تنبيه بالإخلاء¹.

رابعا: إيجار المحلات ذات الطابع السكني

تتضح التدخلات من أجل ضمان تشجيع الملاك على إيجار المحلات المعدة للسكن التي نصت عليها المادة 471 والملغاة بموجب المادة 08 من القانون رقم 05/07 وما يليها من القانون المدني والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد إذا عزم على استرجاع مبناه ليسكنه بنفسه بموجب عقد غير قضائي أو رسالة موسى بها طبقا لنص المادة 527 من القانون المدني، ومنه فإن قاضي الاستعجال يرجع إلى الأحكام العامة التي تحكم عقد الإيجار بموجب القانون رقم 05/07 السالف الذكر.

¹ محمد براهيم، مرجع سابق، ص 67.

وقد صدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 السالف الذكر المتعلق بالنشاط العقاري، حيث أدخل تعديلات كبيرة على مبدأ حق البقاء المقرر في ظل التشريع المدني للسكن.

المطلب الثاني: مجال تدخل القضاء الاستعجالي بموجب القوانين الخاصة

لمعرفة الحالات التي يتدخل فيها قاضي الأمور المستعجلة بموجب النصوص القانونية الخاصة بحماية الملكية العقارية، كان لا بد من التعرض لتدخلاته طبقاً للمرسوم 65/63، وكذا التدخل لإخلاء المحلات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وأخيراً التدخل حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1983/06/01.

الفرع الأول: التدخل طبقاً للمرسوم 65/63

لقد تضمن المرسوم رقم 65/63 المؤرخ في 1963/02/18 والذي يتعلق بخفض بدل الإيجار المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 68/63 المؤرخ في 1963/03/01 نصوصاً تمنح للقاضي الاستعجالي اختصاص في طرد المستأجر من العين المؤجرة في الحالتين هما ترك العين المؤجرة وحالة في عدم تسديد الإيجار، وأن المرسوم السالف الذكر بقي ساري المفعول باعتبار أن نصوص القانون المدني لم تتضمن نص خاص بإلغاء المرسوم، بل نظم المشرع أحكام الإيجار بموجب القانون رقم 05/07 الذي سبق ذكره المعدل والمتمم للقانون المدني.

أولاً: الطرد بسبب ترك الأمكنة

لقد ثبت طبقاً لنص المادة 09 من المرسوم 65/63 المؤرخ في 1963/02/18 أنه في حالة ترك الأمكنة المثبتة من طرف المحضر القضائي الذي عين بأمر من رئيس المحكمة محل تواجد العقار بعد مضي شهر من الإنذار باستغلال المحل يسقط حق المستأجر أو الشاغل في البقاء في الأمكنة ويجوز طرده بأمر استعجالي، فهذه المادة أجازت لقاضي الاستعجال طرد المستأجر في حالات معينة، فإثبات ترك الأمكنة حيث يتم عن طريق المحضر القضائي معين من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة، مع توجيه تنبيه وإعذار، فإذا توفرت هذه الشروط يمكن اللجوء إلى قاضي الاستعجال بطلب طرد المستأجر.

ثانياً: الطرد بسبب الامتناع عن تسديد الإيجار

تطبيقاً لنص المادة 11 من المرسوم 65/63 الصادر بتاريخ 18/02/1963 عند امتناع المستأجر عن دفع بدل الإيجار المنفق عليه أو المحدد قانوناً بفسخ الإيجار شفويًا أو كتابيًا، ففي هذه الحالة القاضي الاستعجالي هو المختص بالأمر بطرد المستأجر مهما كانت قيمة الإيجار، كما أن قضاء المحكمة العليا عند توجيه الإعدار بتسديد بدل الإيجار قبل رفع الدعوى المستعجلة هو إجراء من النظام العام، حيث منح المرسوم السالف الذكر لقاضي الاستعجال سلطة عدم الحكم بطرد المستأجر إذا قدم هذا الأخير إذا قدم أسباب خطيرة وشرعية تبرر التأخر طبقاً لنص المادة 12 من نفس المرسوم في هذه الحالة جاز للقاضي الاستعجالي منح المستأجر أجال لا تتعدى 12 شهراً.

الفرع الثاني: التدخل بالنسبة لمحلات دواوين الترقية والتسيير العقاري

لقد نظم المشرع الجزائري العلاقة بين المؤجر والمستأجر بخصوص المحلات المعدة للسكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري حيث نص المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري¹، وقد نص هذا المرسوم لاختصاص قاضي الاستعجال بالنظر في طلب طرد المستأجر من العين المؤجرة إذا خالف أحكام المادة 17 من المرسوم رقم 147/76 (كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً أو يتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوماً في اتخاذ ولا يكون قاضي الاستعجال العقاري مختصاً فقط عندما يخل المستأجر بالالتزامات المشار إليها في المرسوم 147/76 طبقاً للمادة 17، بل أعطاه أيضاً حق التدخل إذا كان شاغل السكن قد احتل الأمكنة دون سند قانوني).

كما أن إخلال المستأجر بالتزاماته يترتب عليها فسخ عقد الإيجار، وطرد المستأجر عن طريق القاضي الاستعجالي.

¹ محمد براهيم، مرجع سابق، ص 68.

الفرع الثالث: التدخل حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1983/06/01

لقد تضمن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1983/06/01 كيفية تطبيق المرسوم رقم 256/63 المؤرخ في 1983/04/09 الذي تضمن نظام إيجار المحلات المعدة للسكن أو لمزاولة نشاط أجزاء فأكثر من بدل الإيجار، كما تجدر الإشارة أنه يجب إنذار بتسديد متأخر بدل الإيجار إلى المستأجر، وعند امتناع المستأجر عن التسديد يحق اللجوء إلى قاضي الاستعجال ورفع دعوى استعجالية لطلب تسديد الإيجار بعد إنذار المستأجر¹، ففي مثل هذه الحالات يمكن للقاضي في الأمور المستعجلة التدخل من أجل حماية الملكية العقارية من أي تعدي، أو إلحاق الضرر بأموال الغير.

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1983/06/01، المتضمن كيفية تطبيق المرسوم رقم 256/83 المؤرخ في 1983/04/09 المتضمن نظام إيجار المحلات المعدة للسكن أو لمزاولة نشاط مهني، السالف الذكر.

من خلال دراستنا للفصل الأول في حماية القاضي العادي في الأمور المستعجلة للملكية العقارية، عن طريق رفع دعوى استعجالية أمام القضاء العادي، والإجراءات العامة لرفع الدعاوى الاستعجالية العقارية، لأن المختص بالنظر في مثل هذه القضايا هو رئيس القسم العقاري أو رئيس المحكمة، وكذلك الدور الفعال لأمين الضبط، وكيفية قيد العريضة الافتتاحية للدعوى، أما عن الإجراءات الخاصة لرفع الدعوى الاستعجالية العقارية كدعوى الحيازة، وما يتفرع عنها من دعاوى مثل: دعوى استرداد الحيازة أو دعوى منع التعرض أو دعوى وقف الأعمال الجديدة، كما تجدر الإشارة إلى الإجراءات المتعلقة بدعاوى الملكية كدعوى وقف الأعمال في الملكية، والدعوى المتعلقة بالملكية المشتركة، والدعوى المتعلقة بالملكية المشاعة، ولكل فرع من هذه الفروع الشروط الخاصة بها، إضافة إلى الجهة المختصة بالنظر في هذه الدعاوى الاستعجالية في حماية الملكية العقارية.

الفصل الثاني

حماية قاضي الاستعجال

الإداري للملكية العقارية

انطلاقاً من مبدأ المشروعية المكرس دستورياً فإن المشرع قد أخضع أعمال الإدارة إلى رقابة القضاء ومنه فإن كل مواطن يشعر بأنه متضرر من تصرفات الإدارة القانونية أو المادية أن يلجأ إلى القضاء الإداري لمخاصمة الإدارة المعنية بموجب دعوى قضائية متبعا لإجراءات خاصة.

بيد أنه عند إتباع الإجراءات العادية في مقاضاة الإدارة قد يستغرق ذلك وقتاً طويلاً حتى يفصل في الدعوى، مما يؤدي إلى ضياع الحق المراد حمايته أو تترتب عن ذلك أضرار كما أن الإدارة قد تكون نفذت قرارها الأمر الذي يجعل المشرع يضع إلى جانب إجراءات القضاء العادي إجراءات القضاء المستعجل التي سنها في الباب الثالث من الكتاب الرابع: تحت عنوان الاستعجال من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08/09 من المواد 917 إلى 948 منه.

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن المشرع الجزائري منح لقاضي الاستعجالي عدة صلاحيات وسلطات واسعة وكذا السلطة التقديرية للقاضي في هذا المجال.

ولقد حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن الاستعجال في المادة الإدارية بثمانية (08) حالات، منها سبعة أحكام (07) حيث أحال الحالة الثامنة إلى قانون خاص، وتتمثل هذه الحالات والتي يتدخل فيها قاضي الأمور المستعجلة في المجال الإداري في:

1/ وقف تنفيذ قرار إداري

2/ حماية الحريات الأساسية

3/ الاستعجال التحفظي

4/ إثبات حالة

5/ تدابير التحقيق

6/ مادة التسبيق المالي

7/ مادة إبرام العقود والصفقات

8/ المادة الجبائية

ولقد نظم المشرع الجزائري الدعاوى الاستعجالية لحماية الملكية العقارية بالنسبة للقاضي الإداري فكل مساس أو تعدي من طرف الإدارة أو العكس يترتب عليه أن المتضرر يرفع دعوى

استعجالية عقارية أمام القاضي الإداري، ولهذا فإن المشرع نظم حماية الملكية العقارية بعدة نصوص قانونية والقواعد التي تحكمها، وفي هذا الفصل سنتناول في المبحث الأول الدعوى الاستعجالية كوسيلة لحماية الملكية العقارية أمام القضاء الإداري، وفي المبحث الثاني نتكلم عن مجال تدخل القضاء الإداري في الأمور المستعجلة لحماية الملكية العقارية، ومن ثم سنتعرض للدعوى الاستعجالية كوسيلة لحماية الملكية العقارية أمام القاضي الإداري (كمبحث أول)، ثم نتعرض لمجال تدخل القاضي الإداري الاستعجالي لحماية الملكية العقارية (كمبحث ثان).

المبحث الأول

الدعوى الاستعجالية كوسيلة لحماية الملكية العقارية أمام القاضي الإداري

لقد منح المشرع إلى القاضي الإداري الفاصل في مادة الاستعجال مصداقية كبيرة توازي ما يتمتع به القاضي العادي في الأمور الاستعجالية، وسنتناول هذه الدعوى كما قسمنا في المطلب الأول السلطة العادية لقاضي الاستعجال في المادة العقارية، وفي المطلب الثاني السلطات الفورية لقاضي الاستعجال الإداري.

المطلب الأول: السلطات العادية لقاضي الاستعجال الإداري في المادة العقارية

إن سلطة القاضي في هذا المجال تتعلق بالدعوى الاستعجالية التي تتوفر على عنصر الاستعجال في المادة العقارية، والتي تظهر في التدابير التحقيقية في إثبات حالة، وفي هذا الباب أشار المشرع الجزائري إلى العديد من التدابير التحقيقية المخولة قانوناً لقاضي الاستعجال الإداري في المواد 939 و 940 و 941 من القانون 09/08 السالف الذكر، والتي تتمثل في سلطة الأمر بإثبات حالة، وإجراء الأمر بالخبرة.

الفرع الأول: إثبات حالة في إطار حماية الملكية العقارية

المقصود بإثبات الحالة (تصوير حالة مادية يخشى ضياع معالمها إذا طال الانتظار لغاية الفصل في موضوع النزاع).

حيث أن إثبات الحالة من الطلبات المستعجلة لأنها ناتجة عن الخشية من ضياع معالم أو أدلة واقعية¹.

حيث أنه في حالات معينة لم تثبت مباشرة استحالة استتباب الدليل منها، وإذا لم ترفع دعوى الموضوع يمكن الاستناد إلى ما انتهت إليه دعوى إثبات الحالة².

وفي قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المشرع الجزائري في نص المادة 939 منه أجاز إثبات الحالة بواسطة الخبراء فقط (يجوز لقاضي الاستعجال ما لم يطلب من أكثر من حالة من إثبات الوقائع بموجب أمر على عريضة ولو في غياب قرار إداري مسبق، أن يعين خبيراً ليقوم بدون تأخير بإثبات حالة الوقائع التي من شأنها تؤدي إلى نزاع إمام الجهة القضائية...) ثم إن مهام الخبير المكلف بإثبات الحالة مجرد تصوير للوقائع الحاصلة كإثبات حالة السلع التي وصلت الميناء وهي فاسدة لا تصلح، ففي هذه الحالة فإن عنصر الاستعجال لا يعود علماً أن الحالة تتغير بمضي الوقت³.

ولذلك فإن الخبير الذي يعينه قاضي الاستعجال الذي كلف بمهمة محدودة تتمثل في عملية إثبات بخصوص واقعة معينة⁴، ثم إن المقصود بعملية الإثبات القيام بالوصف العرض و تحرير دون تقييم أو تقدير، والوقائع المادية هي التي تعود للقاضي الإداري في تحديدها⁵، ولهذا فإن الدعوى الاستعجالية الرامية إلى إثبات حالة من أجل الحفاظ على وقائع قد تكون محل دعوى إدارية مستقبلاً.

وكما ورد في القرار رقم 46897 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ: 1986/04/12 انه (يجوز لقاضي الأمور المستعجلة الإدارية، تعيين خبير وتكليفه بمأمورية الانتقال إلى الأمكنة والوقوف على ما إذا كانت القطعة الأرضية المحاذية للفيلا التي يشغلها قد بيعت فعلاً

1 بشير بلعيد، الطعن بالاستئناف ضد الأحكام الإدارية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991، ص138.

2 حسين عبد السلام جابر، الطلبات المستعجلة في قضاء مجلس الدولة، دار الكتب القانونية، مصر، 2005، ص154.

3 القانون 03/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

4 بشير بلعيد، مرجع سابق، ص140.

5 رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثالث، المرجع السابق، ص200.

وعلى أي سند قانوني، وهذا بقصد إثبات ما إذا كانت هناك مؤشرات تقطع بتبعية القطعة المذكورة للفيلا الأنفة الذكر...¹.

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري على غرار المشرع الفرنسي بدأ يتسامح بخصوص شرط الاستعجال، بالتالي أجاز للقاضي الاستعجالي أن يأمر بمجرد أمر على عريضة بتعيين خبير ليقوم بإثبات الوقائع التي من شأنها أن تؤدي إلى قيام نزاع، وفي مثل هذه الحالة يأمر قاضي الاستعجال على ذيل عريضة بسيطة تعيين خبير دون التشدد والتأكد من وجود حالة استعجالية حقيقية، وكأن المشرع اعتبر تلك الحالة استعجالية بقوة القانون، علما أن الأمر مجرد إثبات وقائع مادية².

إضافة إلى هذا تشير المادة 939 من القانون 09/08 السالف الذكر إلى بعض الشروط المطلوبة في إثبات الحالة حيث تتمثل هذه الشروط في:

- 1/ أن يكون موضوع الطلب هو القيام بإثبات حالة.
- 2/ إثبات الوقائع التي قد تؤدي إلى نزاع يطرح فيما بعد على القضاء الإداري.
- 3/ يجوز للعارض أن يرفع دعوى استعجالية لطلب إثبات حالة دون تقديم قرار إداري مسبق، مما يتماشى مع الهدف دعوى الاستعجال.
- 4/ يجب على العارض تقديم عريضة إلى قاضي الاستعجال المختص إقليميا.

ولم تنص المادة 939 من القانون 09/08 السالف الذكر على شرط وجود قضية في الموضوع، لأن الوضعية لم تصل إلى مرحلة الخصومة، بل هي دعوى استعجالية سابقة لوقوع نزاع محتمل³.

وتنص المادة 939 من القانون 09/08 السالف الذكر على أنه: (يتم إشعار المدعى عليه المحتمل من قبل الخبير المعين على الفور)، والمدعى عليه يتم إشعاره بالأمر بعد صدوره، وهنا يجب التمييز بين الإشعار والاستدعاء، فالإشعار مجرد تبليغ المدعى عليه

¹ المجلة القضائية، للمحكمة العليا، العدد الثاني، 1989، ص 215.

² مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 140.

³ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 201.

بمضمون الأمر في إثبات الحالة التي أصدرها قاضي الاستعجال، وأما الاستدعاء فهو دعوة المدعى عليه للحضور لموعده محدد من أجل تقديم أجوبته كتابيا، كما هو معمول به عند رفع الدعاوى المستعجلة، كما يمكن للمدعى بإدلاء أقواله وملاحظاته الخبير المعين لإثبات الحالة، حيث أن هذا الأخير يقوم بتسجيل الأقوال والملاحظات في المحضر، والقاضي غير ملزم باستدعاء الأطراف المحتمل اختصامهم قبل إصدار الأمر¹، إلا أن هذا الأمر دون مناقشة وجاهية بين الأطراف، لأن الأمر بإثبات الحالة هو أمر على عريضة وليست له صيغة الحكم القضائي، فهو مجرد عمل ولائي².

الفرع الثاني: إجراء الأمر بالخبرة

أجازت المادة 940 من القانون 09/08 السالف الذكر لقاضي الاستعجال بأن يأمر بكل تدبير ضروري للخبرة أو التحقيق ويتعلق الأمر بالخبرة التي يتجاوز موضوعها مجرد إثبات وقائع مادية إلى التحقيق في النزاع، كما يتعلق الأمر بباقي تدابير التحقيق مثلا أمر بسماع الشهود... الخ³، فيجوز للقاضي الاستعجالي الأمر بتدابير التحقيق في مسألة ما دون تبرير حالة الاستعجال.

ولا يحق لقاضي الاستعجال أن يأمر بهذه التدابير إلا إذا كانت مفيدة وذات أثر، والتخلي عن شرط الاستعجال لا يعني اعتباره غير ذي فائدة أثناء النطق بتدابير التحقيق.

حيث نصت المادة 940 من القانون 09/08 السالف الذكر على أنه (يجوز لقاضي الاستعجال بناء على عريضة، ولو في غياب قرار إداري مسبق أن يأمر بكل تدبير ضروري للخبرة أو التحقيق).

والهدف من الأمر بالخبرة هو توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي⁴، والخبرة لا تكون إلا في المسائل التي تتجاوز المعرفة العلمية والتقنية للقاضي، ولا يشمل بأي حال الأسباب القانونية، كما جاء في القرار رقم 34653 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1985/11/20: (من المقرر قانونا أن دور الخبير ينحصر في المعلومات الفنية التي تساعد

¹ بشير بلعيد، مرجع سابق، ص 146.

² مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 141.

³ مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 141.

⁴ المادة 125 من القانون 09/08 السالف الذكر.

القاضي على الفهم الشامل لعناصر القضية، فلا يجوز أن ينتدب للقيام بعمل يعد من صميم مهام القاضي مثل إجراء تحقيق وسماع الشهور فمهمة الخبير تقتصر على إبداء رأيه في المسائل الفنية التي يصعب على استقصائها بنفسه دون المسائل القانونية¹.

ومن جهة أخرى في الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا أكدت جهة النقض انه من المقرر قانونا وقضاء أن يأمر القاضي بإجراء الخبرة وتعيين الخبير مع توضيح مهمته، ذات الطابع الفني، مع مراعاة عدم التخلي عن صلاحيات القاضي لفائدة الخبير، فالأمر بتعيين الخبير بأمر استعجالي هو بمثابة أمر قضائي بعد رفع دعوى مستعجلة، والخبير المعين بموجب أمر استعجالي يجوز تكليفه بصلاحيات واسعة، لأنه معين من طرف قاضي الأمور المستعجلة².

ثم إنه يتم تعيين الخبير إما تلقائيا من القاضي أو بناء على طلب أحد الخصوم³، لأن الطلبات المستعجلة تقتضي السرعة للفصل فيها حفاظا على المركز القانوني للأطراف، وعندما يتم تعيين خبير من طرف قاضي الأمور المستعجلة تنفيذا للمواد من 125 إلى 145 من القانون 09/08 فعلى القاضي تحديد مهام الخبير بدقة، لأنه عندما يكون منطوق القرار غامض وغير محدد فإنه يعطي الفرصة للخبير بأن يدخل في أمور تمس بموضوع الحق، أو يصعب عليه القيام بمهامه، لذلك يجب تحديد الفترة الزمنية وعلى الخبير أن يودع التقرير الكتابي.

وتطبيقا لنص المادة 128 من القانون 09/08 السالف الذكر قد ألزمت القاضي بأن يتضمن وجوب احتواء الحكم الأمر بإجراء الخبرة عدة بيانات أساسية حيث تتمثل هذه البيانات فيما يلي:

- 1 - أن تعرض الأسباب التي أدت إلى الخبرة، وعند الضرورة تبرير تعيين الخبراء.
- 2 - بيان اسم ولقب وعنوان الخبراء مع تحديد التخصص.
- 3 - تحديد مهام الخبراء بدقة.
- 4 - تحديد المدة الزمنية عند إيداع تقرير الخبرة لدى أمانة الضبط.

وبناء على هذه البيانات ألزم المشرع الخبير بتسجيل التقارير على الخصوص:

¹ القرار رقم 34653، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 4، 1992 ص 61.

² بشير بلعيد، مرجع سابق، ص 156.

³ المادة 126 من القانون 09/08.

- تدوين ملاحظات وأقوال الخصوم والمستندات الخاصة بهم.
- القيام بالعرض التحليلي الذي قام به مع المعاينة في حدود مهمته
- نتائج تقرير الخبرة.

وعندما يتبين للقاضي أن تقرير الخبرة غير كامل، أو احد العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير كاف، في هذه الحالة يمكن للقاضي الأمر باستكمال التحقيق، أو أن يحضر الخبير أمامه من اجل تلقي منه المعلومات والإيضاحات الضرورية كما جاء في المادة 141 من القانون 09/08 السالف الذكر.

وأخيرا نشير إلى انه يجب استدعاء المدعى عليه مسبقا، حيث تمنح له مدة لتقديم الأجوبة الكتابية، وهو ما نصت عليه المادة 941 من القانون 09/08 السالف الذكر كما يلي(يتم التبليغ الرسمي للعريضة حالا إلى المدعى عليه مع تحديد اجل للرد من قبل المحكمة).

المطلب الثاني: السلطة الفورية للقاضي الاستعجالي الإداري

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نلاحظ أن المشرع الجزائري قد جمع بعض الدعاوى المستعجلة والذي أطلق عليها اسم الاستعجال الفوري، حيث اشترط المشرع في هذه الدعوى توفر شرط الاستعجال حتى ينعقد الاختصاص للقاضي بالنظر والفصل في القضية محل النزاع، أيضا هذا النوع من الدعاوى يتطلب سرعة الفصل فيها¹.

وعلى هذا سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول وقف تنفيذ أمام المحاكم الإدارية، وفي الفرع الثاني الشروط الخاصة لهذا التنفيذ.

الفرع الأول: وقف التنفيذ أمام المحاكم الإدارية

القاعدة العامة هي أن الدعاوى ترفع أمام القضاء الإداري، لأنه مبدئيا ليس لها أثر موقف للقرار الإداري القابل للتنفيذ مباشرة، وهي خاصية القرار الإداري، حيث نصت المادة 833 من القانون 09/08 السالف الذكر (لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك...)، لكن من الممكن استثناء أن يوقف التنفيذ إذا وجد نص خاص يقضي بذلك، أو أن القضاء أقر ذلك بناء على طلب من المدعى، فإذا كان الحكم الصادر بالإلغاء له حجية مطلقة في مواجهة جميع

¹ رشيد خلوفي مرجع سابق، ص210.

الأطراف، أدى إلى إعدام القرار الإداري وإزالة جميع آثاره بأثر رجعي وكأنه لم يكن، لأنه مجرد الطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري لا يوقف هذا التنفيذ وكأن تنفيذ الإدارة للقرار وبعد ذلك الطعن فيه بالإلغاء يصبح الحكم لا قيمة له عمليا لأن تنفيذه مستحيلا، كذلك التعويض لا يعيد الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر.

إن تطبيق قاعدة الأثر غير الموقوف للدعوى الإدارية، الذي يحول الحكم الصادر إلى حكم صوري مجردا من كل آثاره في حالة ما أسرعت الإدارة وقامت بتنفيذ القرار دون انتظار حكم القضاء في الخصومة بالتالي الطعن في القرارات الإدارية.

ولأنه من الضروري الحاجة إلى الأخذ بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء في حالة توفر شروط معينة استثناء على هذه القاعدة، وعليه فإن الحكم بوقف التنفيذ الذي يؤدي إلى تدارك الأضرار المترتبة على تنفيذ القرار الإداري.

ومن الناحية العملية من وراء فائدة وقف القرار الإداري تتضح صورة بطئ القضاء الإداري للفصل في الدعوى، لأن المقصود بوقف تنفيذ القرار الإداري هو إجراء استثنائي لا يتم اللجوء إليه إلا بشروط ضيقة لسبب خاصية التنفيذ المباشر للقرار الإداري¹.

أولاً: حالات وقف التنفيذ أمام القضاء الاستعجالي

لقد كرس المشرع الجزائري تطبيقات القضاء في وقف تنفيذ ضمن القضاء المستعجل للفصل فيها ضمن إجراءات سريعة وبصفة استعجالية، وبالنسبة لوقف القرارات القضائية وردت ضمن الأحكام المتعلقة بدعوى الموضوع.

1- وقف تنفيذ القرارات الإدارية في حالة وجود قرار إداري موضوع طلب الإلغاء كلياً أو جزئياً: طبقاً لنص المادة 919 من القانون 09/08 السالف الذكر (عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض ويكون موضوع طلب الإلغاء كلياً أو جزئياً، يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو آثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك، والتي ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار، عندما يقضي بوقف التنفيذ يفصل في طلب إلغاء القرار في أقرب الآجال، ينتهي أثر وقف التنفيذ عند الفصل في موضوع الطلب).

¹ مسعود شيهوب، مرجع السابق، ص 160.

فهذه المادة نصت على حالة وجود القرار الإداري موضوع طلب كلي أو جزئي وعلى شروط تطبيقها، وهي الشروط المقررة لوقف التنفيذ والقضاء المستعجل بصورة عامة.

2- وقف تنفيذ القرار الإداري في حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري: تنص المادة 921 صراحة من القانون 09/08 السالف الذكر التي جاء فيها (وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه)، وسنعرض فيما يلي كل حالة على حدى كالآتي:

أ - التعدي: التعدي أو الاعتداء المادي، مصدر النظرية اجتهادي، حيث اهتم بها القضاء والفقهاء من أجل توفير المزيد من الحماية القضائية للأفراد من تعسف الإدارة¹، ولم يعرف المشرع التعدي، ولم يحدد حتى أهم الشروط والأسباب للقول بها من عدمه وترك ذلك للقضاء باعتبار أن أصل النظرية هي نظرية قضائية.

وبالنسبة للفقهاء في الجزائر يقول الأستاذ بشير بلعيد أن: (التصرف الصادر عن الإدارة يشكل تعديا كلما كان هذا التصرف فيه مساس بحق الملكية أو إحدى الحريات الأساسية، وغير المرتبطة بأية الصلاحيات التي تتمتع بها الإدارة في ممارسة سلطاتها)²

وحتى نكون بصدد حالات التعدي التي نصت عليها المادة 921 من القانون 09/08 السالف الذكر يجب على القاضي الاستعجالي التحقق من توافر ثلاثة شروط وهي كالآتي:

- قيام الإدارة بعملية مادية في التنفيذ.

- أن يكون التصرف مشوب بعدم المشروعية الجسيمة وظاهرا

- أن يكون القرار يمس بحق الملكية والحقوق الفردية.

ب - الاستيلاء: إن المشرع الجزائري لم يعرف الاستيلاء بل ترك الأمر للفقهاء والقضاء باستثناء ما ورد في القانون المدني في توضيح الشروط والإجراءات القانونية الواجبة للإتباع عند اللجوء لمثل هذه الإجراءات، حيث عرف الاستيلاء لغة بأنه: (نزع عقار يوجد في حيازة شخص من

¹ فريدة أبركان، ملتقى قضاة الغرف الإدارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1992، ص 99.

² بشر بلعيد، مرجع سابق، ص 169.

طرف الإدارة)¹، أما الاجتهاد الفرنسي عرف الاستيلاء على أنه: (كل مساس من طرف الإدارة، بحق الملكية العقارية لأحد الخواص، في ظروف لا يكون هذا الاعتداء فعلا من التعدي...)².

من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن الاستيلاء لا يكون إلا على العقار دون المنقول، كما أن المكلف بالاستيلاء هي الإدارة في جميع الأحوال، إذ أن الاستيلاء يكون في شكل حيازة العقار من طرف الإدارة، وقد يكون الاستيلاء مشروعاً كما هو منصوص عليه في المادة 679 من القانون المدني وهو إجراء شرعي قانوني لأن أحكامه نظمتها المواد من 679 إلى 681 مكرر 3 من القانون المدني، وهكذا يتم اللجوء إليه في الحالات الاستثنائية والاستعجالية من أجل ضمان استمرارية المرافق العمومية³، أما دعوى الاستيلاء فهي الدعوى التي مكن بها المشرع، صاحب الحق من التعرض لملكيته العقارية الخاصة في مجال الاستعجال الإداري.

وحتى يمكن أن نكون أمام حالة الاستيلاء التي تستوجب إجراءات الاستعجال لا بد من توافر الشروط التالية:

- أن تضع الإدارة يدها على الملكية العقارية بمنع صاحبها من الانتفاع منها وليس مجرد حرمان بسيط من التمتع⁴.
- عدم مشروعية الاستيلاء كوضع اليد من طرف الإدارة بحيث لا تسمح به القوانين كالقانون المدني في المواد 677 وما يليها، و نذكر على سبيل المثال لا الحصر قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27).
- أن يكون الاستيلاء غير شرعي يمس بحق الملكية العقارية.
- وفي غالب الأحيان فإن أحكام القضاء الاستعجالي تستند في وقف التنفيذ على توفر حالة التعدي رغم أن موضوع النزاع يتعلق بعقارات استولت عليها الإدارة⁵.
- الغلق الإداري: هو إجراء تتخذه السلطة الإدارية المختصة مثلا الوالي، في إطار صلاحياته المخولة له قانوناً، كغلق محلات تجارية بصفة مؤقتة أو نهائية من أجل عقاب التاجر طبقاً لأحكام القانون، وقد تكون حماية للنظام العام، كما جاء في المادة 921 من القانون

¹ سهيلة بوخميس، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قلمة، 2006/2005، ص 169.

² بشر بلعيد، مرجع سابق، ص 177.

³ سهيلة بوخميس، مرجع سابق، ص 11.

⁴ لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، دراسة مقارنة، دار الخلدونية، الجزائر، 2011، ص 203.

⁵ بشر بلعيد، مرجع سابق، ص 179.

09/08 السالف الذكر إذ يمكن للقاضي الاستعجالي أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه، حيث أن المشرع نص على إمكانية وقف تنفيذ القرارات الإدارية استجابة لضرورة وضع حد للقرارات التعسفية التي تصدر عن الإدارة.

3- الشروط المتعلقة بوقف التنفيذ

لا يقوم التنفيذ إلا بالشروط التي تتعلق بوقف القرارات الإدارية والتي تتمثل الشروط الخاصة فيما يلي:

أ/ أن لا يكون وقف التنفيذ يمس بحقوق الأطراف، لأن هذا الشرط من شروط الدعاوى المستعجلة بصفة عامة وهو عدم المساس بأصل الحق(المادة 918 من القانون 09/08 السالف الذكر).

ب/ أن يكون وقف تنفيذ القرار نتج عنه أضرار من الصعب إصلاحها ولو بعد تنفيذها، حيث أن المشرع أشار إلى هذا الشرط في المادة 912 من القانون 09/08 الذي سبق ذكره.

ج/ على المدعى تقديم الدفع الجدية والمؤسفة في الموضوع، لأن أمر قاضي الأمور المستعجلة بوقف تنفيذ القرار الإداري لا بد أن تكون الدفع متعلقة بموضوع الدعوى الأصلية

وقد قضى مجلس الدولة في قراره تحت رقم 009451 بتاريخ 2002/04/30 برفض طلب مديرية الضرائب لولاية عنابة إلى وقف تنفيذ القرار الصادر في 2000/12/03 كما جاء في حيثياته ما يلي:

(حيث أن مديرية الضرائب لولاية عنابة تلتزم بوقف تنفيذ القرار الصادر في 2002/12/03 عن مجلي قضاء عنابة الذي بعدما صادق على تقرير الخبرة أمر بتخفيض الضرائب الممتدة على الفترة من 1992 إلى 1995 لفائدة السيد، حيث أن وقف التنفيذ ينبغي أن يؤسس على أوجه جدية من شأنها أن تحدث شكوكا فيما يخص الفصل النهائي في النزاع وكذلك فيما يخص جسامه واستحالة إصلاح الأضرار التي يمكن أن تنجر عن تنفيذ القرار)¹.

هـ/ أن تنتشر دعوى الإلغاء أمام قضاء الموضوع، حيث تجدر الإشارة إلى أن هذه الشروط تطبق على التنفيذ سواء أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة.

¹ مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، 2002، ص224-225.

الفرع الثاني: وقف تنفيذ القرارات الإدارية أمام مجلس الدولة

ما يجب الإشارة إليه في هذا المجال بين اختصاص مجلس الدولة كقاضي أول وآخر درجة أصبح من اختصاص المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة واختصاصه كقاضي استئناف وله اثر موقف للتنفيذ وفقا للتعديل الأخير طبقا للمادة 908 من القانون 09/08.

أولاً: الاختصاص الابتدائي النهائي لمجلس الدولة: طبقا لنص المادة 09 من القانون العضوي المتعلق باختصاص مجلس الدولة¹ على (يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والمنظمات المهنية الوطنية، ويختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة).

وعليه فإن مجلس الدولة كقاضي أول وآخر درجة مختص في طلبات وقف تنفيذ القرارات الإدارية موضوع الدعاوى المبينة في المادة 09 أعلاه.

ثانياً: اختصاص مجلس الدولة كقاضي استئناف: تنص المادة 10 من القانون العضوي المذكور أعلاه كما يلي: (يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية، ويختص أيضا كجهة استئناف في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة).

حيث أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه في حالة استئناف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية قضى برفض دعوى إلغاء قرار إداري، ففي هذه الحالة يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف التنفيذ بطلب من المستأنف بشروط وقف التنفيذ، وعليه فإن وقف التنفيذ يكون بعريضة مستقلة موازية مع عريضة الاستئناف، لأن وقف التنفيذ يتم بموجب عريضة مستقلة كما جاء في المادة 834 من القانون 09/08 الذي سبق ذكره.

وعلى خلاف ما هو موجود في الدعاوى المدنية، فإنه في الدعاوى الإدارية ليس للاستئناف اثر موقف طبقا لنص المادة 908 من القانون 09/08، أما المعارضة فلها اثر

¹ القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 26/05/2011، المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30/05/1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه، الجريدة الرسمية العدد 43.

موقف) المادة 955 من القانون 09/08 السالف الذكر) بينما في المواد المدنية لها نفس الأثر المادة 323 من القانون 09/08

وتجدر الإشارة إلى ما جاء به القانون 13/22 المؤرخ في 2022/07/22 يعدل ويتم القانون 09/08 الذي سبق ذكره، ونذكر المستجدات التي تخص القضاء المستعجل، حيث أن أهم مبدأ هو تكريس لمبدأ التقاضي على درجتين من خلال إنشاء المحاكم الإدارية الإستئنافية من أجل تكريس مبدأ التقاضي على درجتين، حيث أنشئت محاكم الاستئناف الجهوية حيز التنفيذ عكس ما كان عليه سابقا، وهو ما جاء في المادة 900 مكرر من القانون 09/08 التي تضمنت الإجراءات الخاصة بالتقاضي سواء كونها جهة استئناف أو كونها أول درجة للتقاضي. إن المحاكم الإدارية للاستئناف تتشكل من ثلاثة قضاة على الأقل من بينهم رئيس ومساعدين برتبة مستشار طبقا للمادة 900 مكرر 5 من القانون 13/22 السالف الذكر.

المبحث الثاني

مجال تدخل القضاء الاستعجالي الإداري في حماية الملكية العقارية

إن سلطة القاضي الإداري في الحكم تتضمن صلاحياته في توجيه الأوامر للمتقاضين، فالحكم الذي يفصل في موضوع النزاع المتضمن في أغلب الأحيان شقين، يتمثل في الشق الأول في بيان حكم القانون في النزاع، ويتضمن الشق الثاني كيفية تنفيذه ويعني ذلك توجيه أمر لأحد المتقاضين بالقيام بعمل أو الامتناع عنه لتطبيق القانون، إذن فالحكم الصادر في دعوى الموضوع يتضمن أمر الإدارة بدفع مبلغ مالي، وكذا الحكم ببطلان قرار إداري يتضمن ولو بشكل غير مباشر رفض منح المدعي رخصة معينة ويتضمن بشكل مباشر أمر الإدارة بإصدار القرار المتضمن الترخيص المطلوب¹.

ويتدخل قاضي الاستعجال الإداري في مجال حماية الملكية العقارية بصفة استعجالية، لمعالجة بعض الوضعيات التي تتطلب إجراءات أو تدابير سريعة وفعّالة، وذلك في حالة وجود

¹ عز الدين بوعبيد، الهادي سليمي، مظاهر تدخل القضاء الإداري لحماية الملكية العقارية من الاعتداء المادي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 14، العدد 01، تاريخ النشر: 2021/06/03، ص 83.

تصرف مادي من شأن الاستمرار فيه أن يؤدي إلى نتائج خطيرة وأوضاع يصعب إصلاحها¹، أيضا هناك حالة ذات أهمية متعلقة بحماية الملكية العقارية وهي من اختصاص القاضي الإداري الاستعجالي التي تتمثل في وقف قرار الهدم الذي يرفعه صاحب العقار ضد قرار الهدم بل نجد هذه الدعوى الأكثر انتشارا في ارض الواقع، ولتوضيح مجال تدخل القاضي الاستعجال الإداري في حماية الملكية العقارية، كان لابد من التطرق إلى تدخل هذا الأخير لوقف الأشغال المعمارية الجديدة والعقارات الآيلة للسقوط (كمطلب الأول)، ثم نتطرق للتدخل في حالة نزاع الملكية للمنفعة العامة (كمطلب الثاني).

المطلب الأول: التدخل لوقف الأشغال المعمارية الجديدة والعقارات الآيلة للسقوط

لقد نصت المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في: 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري والمهندس على أنه: "في حالة رفض مطابقة البناية في الآجال المقررة يحرر العون محضر الأمر بتوقيف الأشغال ويعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك ويجب على هذا الأخير أن يخطر الجهة القضائية المختصة للنطق حسب الطرق الاستعجالية بتثبيت أمر توقيف الأشغال وتحقيق مطابقة الأماكن أو مطابقة البنايات لرخصة البناء..." كما نصت المادة 53 من نفس المرسوم على ما يلي: "في حالة مواصلة صاحب المشروع الأشغال المرتبط بموضوع يتم الأمر استعجاليا بتوقيف الأشغال دون اللجوء إلى قرار نهائي من العدالة"².

إن مجلس الدولة بالجزائر طبق تلك النصين بموجب القرار الصادر عنه بتاريخ: 24/09/2001 بقوله: "إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برهوم لا يمكنه اتخاذ مقررات وقف الأشغال ولا مقرر رخصة الهدم ولا هدم أشغال خارج الحالات المنصوص عليها في

¹ بهاء الدين فريجة رمزي، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 03 العدد 03، تاريخ النشر: 2019/09/03، ص 82.

² القانون 06/04 المؤرخ في: 14/08/2004، المعدل والمتمم للقانون 07/94 المؤرخ في: 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ: 2004/08/15.

المادة 53 من المرسوم التشريعي 94-07¹، كما يمكن لقاضي الاستعجال الإداري أن يتدخل في مجال هدم العقارات الآيلة للسقوط وكمثال على ذلك صدور قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا جاء في فيه: "حيث أن هذه القضية تتعلق بإجراءات خاصة في الاستعجال ذات صلة بالبنائيات الآيلة للسقوط، وأنه يتعين على القاضي الإداري إلغاء القرار المستأنف²، لكن هاتين المادتين من المرسوم التشريعي السالف الذكر ألغيتا صراحة بموجب القانون رقم 04/06 المؤرخ في: 2004/08/14.

ومن ثم سوف نتعرف على حالات تدخل قاضي الاستعجال الإداري في هذا المجال، فنتعرض لتدخل قاضي الاستعجال الإداري في حالة البناء بدون رخصة، وحالة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء، ثم نتعرض لتدخله في حالة الطرد من السكنات الوظيفية.

الفرع الأول: تدخل قاضي الاستعجال الإداري في حالة البناء بدون رخصة

عند القيام بأشغال بناء دون رخصة يجب على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة، وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وبعدها يصدر رئيس البلدية قرار الهدم في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ محضر إثبات المخالفة، وإذا انقضت مهلة الثمانية أيام ولم يتم المخالف بتنفيذ قرار الهدم فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بذلك خلال ثلاثين يوم تبدأ من انقضاء الأجل الممنوح لمرتكب المخالفة³.

وتكون مصاريف عملية الهدم على عاتق مرتكب المخالفة يقوم بتحصيلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الوسائل القانونية⁴، ويمكن لمرتكب المخالفة اللجوء إلى قاضي الاستعجال الإداري من أجل طلب وقف تنفيذ قرار الهدم، لكن ذلك لا يعلق قرار الهدم المتخذ من طرف

¹ قرار مجلس الدولة رقم 004744 الغرفة الأولى، المؤرخ في: 2001/09/24، قضية (م ومن معه) ضد بلدية برهوم ولاية المسيلة (غير منشور).

² بهاء الدين فريجة رمزي، مرجع سابق، ص 83.

³ المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

⁴ يراجع في ذلك: المادة 13 من القانون 05/04 المؤرخ في: 2004/08/14 الجريد الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 2004/08/15، المعدل والمتمم للقانون 09/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريد الرسمية العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02.

الإدارة، فالبلدية يمكن أن تنفذ قرارها قبل أن يلجأ المخالف إلى قاضي الاستعجال الإداري¹، أو أثناء سير الدعوى وقبل صدور قرار قضائي فيها، وذلك تطبيقاً للقاعدة العامة التي مفادها أن الدعوى المرفوعة أمام القاضي الإداري ليس لها أثر موقوف إلا إذا قرر خلاف ذلك، غير أن التعديل الأخير للقانون رقم 09/08 المؤرخ في: 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بموجب القانون رقم 22/ 13 المؤرخ: 2022/07/12، جعل الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية لا تقبل التنفيذ إلا بعد نهاية آجال الاستئناف أو بعد الفصل فيها من طرف المحكمة الإستئنافية، ومن ثم فإن الطعن بالاستئناف أصبح له أثر موقوف للتنفيذ².

الفرع الثاني: تدخل قاضي الاستعجال الإداري في حالة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء

بعد التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة يخزر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة، ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما يجب أن يرسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

إن الجهة المختصة بالفصل في النزاع هي محكمة الجرح حسب نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير³، والتي تقرر عند فصلها في الدعوى العمومية إمّا القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً خلال مدة تحددها، وفي حالة عدم امتثال مرتكب المخالفة للحكم الصادر عن المحكمة خلال الآجال المحددة، يقوم تلقائياً كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي كل في حدود اختصاصه بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁴.

إن إحالة الاختصاص على محكمة الجرح يعد خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات، فهنا تدخل المشرع وأعطى الاختصاص لقاضي الجرح رغم أن الدولة طرفاً في النزاع، من

¹ تنص المادة 12 من القانون 05/04 التي تتم المادة 76 مكرر 4 على ما يلي: "إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من طرف السلطة الإدارية.

² القانون 13/22 المؤرخ في: 2022/07/12، المعدل والمتمم للقانون 09/08 المؤرخ: 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريد الرسمية العدد 48، الصادرة بتاريخ: 2022/07/17.

³ تنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير على عقوبة الغرامة من 3000 دج إلى 300000 دج، وفي حالة العودة إلى المخالفة يمكن الحكم بعقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر.

⁴ بهاء الدين فريجة رمزي، مرجع سابق، ص84.

أجل ردع المخالفات المتعلقة بالعمران ويجعل حكم محكمة الجرح الابتدائي قابلاً للتنفيذ ولو تم استئنافه، وذلك في الشق المتعلق بعدم مطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء، وربها يهدف المشرع من خلال ذلك إلى محاربة البناءات الفوضوية التي أصبحت تشوه الجمالي للمدينة والتي نمس بالبيئة، ذلك لأن المحكمة عندما تحدد أجلاً للقيام بالهدم وامتنع المخالف بعد انقضاء المهلة الممنوحة له، فإن القانون أعطى لرئيس البلدية والوالي تلقائياً سلطة تنفيذ ذلك الحكم¹.

إن ما يمكن ملاحظته في هذه الحالة هو أن قاضي الاستعجال الإداري لم يعد له أي دور، لأن المشرع كرس محاربة مخالفات قوانين التهيئة والتعمير بطريقة ردية، من خلال تدخل القاضي الجزائي لوقف كل ما من شأنه المساس بجمال ورونق العمران في المدينة.

الفرع الثالث: تدخل قاضي الاستعجال الإداري في حالة الطرد من السكنات الوظيفية

إن جميع المساكن التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية، تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، حيث تنص المادة 08 من نفس المرسوم على أنه: "تعد امتيازات المساكن مؤقتة وقابلة للفسخ في أي وقت ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها، وينتهي الامتياز في كل الافتراضات في حالة بيعها أو إعادة تخصيص العقار"².

كما نصت المادة 10 من نفس المرسوم على أنه: "يتعرض شاغلوا المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم سند امتياز اتخذ لفائدتهم لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيين"، وتبعاً لذلك إذا رفض شاغل المسكن بموجب سند تابع لعقد عمل إخلاء هذا المسكن بعد انتهاء علاقة العمل، فإنه يجوز طرده عن طريق القضاء وحسب قضاء مستقر فإن قاضي

¹ حسين بن الشيخ آيت موليا، الملتقى في قضاء الاستعجال الإداري، دار هومة للنشر، الطبعة الأولى 2005، الجزائر، ص281.

² المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في: 1989/02/07، المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، الجريد الرسمية العدد 06، الصادرة بتاريخ: 1989/02/08.

الاستعجال أو القاضي العادي يكون مختصاً بطرده شاغل المسكن الوظيفي بموجب سند تابع لعقد العمل¹.

لكن الإشكال الذي يمكن طرحه في هذا الصدد من هو القاضي المختص، عندما يتعلق الأمر بسكن وظيفي منح لموظف بموجب قرار إداري صادر عن الهيئات المذكورة في المرسوم السالف الذكر؟ هل هو قاضي الاستعجال العادي أو الإداري؟

لقد استقر قضاء المحكمة العليا على أن شاغل المسكن بسبب عقد العمل، بعد انتهاء علاقة العمل يصبح شاغلاً بدون حق أو سند، وبالتالي فإن قاضي الاستعجال يكون مختصاً للأمر بطرده من المسكن المشغول، كما يجب على شاغل المسكن الوظيفي أن يترك المسكن مهما كان سبب إنهاء علاقة العمل سواء بالاستقالة أو بالإحالة على التقاعد أو غيرها.

عندما يتعلق الأمر بسكنات تابعة للقطاع الخاص أو المؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري أو الصناعي فإن الاختصاص لا يطرح أي إشكالات، فالدعوى ترفع أمام قاضي الاستعجال العادي التابع للمحكمة الابتدائية، أما إذا تعلق الأمر بسكن وظيفي منح لعامل أو موظف بموجب قرار التخصيص صادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية فلن يؤول الاختصاص².

للإجابة عن التساؤل يجب معرفة طبيعة العلاقة بين شاغل المسكن الوظيفي والهيئة أو السلطة الإدارية التي منحت له، هل هي علاقة إيجار عادية نطبق عليها أحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ التي تمنح الاختصاص للمحكمة العادية، وليس للمحكمة الإدارية كلما تعلق الأمر بمنازعة تخص الأماكن المعدة للسكن، أم أن عقد التخصيص الذي تم شغل المسكن بموجبه عقد إداري وليس عقد إيجار يدخل في اختصاص القضاء الإداري⁴.

¹ بهاء الدين فريجة رمزي، مرجع سابق، ص 85.

² المرجع نفسه، ص 86-87.

³ راجع في ذلك: المادة 800 من القانون 09/08، السالف الذكر.

⁴ بهاء الدين فريجة رمزي، مرجع ، ص 87.

من خلال أحكام المواد 3 و 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في: 1989/02/07، يتضح أن منح السكن الوظيفي لا يتم بموجب عقد إيجار بل بموجب مقرر إداري، يصدر حسب الحالات عن مدير أملاك الدولة أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي الولائي أو مدير المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري، لذلك استقر اجتهاد الجهات القضاء الإداري العليا في الدولة على هذا الاتجاه، ومن ثم فإن عقد الإيجار الذي ينجر عن مقرر إداري يخضع للقضاء الإداري لا القضاء العادي¹.

وعليه فإنه لا مجال لتطبيق أحكام المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية القديم التي تمنح الاختصاص للقضاء العادي، كلما تعلق الأمر بالمنازعات المتعلقة بالإيجارات الخاصة بالأماكن المعدة للسكن، وانطلاقاً من هذا المبدأ العام فإنه في الحالات التي يكون عنصر الاستعجال قائماً، فإن رئيس الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي الفاصل في الأمور المستعجلة طبقاً للمادة 171 من قانون الإجراءات المدنية القديم هو المختص بالفصل في طلب طرد شاغل مسكن وظيفي استفاد منه في إطار أحكام القانون 10/89، وذلك بعد ما تنتهي المدة المحددة في مقرر التخصيص، وهي المدة التي يزول فيها المستفيد الوظيفة التي تحصل من أجلها على المسكن²، أمّا في القانون 09/08 المعدل والمتمم فإن الاختصاص يؤول لرئيس المحكمة الإدارية³.

إن انتهاء الوظيفة التي تبرر إلغاء حق إلغاء الاستفادة بالمسكن الوظيفي قد يكون بسبب الاستقالة أو النقل أو التقاعد أو العزل، فقد ثبتت القضاء الإداري اختصاص رئيس المحكمة الإدارية بطرد موظف شاغل مسكن وظيفي نقل إلى ولاية أخرى بسبب أنه يوجد هناك حالة استعجال بالنسبة للإدارة لاسترجاع الشقة من أجل إسكان المستفيد الجديد من المنصب، وأن امتياز السكن الوظيفي منح بصفة مؤقتة قابلة للتراجع عنها، وفي الوقت الذي يمارس فيه

¹ راجع في ذلك: المواد 3 و 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في: 1989/02/07، المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، السالف الذكر.

² بهاء الدين فريجة رمزي، مرجع سابق، ص 87.

³ القانون 09/08 السالف الذكر.

الوظيفة، يطرد عن طريق الدعوى الاستعجالية شاغل السكن الوظيفي الذي أحيل على التقاعد لأنه أصبح شاغلا للمسكن بدون سند¹.

يصطدم ذلك التحليل بواقع قضائي مغاير بمناسبة إثارة مسألة عدم اختصاص قاضي الاستعجال الإداري التابع للمحكمة من طرف المحكمة العليا، لصالح قاضي الاستعجال الإداري بحجة أن النزاع له طابع إداري تطبيقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنها رفضت ذلك الدفع بصورة صارمة ومستقرة إذ أكدت في عدة قرارات مبدئية أن القضاء العادي وليس الإداري هو المختص في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية، وأن الاستثناءات الواردة في المادة 800 نخص جميع العلاقات بما فيها التي تنشأ بموجب قرار التخصيص².

لقد اعتبرت الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا في قرارها أن القضاء العادي وليس الإداري، هو المختص بالفصل في الطلبات الرامية إلى طرد شاغلي المساكن الوظيفية دون سند، وذلك طبقاً لأحكام المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية التي تقابلها 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تعطي الاختصاص للمحكمة الإدارية في المنازعات حول المحلات المعدة للسكن، كما أنها لا تشير إلى نوعية سند الإيجار سواء بعقد إيجار أو بمقرر إداري، ولذلك فإن عقود السكنات الوظيفية الصادرة عن إدارة أملاك الدولة تدخل ضمن تعريف المادة المذكور أعلاه، وعلى هذا الأساس فإن قاضي الأمور المستعجلة التابع للمحكمة الإدارية يكون مختصاً بالأمر بطرد الموظف الذي يشغل سكيناً وظيفياً تابعاً لأملاك الدولة دون سند، بعد انتهاء علاقة العمل التي استفاد بسببها من مسكن بموجب قرار صادر من الغرفة الاجتماعية مؤرخ في 2000/03/14 منشور بالمجلة القضائية العدد الثاني لسنة 2001³.

المطلب الثاني: التدخل في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

حيث سوف نتطرق إلى تدخل قاضي الاستعجال الإداري في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ثم نتطرق لدور هذا الأخير في المحافظة على المعالم التاريخية والسياحية.

¹ بهاء الدين فريجة رمزي، مرجع السابق، ص 88.

² القانون 09/08 السالف الذكر.

³ بهاء الدين فريجة رمزي، مرجع سابق، ص 89.

الفرع الأول: تدخل قاضي الاستعجال الإداري في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

إن قرارات نزع الملكية غير قابلة لوقف التنفيذ عند الطعن فيها أمام القضاء، وهو ما كرّسه المشرع الجزائري عندما يتعلق الأمر بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات الطابع الوطني والاستراتيجي، حيث تنص المادة 65 من القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 المؤرخ في 2004/12/29 على أنه: "يتم القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة"، بالمادتين 12 مكرر¹ و 12 مكرر²، ويظهر من خلال ذلك أن المشرع يسعى إلى ضمان تنفيذ مختلف المشاريع ذات الأهمية في إطار برنامج التنمية الوطنية، دون التقيد بالإجراءات القضائية الطويلة التي تعتبر في نفس الوقت ضمانات لحماية الأفراد من تعسف الإدارة وتجاوز سلطاتها³، وبالرجوع إلى أحكام المادة 28 من القانون رقم 11/91 نجد مجالاً واسعاً لتدخل قاضي الاستعجال الإداري من خلال نصها على أنه: "للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء. الاستعجال"⁴.

إن دور قاضي الاستعجال الإداري هنا وفي هذه الحالة يتمثل في الإشهاد للإدارة بحيازتها ووضع اليد على الأموال المنزوعة للمنفعة العامة، بل هو الذي يرخص للإدارة بذلك لكونه بسلطة تقديرية لفحص توفر حالة الضرورة من عدمه⁵.

¹ تنص المادة 12 مكرر من قانون المالية التكميلي لسنة 2005 على أنه: "يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني واستراتيجي".

² تنص المادة 12 مكرر 1 على أنه: "يمكن الإدارة نزع الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة...، يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف بأي حال من الأحوال الحيازة الفورية".

³ بهاء الدين فريجة رمزي، مرجع سابق، ص 90.

⁴ القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريد الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ: 1991/05/08.

⁵ بهاء الدين فريجة رمزي، مرجع سابق، ص 91.

الفرع الثاني: تدخل قاضي الاستعجال الإداري في مجال حماية المعالم التاريخية والسياحية

لقد وضع المشرع الجزائري في الآونة الأخيرة نصوص قانونية تكرس حماية البيئة والسواحل، حيث صدر القانون 03/03 المؤرخ 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، فنصت المادة منه على أنه في حالة الإهلال بأحكام هذا القانون عند القيام بأشغال البناء يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة أن تلجأ إلى الجهة القضائية المختصة، قصد توقيف الأشغال وفق الطرق الاستعجالية¹.

كما أن لفاضي الاستعجال الإداري دور كبير في مجال المحافظة على العقار من خلال الأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية والأصلية، تنفيذ أشغال التهيئة، الأمر بهدم الأشغال وبصفة عامة كل الإجراءات الضرورية المتعلقة بحماية المواطن من تعسف الإدارة، وفي نفس الوقت حد للمواطن عندما يخالف المبادئ القانونية، حيث أن قاضي الاستعجال الإداري في مجال العقارات يعد بمثابة الميزان، الذي يأمر بالإجراءات الضرورية لتدارك الخطر أو تجنب وضعيات يصعب تداركها مستقبلاً².

كما أن دور قاضي الاستعجال الإداري يكمن في حماية الآثار والمعالم التاريخية، وقد أكدت الغرفة الإدارية على اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في مجال حماية الآثار، من خلال قضية (الوكالة الوطنية للآثار وحماية المعالم التاريخية دار عزيزة بالحراش ضد والي ولاية الجزائر ومن معه)، حيث جاء في هذا القرار ما يلي: من المقرر قانوناً أن المعالم التاريخية المصنفة كأثار ينتج عنها ما يلي:

- وضع الموقع أو المعالم تحت حماية الدولة إلى جانب شعار يقدر بـ: 500 متر؛

- لا يمكن إقامة أي بناء جديد قابلة آثار المصنف وتعليته في مجال رؤيته 500 متر ولما ثبت من ملف القضية أن هناك حالة استعجالية قصوى لحماية الآثار وأن هذه المسألة تدخل

¹ القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، الجريد الرسمية العدد 11، الصادرة بتاريخ: 2003/02/19.

² بهاء الدين فريجة رمزي، مرجع سابق، ص 91.

لطبيعتها ضمن صلاحيات القاضي الاستعجالي فإنه يتعين إلغاء الأمر المستأنف الذي قضى بعدم الاختصاص بعد التصدي الأمر بوقف الأشغال¹.

¹ القرار رقم 101267 المؤرخ في: 1992/12/20، مجلة القضاء لسنة 1994، العدد 03، ص 191.

من خلال ما تناولناه في الفصل الثاني من خلال دراستنا لحماية القاضي الإداري في الأمور المستعجلة للملكية العقارية، والتي تتمثل في السلطات العادية لقاضي الاستعجال الإداري في المادة العقارية، والتدابير التحقيقية التي يأمر بها القاضي المختص في هذا المجال، حيث بينا سلطة قاضي الاستعجال الإداري في مجال الأمر بإثبات حالة، وإجراء الخبرة والتحقيق، وأيضا السلطات الفورية لقاضي الاستعجال الإداري وهي المتعلقة بالدعاوى التي يشترط فيها عنصر الاستعجال لكي ينعقد الاختصاص لقاضي الاستعجال للنظر والفصل فيها، بالإضافة إلى أن هذه الدعاوى تتطلب سرعة الفصل فيها، كما تطرقنا إلى وقف تنفيذ القرارات الإدارية ومن خلاله تعرضنا إلى وقف تنفيذ أمام المحاكم الإدارية والحالات التي يتدخل فيها قاضي الاستعجال الإداري حتى يأمر بوقف التنفيذ، كما تناولنا وقف التنفيذ أمام مجلس الدولة سواء كانت قرارات إدارية أو قضائية، وأيضا درسنا مجال تدخل القضاء الإداري الاستعجالي في حماية الملكية العقارية من خلال تدخل القاضي لوقف الأشغال المعمارية و العقارات التي هي على وشك السقوط، والتدخل في حالة البناء بدون رخصة من طرف الجهات المختصة، والتدخل في حالة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء، كما يتدخل القاضي في حالة الطرد من السكنات الوظيفية، وأيضا يكون التدخل في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في إطار القانون والتنظيمات المعمول بها، كذلك يتدخل القاضي استعجاليا في المحافظة على المعالم التاريخية وكذا السياحية، وهذه التدخلات جميعها من أجل ضمان حماية الملكية العقارية من طرف القضاء لدى المشرع الجزائري.

من خلال كل ما سبق ذكره وبعد الدراسة لدور القضاء المستعجل في حماية الملكية العقارية لدى المشرع الجزائري من خلال الدور الفعال والحقيقي في الواقع العملي من طرف قضاة الاستعجال في حماية الملكية العقارية من الأضرار التي تلحق بالعقار، وقد رأينا الإجراءات العامة التي تقوم عليها الدعوى الاستعجالية العقارية، حيث يؤول الاختصاص إلى رئيس القسم العقاري أو إلى رئيس المحكمة كل حسب تخصصه في قضية الحال، ثم بعد ذلك كيفية قيد العريضة الافتتاحية للدعوى أمام الجهات القضائية المختصة، ودور أمين الضبط، كذلك الإجراءات الخاصة لرفع الدعاوى المستعجلة في المادة العقارية، كدعوى الحيازة والدعاوى المتفرعة عنها، وتناولنا أيضا الإجراءات المتعلقة بدعاوى الملكية كدعوى وقف الأعمال في الملكية، والدعوى المتعلقة بالملكية المشتركة إضافة إلى الدعوى المتعلقة بالملكية المشاعة، وتجدر الإشارة إلى مجال تدخل القاضي الاستعجالي العادي لحماية الملكية العقارية بموجب القواعد العامة والقواعد الخاصة، ثم في الفصل الثاني تطرقنا إلى حماية الملكية العقارية من طرف القاضي الاستعجالي الإداري، والسلطة العادية للقاضي الاستعجالي في المادة الإدارية العقارية كتدابير التحقيق وإجراء الخبرة، أيضا السلطات الفورية للقاضي الاستعجالي الإداري في وقف التنفيذ أمام المحاكم الإدارية نشير إلى التعديل الأخير في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ودور محكمة الاستئناف فيه إضافة إلى شروط وقف التنفيذ، كما أن هناك مجال تدخل للقاضي الإداري في حماية الملكية العقارية مثل التدخل لوقف الأشغال المعمارية والعقارات الآيلة للسقوط، والبناء بدون رخصة أو عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء، كذلك التدخل في حالة الطرد من السكن الوظيفي أو التدخل في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وأخيرا التدخل للمحافظة على المعالم التاريخية والسياحية، ولذا فإن دور القضاء الاستعجالي مهم في حماية الملكية العقارية من خلال الحماية القانونية والقضائية للعقار.

ومن خلال الدراسة لهذا الموضوع توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات كما يلي:

- النتائج

- حيث أن دور القاضي الاستعجالي في حماية الملكية العقارية بصفة مؤقتة إلى حين الفصل النهائي في القضايا المعروضة أمام الجهات القضائية المختصة.

- أن دور القضاء المستعجل العادي أو الإداري يظهر من خلال الدعاوى العقارية التي ترفع أمام القضاء حيث يفصل فيها بصفة مستعجلة.
- مما يتضح رغبة المشرع في توجهاته نحو العصرية وإصلاح مرفق القضاء بصفة عامة الذي يسهل عملية التقاضي وسيرورة العمل.
- أن المشرع فعلا اهتم بهذه الحماية لأن الأمر يحتاج أكثر من هذا، وهو موضوع الساعة في كل مرة يحتاج إلى تحيين.

- التوصيات

- كان من المفروض على المشرع الجزائري تفعيل محاكم الاستئناف حسب ما جاء في التعديل الأخير في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حتى يتمكن المتقاضي من أخذ حقوقه حسب ما جاءت به القوانين والتشريعات المعمول بها.
- ما يجب على المشرع أن يحدد أكثر دقة في شروط رفع الدعاوى الاستعجالية العقارية لأنها تتطلب السرعة والدقة لأن الشروط سوف تترتب عنها النتائج.
- ما نقترح على المشرع الجزائري أن يوسع في مهام الخبراء في التحقيق أو إجراء الخبرة، وتحديد المهام المخولة لهم قانونا.
- كان على المشرع الجزائري ضبط دور القضاء الاستعجالي من خلال توسيع دور القضاء العادي والإداري كل في حدود اختصاصه.
- ما يجب على المشرع توسيع دائرة المحاكم الإدارية للاستئناف حتى لا يقع في التضخم والتكدس لكثرة الملفات وصعوبة الفصل في آجالها المحددة.
- في الأخير يمكننا القول بأن المشرع الجزائري من خلال دور القضاء المستعجل وضح ذلك في عدة قوانين منها قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني وغيرها، حيث بين المشرع كيفية حماية الملكية العقارية في القضايا ذات الطابع الاستعجالي، ومجال تدخلات القضاة في الأمور المستعجلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

أولاً: المصادر

I-النصوص التشريعية

- 1 - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ: 08/05/1991.
- 2 - القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة بتاريخ: 19/02/2003.
- 3 - القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 الذي يلغي بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ: 15/08/2004.
- 4 - القانون 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة بتاريخ: 20/02/2006
- 5 - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل المتمم، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ: 23/04/2008
- 6 - القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 26/05/2011 المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه، الجريدة الرسمية العدد 43، الصادرة بتاريخ: 03/08/2011.
- 7 - القانون رقم 13/22 المؤرخ في: 12/07/2022، المعدل والمتمم للقانون رقم 09/08 المؤرخ: 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة بتاريخ: 17/07/2022.

II-النصوص التنظيمية

- 1 - المرسوم رقم 256/63 المؤرخ في 09/04/1983 الذي تضمن نظام إيجار المحلات المعدة للسكن أو لمزاولة نشاط أجزاء فأكثر من بدل الإيجار، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/06/1983 المتضمن كيفية تطبيق المرسوم رقم 256/63 المؤرخ في 09/04/1983 المتضمن نظام إيجار المحلات المعدة للسكن أو لمزاولة نشاط مهني.

2- المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادر بتاريخ: 09/02/1977.

3- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية العدد 47، الصادرة بتاريخ: 12/11/1983، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94 بتاريخ: 07/03/1994، والملغى بالقانون رقم 99/14 بتاريخ: 16/03/2014.

4- المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في: 07/02/1989، المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية العدد 06، الصادرة بتاريخ: 08/02/1989.

5- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ: 01/03/1993، (الملغى).

6- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ: 06/03/2011.

III- القرارات القضائية

1- قرار مجلس الدولة رقم 004744 الغرفة الأولى، المؤرخ في: 24/09/2001، قضية (م ومن معه) ضد بلدية برهوم ولاية المسيلة (غير منشور).

2- القرار رقم 101267 المؤرخ في: 20/12/1992، مجلة القضاء لسنة 1994، العدد 03.

III- المجلات القضائية

1- المجلة القضائية، للمحكمة العليا، العدد الثاني، 1989.

2- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 04، 1992.

3- المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، دار القصة للنشر، العدد الأول، الجزائر، 2011.

4- نشرة القضاء، مديرية الدراسات القانونية والوثائق بوزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 66، الجزائر، 2011.

ثانياً: المراجع

I - الكتب:

1- الكتب العامة

- 1- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، المجلد التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968.
- 2- أحمد محمد الأيوبي، القانون المدني اللبناني للأموال، المدخل إلى دراسة قانون الأموال، الجزء الأول، شركة المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2007.
- 3- بوخميس سهيلة، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قلمة، 2006/2005.
- 4- بالعيد بشير، الطعن بالاستئناف ضد الأحكام الإدارية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991.
- 5- زودة عمر، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، بن عكنون الجزائر، بدون تاريخ.
- 6- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، 2008، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

2- الكتب المتخصصة

- 1- آث ملويا لحسن بن الشيخ، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، دار هومة للنشر، الطبعة الأولى 2005، الجزائر.
- 2- _____، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، دراسة مقارنة، دار الخلدونية، 2003، الجزائر.
- 3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة السابعة، 2009، الجزائر.
- 4- _____، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 5- جابر حسين عبد السلام، الطلبات المستعجلة في قضاء مجلس الدولة، دار الكتب القانونية، مصر، 2005.

6 - سايس جمال، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كليك، الجزائر، 2000.

II- الرسائل الجامعية

1- أطروحات الدكتوراه

1 - براهيم محمد، القضاء المستعجل، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، السنة الجامعية: 2007.

2 - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية: 2016/2015.

2- رسائل الماجستير

1 - علوقة نصر الدين، بولقصيات محمود، القضاء الاستعجالي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج في القانون ماستر السنة الجامعية: 2013/2012.

III -المقالات العلمية

1 - بهاء الدين فريجة رمزي، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، تاريخ النشر: 2019/09/03.

2 - بوعبيد عز الدين، الهادي سليمي، مظاهر تدخل القضاء الإداري لحماية الملكية العقارية من الاعتداء المادي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 14، العدد 01، تاريخ النشر: 2021/06/03.

3 - سعودي زهير، القضاء الاستعجالي العادي، مجلة صوت القانون، جامعة الجيلاني بونعامة بخميس مليانة، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، تاريخ النشر: 2020/05/30.

V- الملتقيات العلمية

1 - أبركان فريدة، ملتقى قضاة الغرف الإدارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1992.

VI- المحاضرات

- 1 - عدو عبد القادر، محاضرات في المنازعات العقارية، أقيمت على طلبة الماستر تخصص قانون عقاري، بالجامعة الإفريقية أحمد دراية أدرار، 2012، غير منشورة.
- 2 - فتاحي محمد، محاضرات في الملكية العقارية، أقيمت على طلبة الماستر تخصص قانون عقاري، بالجامعة الإفريقية أحمد دراية، أدرار، 2013/2012، غير منشور.

الفهرس

الصفحة	الموضوع
أ ب ج	مقدمة
5	الفصل الأول: حماية قاضي الاستعجال العادي للملكية العقارية
6	المبحث الأول: حماية الملكية العقارية عن طريق الدعوى الاستعجالية أمام القضاء العادي
7	المطلب الأول: الإجراءات العامة لرفع الدعوى الاستعجالية العقارية
7	الفرع الأول: الاختصاص بالنظر في الدعوى الاستعجالية العقارية
7	أولاً: اختصاص رئيس القسم العقاري
8	ثانياً: اختصاص رئيس المحكمة
9	الفرع الثاني: كيفية قيد العريضة الافتتاحية للدعوى
9	أولاً: قيد العريضة الافتتاحية
10	ثانياً: دور أمين الضبط
11	المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة لرفع الدعوى الاستعجالية العقارية
13	الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بدعاوى الحيازة
14	أولاً: دعوى استرداد الحيازة
15	ثانياً: دعوى منع التعرض
17	ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة
19	الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بدعاوى الملكية
19	أولاً: دعوى وقف الأعمال في الملكية
20	ثانياً: الدعوى المتعلقة بالملكية المشتركة
22	ثالثاً: الدعوى المتعلقة بالملكية المشاعة
23	المبحث الثاني: مجال تدخل القضاء الاستعجالي العادي لحماية الملكية العقارية
23	المطلب الأول: مجال تدخل القضاء الاستعجالي بموجب القواعد العامة
23	الفرع الأول: التدخل بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية

24	الفرع الثاني: التدخل بموجب القانون المدني
26	المطلب الثاني: مجال تدخل القضاء الاستعجالي بموجب القواعد الخاصة
27	الفرع الأول: التدخل بموجب المرسوم 65/63
28	الفرع الثاني: التدخل بالنسبة لمحلات دواوين الترقية والتسيير العقاري
29	الفرع الثالث: التدخل حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1983/06/01
30	خلاصة الفصل الأول
32	الفصل الثاني: حماية قاضي الاستعجال الإداري للملكية العقارية
34	المبحث الأول: الدعوى الاستعجالية كوسيلة لحماية الملكية العقارية أمام القضاء الإداري
34	المطلب الأول: السلطات العادية لقاضي الاستعجال الإداري في المادة العقارية
34	الفرع الأول: إثبات حالة في إطار حماية الملكية العقارية
37	الفرع الثاني: إجراء الأمر بالخبرة
39	المطلب الثاني: السلطات الفورية لقاضي الاستعجال الإداري
39	الفرع الأول: وقف التنفيذ أمام المحاكم الإدارية
40	أولاً: حالات وقف التنفيذ أمام القضاء الاستعجالي
43	الفرع الثاني: وقف تنفيذ القرارات الإدارية أمام مجلس الدولة
45	المبحث الثاني: مجال تدخل القضاء الإداري الاستعجالي لحماية الملكية العقارية
46	المطلب الأول: التدخل لوقف الأشغال المعمارية والعقارات الآيلة للسقوط
47	الفرع الأول: تدخل قاضي الاستعجال الإداري في حالة البناء بدون رخصة
48	الفرع الثاني: تدخل قاضي الاستعجال الإداري في حالة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء
49	الفرع الثالث: تدخل قاضي الاستعجال الإداري في حالة الطرد من السكنات الوظيفية

53	المطلب الثاني: التدخل في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة
53	الفرع الأول: التدخل في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
54	الفرع الثاني: التدخل في المحافظة على المعالم التاريخية والسياحية
56	خلاصة الفصل الثاني
58- 57	الخاتمة
63- 59	قائمة المصادر والمراجع
66- 64	فهرس الموضوعات

ملخص:

إن المستجدات التي جاء بها القضاء المستعجل الهدف منها هو توفير الحماية القانونية والسريعة وبصفة مؤقتة، من أجل تفادي الوصول إلى وضعيات يصعب تداركها في المستقبل، حيث أن أهم الإجراءات التي تم إضافتها في التعديل الأخير لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، أنه منح الاختصاص في حالة القيام بإثبات حالة الوقائع، التي يخشى زوالها مستقبلاً بالنسبة للمحضر القضائي، لما كان عليه في السابق قد منح الاختصاص للخبير القضائي فقط، وللقاضي بناء على عريضة قبل وجود النزاع بأمر الخبير أو المحضر القضائي أن يثبت الوقائع بمحضر رسمي طبق لنص المادة 939 من ذات القانون.

كذلك ما جاءت به المادة 940 من نفس القانون انه يمكن للقاضي الاستعجالي بأمر منه حتى في غياب قرار إداري مسبق بأي تدابير ضرورية في التحقيق، من غير أن تحدد هذه المادة نوع التدابير التحقيقية التي يمكن للقاضي أن يأمر بها، وقبل تعديل هذه المادة لم يتم الإشارة إلى إجراء الخبرة، لكن المشرع قد أحسن في منح القاضي في الأمور المستعجلة أن يأمر بإجراء التحقيق الذي قد يراه مناسباً له، أيضاً الجديد الذي جاء به التعديل الأخير هو إمكانية تقديم العريضة الافتتاحية إلكترونياً، لكن يتضح دور القضاء الاستعجالي في حماية الملكية العقارية من خلال عدة محطات عبر تلك الدعاوى العقارية الاستعجالية القضائية المرفوعة سواء أمام القضاء العادي أو الإداري فهذه الأحكام تساهم بشكل خاص في مجال تدخل الحماية وبالتالي تحقيق الاستقرار العقاري.

Abstract:

The developments introduced by the urgent judiciary are aimed at providing legal and speedy protection on a temporary basis, in order to avoid access to situations that are difficult to remedy in the future, as the most important procedures that were added in the last amendment to the Civil and Administrative Procedures Law, is that it grants jurisdiction in the case of proving The case of the facts, whose demise is feared in the future with regard to the judicial report, is because it was in the past that the jurisdiction was granted to the judicial expert only, and the judge, based on a petition before the existence of the dispute by order of the expert or the judicial record, establishes the facts in an official report in accordance with the text of Article 939 of the same law.

Likewise, Article 940 of the same law stated that the summary judge may, by order of him, even in the absence of a prior administrative decision, take any necessary measures in the investigation, without this article specifying the type of

investigative measures that the judge can order, and before amending this article, no mention was made. To the expert procedure, but the legislator has done well in granting the judge in urgent matters to order the investigation that he may deem appropriate for him. Also, the new thing that came with the last amendment is the possibility of submitting the introductory petition electronically, but the role of the urgent judiciary in protecting real estate property is clear through several Stations through those urgent real estate judicial lawsuits filed, whether before the ordinary or administrative courts, as these rulings contribute in particular to the field of protection intervention and thus achieving real estate stability.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.