وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي–تبسة–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي LMD

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

# القضاء الإستعجالي في المنازعة العقارية

إعداد الطالبة:

بلغيث ليلى

إشراف الأستاذ:

د/مخلوف طارق

لجنة المناقشة:

| الاسم واللقب | الرتبة العلمية | الصفة |
|---|---|---|
| أ.د/الوافي فيصل | أستاذ تعليم عالي | رئيسا |
| د/بخوش إلهام | أستاذ محاضر – أ– | عضوا مناقشا |
| د/مخلوف طارق | أستاذ محاضر – أ– | مشرفا ومقررا |

السنة الجامعية:2024/2023.

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي–تبسة–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي LMD

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

# القضاء الإستعجالي في المنازعة العقارية

إعداد الطالبة:

بلغيث ليلى

إشراف الأستاذ:

د/مخلوف طارق

لجنة المناقشة:

| الاسم واللقب | الرتبة العلمية | الصفة |
|---|---|---|
| أ.د/الوافي فيصل | أستاذ تعليم عالي | رئيسا |
| د/بخوش إلهام | أستاذ محاضر – أ– | عضوا مناقشا |
| د/مخلوف طارق | أستاذ محاضر – أ– | مشرفا ومقررا |

السنة الجامعية:2024/2023.

الكلية لا تتحمل اية مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء.


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٨

# شكر و عرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

من لم يشكر الناس، لا يشكر الله – عز وجل –

أتقدم بالشكر الجزيل إلي الاستاذ المشرف " مخلوف طارق " على مساعدته وتقديمه لي توجيهاته المستمرة التي كان لها الأثر الكبير في إنجاز هذه الدراسة.

وأتقدم أيضا بجزيل الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم العمل وتخصيصهم وقتا لقراءته وتفحص مدى صحته.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لجميع الأساتذة بقسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشيخ العربي التبسي – تبسة.

# الإهداء

**الى من أيد خطايا ووافق جل اختياراتي...إلى من منحني الفخر والاعتزاز كونه أبي...إلى من منحني كامل ثقته وآمن بقراراتي...**

**إلى من كرس صغره وشبابه وجل عمره لأجل ايصالنا لما نحن عليه اليوم أبي الغالي...**

**إلى من علمتني الرقي ومكارم الأخلاق ... إلى التي آمنت بي ودعمتني الى من عاملتني كجوهره ثمينة.... إلى التي غمرتني بالحب والدلال...إلى سبب فرحتي المستمره وضحكتي الدائمة ... إلى من أفتخر جدا بها كونها أمي... إلى أمي**

**إلى روح أختي الغالية التي لم تفارق كياني "إبتسام" رحمة الله عليها**

**إلى من آمنوا بي في كل خطوه اخطوها قوتي وسندي "اخوتي"**

**إلى كل من << رابح، شيماء ، فضة، رانيا، جمال>>**

**أهديكم عملي المتواضع هذا.**

# قائمة المختصرات

| الاختصار / الرمز | الدلالة |
|---|---|
| ق.إ.م.إ.ج | قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري |
| ق.م.ج | القانون المدني الجزائري |
| ق. ن. م. ج | قانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية الجزائري |
| ق. م. ج | قانون المالية الجزائري |
| ف | فقرة |
| ج | جزء |
| ط | طبعة |
| د ط | دون طبعة |
| د د ن | دون دار نشر |
| د ب ن | دون بلد نشر |
| د س ن | دون سنة نشر |



# مقدمة



## مقدمة

يعتبر العقار مسألة أساسية في الحياة الإجتماعية والإقتصادية والسياسية والقانونية، فعالا في تنمية الإقتصاد الوطني من خلال الفوائد التي تحققها الدولة. وبهذا السياق تُعتبر الملكية العقارية والحقوق العقارية الأخرى من أهم الثروات التي يعتمد عليها النظام الإقتصادي للدولة. وبسبب التنافس الشديد بين الأفراد في طلب وحماية ملكية العقار، وعلى الرغم من تدخل المشرع الجزائري من خلال مجموعة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية بشكل عام، إلا أنه يوجود عدة حالات تتميز بالتضارب وعدم الاستقرار. وهذا يؤدي إلى ظهور العديد من النزاعات التي يتعين على الجهات القضائية المختلفة التدخل للفصل فيها.

وقد قسم المشرع الجزائري النزاعات على اختلاف أنواعها الى قسمين قسم يختص به القضاء العادي، وقسم يختص به القضاء الإداري وهذا الأخير أساسه وجود شخص من أشخاص الدولة طرف في المنازعة وكذلك الحال بالنسبة قضاء الاستعجالي الذي لم يعد مجرد اجراء تحفظي، بل أصبح جزء من سير العدالة و تحقيقا كونه يساهم في في تنفيذ السرعة اللازمة للفصل في النزاعات العقارية بطريقة إستعجالية للحفاظ على الحقوق من الضياع و تفادي أي تأخير في القضايا الذي قد يؤدي إلى تداعيات لا يمكن تجنبها ومشاكل لا يمكن حلها.

ومن هنا تبرز **أهمية هذه الدراسة** في الجوانب التالية:

– توضيح مدى تناسب مقتضيات القضاء الإستعجالي مع إجراءات التقاضي العادي سواء أمام المحاكم العادية أو الإدارية، بهدف تقديم إجراءات وقائية عاجلة تحمي الأطراف دون التأثير على أصل الحق أو موضوع النزاع.

– تبيان الدور الهام للقاضي الإستعجالي في المادة العقارية لإرساء العدالة والحفاظ على الحقوق وحمايتها من أي إعتداء هذا من جهة، وتبيان الجهات المختصة بالفصل في نزاعات المادة العقارية والإجراءات القانونية الواجب إتباعها من جهة أخرى. وهو ما يمكن رؤيته في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المعدل والمتمم بالقانون 13/22 أو تلك المتواجدة في قوانين العمران المتناثرة.

– وضع دراسة متخصصة في موضوع القضاء الإستعجالي في المادة العقارية خاصة بعد استفحال ظاهرة الإعتداء على العقارات.

يرجع اختيارنا للبحث في هذا الموضوع إلى **دوافع ذاتية وأسباب موضوعية**.

**فالدوافع الذاتية تتمثل أساسا في:**

– الميول العلمي والرغبة على الإطلاع المعمق على موضوع القضاء الإستعجالي في المادة العقارية ومعرفة الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري كضمانة أساسية لحماية العقار من أي إعتداء. وخاصة فيما يتعلق بالجانب الإجرائي لهذه الدعوى.

–الإهتمام بالموضوع بحيث أنه دراسة أكاديمية تسعى إلى الوقوف على الإجراءات المتعلقة بالدعوى المستعجلة في المادة العقارية، لاسيما في ظل قلة الدراسات والأبحاث القانونية المفصلة التي أجراها الباحثين الجزائريين حول هذا الموضوع المهم.

**بينما تتمحور الأسباب الموضوعية في:**

– دراسة القضاء الإستعجالي في المادة العقارية في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 13/22.

– معرفة أهم التعديلات التي جاء بها المشرع الجزائري والمتعلقة بجهات الفصل في المنازعة الإسعجالية العقارية.

**وتهدف هذه الدراسة** إلى محاولة الوصول إلى تحقيق أهداف يمكن إبرازها في ما يلي:

– بيان مفهوم القضاء المستعجل في المواد العقارية.

– تحديد الجهات القضائية المختصة بالفصل في نزاعات المادة العقارية، والإلمام بكل المعلومات المتعلقة بها، وتبيان إجراءات الدعوى المستعجلة في المواد العقارية والتطبيقات التقليدية المتعلقة به أمام القضاء العادي و الاداري.

– الإحاطة والفهم للواقع العملي، والتوصل إلى حل الإشكالات التي تواجه مالكي العقارات وحائزوها وكيفية حمايتهم من اعتداءات قد تحدث ضدهم، بهدف حماية حقوقهم العقارية مؤقتا عن طريق الدعاوى الإستعجالية الى حين الفصل في دعوى الموضوع.

– إستقراء أهم النصوص القانونية المعدلة والجديدة المتعلقة بالقضاء الإستعجالي العقاري سواء أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم والنصوص المتضمنة في قوانين العمران.

– التأكيد على عدم نجاعة السياسية الجنائية الحالية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري ومكافحة الاعتداءات الواقعة على العقار.

ومن خلال ما تم التطرق إليه **نطرح الإشكال الأتي :**

**إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في حماية الملكية العقارية عن طريق القضاء الإستعجالي؟**

**و**ككل الدراسات والأبحاث العلمية واجهتنا العديد من الصعوبات، متعلقة أساسا بقلة المراجع المتخصصة والمحينة بخصوص هذا الموضوع، كما أنه ورغم استحداث هيكل قضائي إداري إلا أنه أغلب الدراسات تناولت الجانب العادي دون الاداري، وهو ما صعب علينا عملية الجمع والاحاطة بالموضوع.

لا ندعي السبق في دراستنا لهذا الموضوع، بل قد وجدنا بعض **الدراسات السابقة** التي كانت لنا العون للتعمق في الموضوع محل الدراسة، سواء كانت هذه الدراسات تطرقت للقضاء الإستعجالي في المادة العقارية بشكل عام أو تخصصت في دراسة جزئية من القضاء الإستعجالي في المادة العقارية، نذكر من بينها:

– مقالة بعنوان – سلطات القاضي الإداري في دعوى الاعتداء المادي على الملكية العقارية الخاصة– من إعداد الطالبة عون فاطمة الزهراء ،مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية،العدد02 ، جامعة وهران2، وهران، الجزائر، 2022.

- مقالة بعنوان–اختصاص قاضي القسم العقاري في مادة الاستعجال–، من إعداد الطالب معمر حيتالة، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس– مستغانم، الجزائر، 2014

لكن يعاب على هذه الدراسات أنها لم تواكب أخر التعديلات التي أضافها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم سنة 2022، والقوانين و المراسيم الأخرى المتعلقة بحماية الملكية العقارية.

**وقد اعتمدنا في هذه الدراسة على كل من المنهج التحليلي والمنهج الوصفي** في هذه الدراسة، نظرا لأنهما الأنسب للتعامل مع المواضيع التي تعتمد بشكل أساسي على النصوص القانونية. حيث استخدمنا المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالقضاء الإستعجالي في المادةالعقارية وطرح الإشكاليات المتعلقة بهذا الموضوع، من أجل إلقاء الضوء على الحماية القانونية للمكيلة العقارية ودور القاضي الإستعجالي في هذا السياق. واعتمدنا على المنهج الوصفي لتحديد الإطار المفاهيمي للقضاء الإستعجالي في المادةالعقارية، من خلال توضيح بعض العناصر بشكل مفصل.

وللإلمام بهذا الموضوع تم تقسيمه إلى فصلين: تناولنا في الفصل الأول الذي جاء تحت عنوان – القضاء الاستعجالي في المنازعة العقارية أمام القضاء العادي – الذي تضمن الدعاوى المتعلقة بالملكية العقارية، والذي بدوره قسمناه إلى مبحثين وتضمن كل مبحث مطلبين حيث خصص المبحث الأول لمفهوم المنازعة العقارية الاستعجالية، أما المبحث الثاني فخصص للإجراءات الخاصة للدعوى الإستعجالية العقارية.

أما الفصل الثاني الذي جاء تحت عنوان– القضاء الاستعجالي في المنازعة العقارية أمام القضاء الإداري – فقد تضمن إختصاص القضاء الإستعجالي الإداري في المنازعات المتعلقة بالمادةالعقارية، وقد قسمناه بدوره إلى مبحثين وكل مبحث إلى مطلبين، حيث خصص المبحث الأول: الدعوى الاستعجالية كوسيلة لحماية الملكية العقارية أمام القضاء الإداري، في حين خصصنا المبحث الثاني لمجال تدخل القضاء الإداري في الأمور المستعجلة لحماية الملكية العقارية.



# الفصل الأول: القضاء الاستعجالي في المنازعة العقارية أمام القضاء العادي.



**تمهيد**

يعد القضاء العادي الإستعجالي أحد الآليات القانونية المعتمدة من طرف التشريعات الجنائية على إختلافها التي تهدف إلى تحقيق حماية قضائية سريعة تة لحقوق المراكز القانونية المهددة بخطر وشيك، حيث نجده يعتمد على مجموعة إجراءات وتدابير عاجلة ومؤقتة لا تمس بأصل أو موضوع تلك الحقوق والمراكز القانونية وذلك بواسطة أوامر يصدرها القاضي الإستعجالي متعلقة بالموضوع المعروض أمامه للنظر فيه.

وتجدر الإشارة إلى أن المجال العقاري أحد المجالات التي تستخدم فيه الإجراءات الإستعجالية لما لها من أهمية كبيرة من حيث بساطة الإجراءات وسرعتها، وهو الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إعتماده بالنص عليه ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذا من ناحية، وإستحداث قسم عقاري إستعجالي ضمن القسم العقاري للفصل في المنازعات العقارية الإستجالية من ناحية أخرى. محيطا إياها بمجموعة تدابير وإجراءات عامة وخاصة تتماشى مع مختلف الدعاوي العقارية.

ولهذا قمنا بتقسيم هذه الدراسة الى مبحثين:

**المبحث الأول: مفهوم المنازعة العقارية الإستعجالية.**

**المبحث الثاني: الإجراءات الخاصة للدعوى الإستعجالية العقارية.**

## المبحث الأول:مفهوم المنازعة العقارية الإستعجالية.

تعد المنازعة العقارية الإستعجالية من الدعاوى التي يكون محل وموضوع الحق فيها هو العقار، والتي تهدف بشكل خاص إلى حماية هذا الحق، ونجد أن المشرع الجزائري وبهدف حماية أصول هذه الحقوق إعتمد على القضاء الإستعجالي، الذي يمتاز بمجموعة من التدابير والإجراءات والشروط التي يتم إتخاذها من طرف القضاء العادي، والتي تتسم بالسرعة والفاعلية الكبيرة في تحقيق الأهداف والضوابط التي تحكم الحقوق العقارية المتعلقة حيث نجده نص عليه ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومنه سنتطرق إلى شروط الدعوى الاستعجالية ضمن المطلب الأول، ثم سنخصص المطلب الثاني إلى الإجراءات العامة للدعوى الإستعجالية العقارية.

### المطلب الأول: شروط الدعوى الإستعجالية العقارية.

لقد نص المشرع الجزائري ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مجموعة من الشروط الواجب توافرها لقيام الدعوى الإستعجالية العقارية بشكل قانوني صحيح، وفيما يلي سنوضح شروط قبول الدعوى العقارية الإستعجالية ضمن الفرع الأول، في حين سنخصص الفرع الثاني إلى الجهات المختصة وشروط الإختصاص.

#### الفرع الأول: شروط قبول الدعوى العقارية الإستعجالية.

باستقراء نصوص ق.إ.م.إ. يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد وضع شروطا محددة على سبيل الحصر يجب توافرها لصحة إجراءات رفع الدعوى العقارية الإستعجالية، حيث سنوضح هذه الشروط فيما يلي:

**أولا: شرطي الصفة والمصلحة.**

**1) شرط الصفة.**

تعد الصفة أحد الشروط الموضوعية التي يتطلب وجودها لقيام الدعاوى بشكل عام والدعوى العقارية الإستعجالية بشكل خاص، حيث هي العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها، فالأصل في الصفة أن صاحب الحق او المركز القانوني المعتدى عليه هو الذي يطالب بالحماية القضائية، وقد صدر قرار عن المحكمة العليا تضمن:

"حيث يعاب على القرار رقم150865 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ1998/02/25 المطعون فيه أنه خرق المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حين رفض صفة المدعي، في حين أن المدعى عليه يعترف أن ذلك المدعي له مسكن يجاور مسكنه وهو ما يعني الإعتراف بالصفة للمدعي، وأن إجراء تحقيق يثبت ذلك[1].

وتجدر الإشارة إلى أنه ورد إستثناء على الأصل العام الذي يقضي بأنه لا تقبل الدعوى من شخص ليس هو صاحب الحق المدعى به والمتمثل في أنه قد أجاز القانون لهيئة أو شخص أن يحل محل صاحب الصفة المباشرة في الدعوى، كالدعاوى التي ترفعها النقابات والجمعيات.

إضافة إلى هذا نجد أنه يمكن تقديم الدفع بعدم القبول لإنعدام الشرط الشكلي الممثل في الصفة في أي مرحلة كانت من الدعوى، مؤديا إلى جعل الدعوى غير مقبولة هذا حسب ما تضمنه قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجزائري في نص المادة 13منه.

[1]: مجلة الإجتهاد القضائي، العدد3، الجزائر، 1998، ص74.

**2) شرط المصلحة:**

تعد المصلحة أحد الشروط الشكلية الأساسية لرفع الدعوى أمام القضاء،لإعتبار أنها الضابط الضامن لجدية الدعوى وذلك إعمالا للقاعدة العامة " لا دعوى بغير مصلحة".[1]

ويجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد تضمن في نص المادة 13من ق.إ.م.إ[2]، هذا الشرط حيث باستقرائها يتبين أن المصلحة مناط الدعوى مهما كان نوعها، وبالتالي يتضح أن الدعوى الإستعجالية العقارية تشترط وجود شرط المصلحة على إعتبار أنها هي الهدف الدافع لتحريكها[3]، حيث يجب أن يبقى هذا الشرط مستمرا أثناء سير إجراءات الخصومة في الدعوى الإستعجالية العقارية، لأنه في حالة زوال هذا الشرط بموجب القضاء بعدم قبول الدعوى لإنتفاء المصلحة هذا حسب ما تضمنته نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية [4].و هو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 186043 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ1999/03/24 الذي تضمن:{وحيث أنه يتبين مما سبق وان قضاة المجلس لاحظوا أن الطاعنين لم يثبتوا أن مصالحهم قد مست من جراء تصرف أحد الشركاء

[1]: بن طاع الله زهيرة، (شرط المصلحة وأثر زولانه أثناء السير في الدعوى)، مجلة الإجتهاد القضائي، المجلد12، العدد رقم02، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 20ديسمبر2020، ص504.

[2]: أنظر المادة13، من لقانون 08/09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المؤرخ في 25/02/2008، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم 21، المؤرخة في 23/04/2008، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 13/22، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم 48، المؤرخة في 17 يوليو 2022.

[3]: عبد الحكم فودة، الدفع بانتفاء الصفة والمصلحة في المنازعات المدنية، دط، منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن، ص48.

[4]: أنظر المادة 67، من االقانون08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

في الشيوع في منابة وعليه قضوا–على حق– برفض طلب الطاعنين الرامي إلى إبطال هذا التصرف وبهذا طبقوا أحكام المادة **714**من القانون المدني**}**[1]."

إضافة إلى هذا نجد أنه لقيام شرط المصلحة في الدعاوى بصفة عامة وفي الدعوى الاستعجالية العقارية بصفة خاصة يشترط فيها:

**أ –أن تكون المصلحة مشروعة:**

يقصد بها أن يكون الحق الذي يمثل المصلحة يقره القانون، أي ان الدعوى الاستعجالية العقارية تكون مستندة إلى مصلحة قانونية مشروعة محمية قانونا .وعند انعدامها يصبح الطلب القضائي غير مقبول شكلا، وذلك على إعتبار أن القاضي ملزم قبل تطرقه إلى موضوع الدعوى أن يتأكد من وجود الشروط الشكلية.

**ب– أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة:**

**1) شرط أن تكون المصلحة قائمة:**

يقصد بها أن يأخذ القاضي بالمصلحة الموجودة وقت رفع الدعوى، أو بعبارة أخرى يقصد بالمصلحة القائمة ان يكون حق رافع الدعوى قد تم الإعتداء عليه بالفعل أو حصلت له منازعة فيه فيتحقق الضرر الذي يبرر له اللجوء إلى القضاء، وبالتالي وبمفهوم المخالفة إذا إنتفت المصلحة عند رفع الدعوى العقارية الإستعجالية التي تعد

[1]: مجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية،ج02، د د ن، الجزائر،2004، ص190.

أحد الدعاوى التي يشترط لرفعها وجود المصلحة المشروعة القائمة فإنها تصبح دون جدوى، ومنه يدفع بعدم الاختصاص[1].

**1) شرط أن تكون المصلحة محتملة:**

يقصد بالمصلحة المحتملة إنعدام وجود إعتداء قائم وحال يهدد وجود الحق القانوني لكن يحتمل وقوعه مستقبلا، ونجد أن الدعاوى التي تقوم على المصلحة المحتملة كثيرة ومختلفة نذكر منها:[2]

-**الدعوى الوقتية:** وهي دعوى تهدف لتحقيق الحماية المؤقتة للحق المهدد بضرر وشيك، وذلك باستخدام تدابير مستعجلة.

-**دعوى وقف الأعمال الجديدة:** هي إحدى دعاوى الحيازة، والهادفة إلى درء ضرر محتمل ينتج من أعمال موضع تنفيذ.

-**دعوى تحقيق الخطوط الأصلية:** هي دعوى القصد منها تدعيم دليل قائم ممثل في وجود وثيقة عرفية مثبتة لحق في مواجهة آخر يقوم بإختصاصه ليقر بصحة نسبها إليه أمام المحكمة.

وبالتالي يتضح أن الدعوى الإستعجالية العقارية بما تتضمنه من دعاوى مختلفة ضمنها فإنها تشترط قيام هذا الشرط لقيامها بشكل قانوني صحيح.

[1]: روان محمد الصالح، شروط قبول الدعوى القضائية في قانون الإجراؤات المدنية والإدارية، المحاضرة الثالثة في مقياس قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2020، ص16.

[2]: روان محمد الصالح، المرجع السابق، ص17-18.

**ثانيا: شرط الأهلية.**

تعد الأهلية أحد الشروط الشكلية التي تم النص عليها بشكل صريح ضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية ويقصد بها صلاحية الشخص لإكتساب المركز القانوني ومباشرة إجراءات الخصومة، وهي تتضمن نوعين يتمثلان في:[1]

**أهلية الإختصام:** ويقصد بها الأهلية الوجوبية التي تمكن سواء الشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي من اكتساب مركز قانوني يخوله الحصول على حقوق ويلزمه بأداء واجبات.

**أهلية التقاضي:** ويقصد بها صلاحية الخصم لمباشرة الإجراءات أمام القضاء[2].

ويجدر الإشارة ايجاد أداة ربط أخرى إلى أن الدعوى الاستعجالية العقارية بدورها تشترط توفر هذا الشرط لقيامها سواء للشخص البالغ المتمتع بكامل الأهلية للإختصام أو التقاضي، او للقاصر الذي وضع له المشرع إستثناء على الأصل العام لمباشرة التقاضي في بعض الحالات التي نجد من بينها الدعاوى المتعلقة بالدعوى الإستعجالية العقارية ونذكر منها:

-**دعاوى الحيازة:** هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعى بحيازته التي سلبت منه، طالبا الحكم بالزام المدعى عليه بتسليم العقار، وهي دعوى محلها مركز واقعي.

-**التدابير الإستعجالية:** كونها ذات طابع تحفظي سريع يساهم في الحفاظ على الحقوق على إختلافها.

---

[1]: روان محمد الصالح، المرجع السابق، ص2.

[2]: فريزة العمراني،(أثر الأهلية على الخصومة القضائية)، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد رقم02، الجزائر، 2022/06/07، ص163/162.

ويتضح مما سبق ذكره أن الدعوى الاستعجالية العقارية لقيامها تشترط توفر شروط شكلية تتمثل في المصلحة، الصفة، إضافة إلى الأهلية كما أقر المشرع شكلا خاصا بالعريضة التي ترفع بها الدعوى وضوابط سنتطرق لها لاحقا.

**الفرع الثاني: الجهات المختصة وشروط الإختصاص.**

لقد نص المشرع الجزائري ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الجهات المنوط بها دراسة والفصل في الدعوى الاستعجالية العقارية بمختلف انواعها، مع تحديد شروط خاصة يجب توافرها لتباشر هذه الجهات مهامها، حيث سنوضح الجهات المختصة أولا، ثم شروط الإختصاص ثانيا.

**أولا: الجهات المختصة.**

لقد حدد المشرع الجزائري ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحكاما جديدة تتعلق أساسا بالدعوى الإستعجالية العقارية ومنح كل من رئيس القسم العقاري ورئيس الحكمة صلاحيات خاصة بهم متعلقة بهذه الدعوى، حيث سنتطرق فيما يلي إختصاص كل من رئيس القسم العقاري، وإختصاص رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية العقارية.

**1. إختصاص رئيس القسم العقاري:**

يعد القسم العقاري هو الجهة القضائية المختصة بالمنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية وفقا ما تضمنته نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1] التي حددت له

[1]: أنظر المادة 511، من القانون 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

إختصاصه النوعي المتضمن النظر في جميع الدعاوى المتعلقة بالعقار[1] هذا من ناحية، وإختصاصه الإقليمي المتضمن تحديد المحكمة المختصة بالنظر في الدعوى العقارية بمراعاة مكان تواجد العقار محل النزاع[2] ،إضافة إلى هذا نجد أنه يمكن لرئيس القسم العقاري أن يتخذ عن طريق الإستعجال التدابير التحفظية اللازمة في كل من:

-المنازعات المتعلقة بحماية حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والحقوق المتفرعة عن حق الملكية.

-المنازعات المتتعلقة بالايجارات السكنية والمحلات المهنية والإيجارات الفلاحية.

-منازعات العقار الفلاحي.

-المنازعات المتعلقة بالسجل التجاري.

-دعاوى الحيازة.

-منازعات عقارية متعلقة بمقايضة العقار.

ويثبت اختصاص قاضي الإستعجال في القسم العقاري بتوفر أحد الحالات التالية:

[1]: أنظر المادة 512، من االقانون 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

[2]: أنظر المادة 518، من القانون08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

-**الحالة الأولى:** حالة الإستعجال لطرد المستأجر الذي يستغل المحل المؤجر بصورة تتنافى مع مضمون عقد الايجار، أو طرد المستأجر بعد إنتهاء المدة المعينة في العقد.[1]

-**الحالة الثانية:** حالة الفصل في تدابير الحراسة القضائية.[2]

-**الحالة الثالثة:** تتعلق هذه الحالة بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة كمنح حق المرور المؤقت على الأملاك المجاورة.

كما يمكن لرئيس القسم العقاري بصفته قاضي إستعجالي أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب امر على عريضة وهذا الاجراء لا يتطلب المناقشة أو الوجاهية.كحالة إثبات حالة إعتداء على عقار. بداية النظر ولكي يتحقق إختصاص رئيس القسم كقاضي إستعجال يشترط توفر ما يلي:

أ) **شرط الإختصاص:** أي أن القاضي العقاري الاستعجالي لا ينظر في الطلبات التي يختص بها قاضي الموضوع.بحيث يصدر أوامره بوقف الحال على ماهو عليه الى غاية الفصل في الموضوع كحالة وقف أشغال البناء لحين الفصل في ملكية العقار مثلا.

ب) **شرط الإستعجال:** ويتوافر كلما وجد خطر يهدد الحق بالضياع أو الإنتقاص منه إذ لم يتم إتخاذ تدبير وقتي يدفع هذا الخطر.و يشترط فيه أيضا أن يبقى قائم حتى

[1]: انظر المادة 508،من الأمررقم75/58، المتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 1975/09/26، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم78، المعدل والمتمم.

[2]: أنظر المادة 292، من القانون 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

صدور الحكم في الدعوى الإستعجالية العقارية، بمعنى توافر الإستعجال وقت رفع الدعوى إلى حين صدور الامر الفاصل في شانها.[1]

ج) **عدم المساس بأصل الحق:** يتضح أن المشرع منح للقاضي الإستعجالي في الدعاوى العقارية جملة من الصلاحيات تمكنه من إصدار الأوامر المؤقت التي تتناسب مع الدعوى المرفوعة أمام القسم العقاري. وهذه الأوامر قابلة للإستئناف حسب ما تضمنته نص المادة 304 من ق.إ.م.إ[2].

2. **إختصاص رئيس المحكمة.** لقد وزع المشرع الجزائري مهام القضاء الإستعجالي إلى رؤساء الأقسام أين أصبح دور رئيس المحكمة يقتصر على الدعوى المدنية البحتة في جانبها الإستعجالي و أصبح يوزع باقي الدعاوى على الأقسام الأخرى بحسب موضوع الدعوى، حتى بالنسبة للدعاوى التي كانت تعتبر حكرا على رئيس المحكمة ومن بينها الحجوز.

**ثانيا: شروط الإختصاص.**

لقد أقر المشرع مجموعة من الشروط الخاصة المتعلقة بالدعوى الإستعجالية العقارية إضافة إلى الشروط العامة، حيث سنوضح فيما يلي الشروط الخاصة بها:

1. **عنصر الإستعجال:**

يعد الإستعجال شرط أساسي لإختصاص القضاء الإستعجالي وهو العنصر الذي يحدد الجهة المختصة والإجراءات المتبعة، حيث عرفه الفقهاء بأنه الخطر الحقيقي الحال بالحق المراد المحافظة عليه والذي يلزم الفصل فيه بسرعة لا تتوفر عادة في القضاء العادي. وتجدر الإشارة إلى أن الإستعجال في المادة العقارية يتميز بخاصية

[1]: بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات بغدادي، الجزائر،2009، ص219.

[2]: أنظر المادة 304، من القانون08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

السرعة في اتخاذ التدابير وأنه أي تأخير سيؤدي إلى تعريض مصالح أحد الأطراف إلى خطر محدق.

ونجد أن دور القضاء في تحديد مفهوم الإستعجال، قد وردت بعض القرارات الصادرة عن المحكمة العليا نذكر منها:

قرار المحكمة العليا رقم 151591 الصادر بتاريخ 1997/06/11، الصادر عن الغرفة العقارية الذي قرر ان مواصلة البناء مادام فيه خطورة يحتمل أن تؤدي إلى الضرر منا يجعل حالة الإستعجال متوفرة[1]. وبالتالي يتضح أن عنصر الإستعجال ينشأ من طبيعة الحق المطلوبة حمايته والظروف المحيطة به لا من فعل الخصوم و إتفاقهم بشرط توافر الخطر الجدي الذي ينذر بضياع الحقوق

**2. شرط عدم المساس بأصل الحق.**

يعد الحق هو موضوع النزاع الذي من أجله ترفع الدعوى، وفي الدعوى الاستعجالية العقارية يتمثل الحق في العقار او المركز القانوني الذي وقع عليه إعتداء. ويجدر الإشارة إلى ان قاضي الإستعجال في المادة العقارية لا يحق له الخوض في موضوع الحق من حيث التملك والإرتفاق أو...، لأنها خارجة عن نطاق إختصاصه، فهو لا ينظر في أصل الحق وذلك لكون تدخله إستعجالي هدفه حماية الحق وليس إثباته أو إسناده، أي يفصل في الدعوى بناء على الظاهر دون التطرق للموضوع[2] وفي هذا الصدد صدرت العديد من القرارات عن المحكمة العليا نذكر من بينها:

[1]: مجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية،د ع، الجزائر،1999.

[2]: سعودي زهير، (القضاء الإستعجالي العادي)،مجلة صوت القانون، المجلد 7، العدد رقم01، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تسبازة، تيبازة، الجزائر، ماي2020، ص702.

**-القرار رقم 7991،الصادر بتاريخ 1994/11/22 عن الغرفة العقارية:** الذي تضمن أنه من المقرر قانونا أن الأوامر الإستعجالية لا تمس بأصل الحق حيث ورد في نص القرار الصادر عنها:"ولما ثبت -في قضية الحال-أن قضاة المجلس لما قضوا بغلق المحل المتنازع عليه لحين الفصل في الموضوع مع توقيف النشاط التجاري القائم بين الشريكين فإنهم قد مسوا بأصل الحق، مما يعرض قرارهم للنقض[1].

**-القرار رقم 722201 الصادر بتاريخ 1995/10/03 عن الغرفة العقارية:** الذي تضمن :"ولما تبين -في قضية الحال- ان غلق الشركة منطرف الشريك المسير دون موافقة بقية الشركاء و ثبوت إستمرار التعدي، يشكل ضررا محدقا و مؤكدا يهدد حقوق بقية الشركاء ولما تمسك قضاة المجلس بإختصاصهم في النزاع لتوافر ركن الإستعجال فإنهم يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا سليما[2]

**-القرار رقم 215749 الصادر بتاريخ 2001/07/25 عن الغرفة العقارية** :الذي تضمن المبدأ الذي ينص على:"ان القضاء بالتعويض على أساس المادة 124ق م في دعوى انكار الحيازة لايعد مساس بالحق ولا يشكل خرقا للمادة415 ق ا م ا.[3]

بالتالي يتضح من هذه القرارات أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق،أي أنه لا يحق للقاضي الاستعجالي الخوض في موضوع الحق، وذلك لأن تدله يعد اجراء استعجالي يهدف الى حماية الحق.

[1]: المجلة القضائية، العدد01، الجزائر، 1997،ص28-38.

[2]: المجلة القضائية، عدد خاص، الجزائر،1999،ص 531-631.

[3]: المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر،2002،ص 396.

**المطلب الثاني: الإجراءات العامة للدعوى الإستعجالية العقارية.**

تعتبر الدعوى الإستعجالية العقارية أحد الأساليب القانونية التي يتم إعتمادها من طرف المدعي لحماية حقوقه المتعلقة بالأملاك العقارية المهددة بالخطر، حيث نجد أن المشرع قد نص على جملة إجراءات عامة يجب التقيد بها عند رفع الدعوى العقارية الإستعجالية، وأخرى تتعلق بالطعن في الأوامر الإستعجالية الصادرة عن هذه الدعوى، حيث سنتطرق إلى إجراءات الرفع ضمن الفرع الأول، في حين سنخصص الفرع الثاني للأثار المترتبة عن الدعوى.

**الفرع الأول: إجراءات رفع الدعوى الاستعجالية العقارية.**

يتم رفع الدعوى الإستعجالية العقارية بنفس الإجراءات التي يتم بها رفع الدعوى العادية هذا حسب ماورد في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نجده يبين الشكل والبيانات التي يجب توافرها ضمنها، إضافة إلى تحديد الآجال والاستثناءات الواردة عليها، وسنوضح المراحل التي تمر بها عملية رفع الدعوى الإستعجالية العقارية، من خلال التطرق إلى قيد العريضة الافتتاحية أولا، و دور أمين الضبط ثانيا.

**أولا: قيد العريضة الافتتاحية.**

يتم رفع الدعوى الإفتتاحية في الدعوى الإستعجالية العقارية بنفس الطريقة التي ترفع بها العريضة الإفتتاحية في الدعوى العادية، حيث بإستقراء نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنه يتم رفع الدعوى بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، يتم إيداها بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله او محاميه، مع إيداع نسخ تساوي عدد الأطراف في الدعوى[1]، وتسديد المصاريف القضائية المقدرة

[1]: أنظر المادة 14، من القانون 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

ب1500دج لدى أمين ضبط الشباك الموحد للمحكمة ، أما إن كان الإجراء أمام المجلس القضائي فيسدد المدعي رسم قضائي قيمته 3000 دج.

وهنا على أمين ضبط مصلحة قيد الدعوى أن يتحقق من هوية المدعي أو وكيله، وبعدها يتم تسجيلها ليتم تحديد تاريخ أول الجلسة ورقم القضية.

كما نجد أن المشرع قد حدد البيانات اللازم توفرها ضمنها تحت طائلة عدم قبولها شكلا والمتمثلة فيما يلي[1]: الجهة القضائية النى ترفع أمامها الدعوى،إسم ولقب وعنوان المدعي،إسم ولقب وعنوان المدعى عليه، أو أخر عنوان له في حالة موطن مدعى عليه غير معلوم.

-عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،الإشارة عند الإقتضاء إلى المستندات والوثائق المرفقة المؤيدة للدعوى.

ونشير هنا إلى أن شرط شهر العريضة المنصوص عليه في المادتين 519، 17 من ق.إ.م.إ لا يطبق في الدعاوى الإستعجالية لأنها دعاوى وقتية لا تمس بأصل الحق[2].

**ثانيا: دور أمين الضبط.**

بعد عملية إيداع العريضة الإفتتاحية من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه على مستوى أمانة الضبط فإن أمين الضبط يقوم بما يلي:

-قيد العريضة الإفتتاحية في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم، ورقم القضية، وتاريخ وساعة أول جلسة على نسخ العريضة الإفتتاحية.[1]

[1]: أنظر المادة 15، من القانون 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

[2]: أنظر المادتين 519و17 304، من الأمر 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

–تسليم المدعي نسخة من العريضة الإفتتاحية عليها ختم المحكمة إضافة الى عبارة " للتبليغ "التي تكون مكتوبة في الجزء العلوي منها بهدف أن يقوم المدعي بتبليغ المدعى عليهم[2] في الدعوى الاستعجالية العقارية عن طريق محضر قضائي. إضافة إلى النسخة يسلم أمين الضبط وصل الاستلام المتضمن:–رقم القضية،–تاريخ وساعة أول جلسةن–إسم ورمز المستخدم،–قيمة الرسم القضائي الذي سدده المدعي.

وننوه إلى أن أمين الضبط يقوم بتسجيل ورقي للعريضة كما سلف الذكر، وتسجيل أخر إلكتروني بنفس الخطوات المتبعة في التسجيل الورقي هذا من ناحية،ومن ناحية آخرى لا يسجلها إلا بعد تسديد الرسم القضائي كأصل عام، وإستثناء تسجل دون دفع الرسم القضائي في حالة طلب المدعي للمساعدة القضائية[3].

**الفرع الثاني: الآثار المترتبة.**

لقد نص المشرع الجزائري ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على طرق الطعن في الأوامر الإستعجالية الصادرة عن أول درجة قضائية. حيث سنوضح هذه الطرق فيما يلي:

[1]: أنظر المادة 16 ف1من القانون 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

[2]: أنظر المادة 16 ف1 من القانون 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدرالسابق.

[3]: أنظر المادة 17، من القانون 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

**أولا: الإستئناف.**

يعد الإستئناف أحد الأساليب المعتمدة للطعن في الأوامر الإستعجالية الصادرة في الدعوى الإستعجالية العقارية خلال أجل يقدر ب15 يوم من تاريخ التبليغ الرسمي بالأمر الإستعجالي، ويتم الفصل فيه على سبيل الإستعجال[1].

**ثانيا: المعارضة.**

تعد المعارضة أحد الأساليب المعتمدة للطعن في الأوامر الإستعجالية الغيابية الصادرة عن آخر درجة أي المجلس القضائي[2]، فهي أيضا تكون في أجل 15يوم من تاريخ التبليغ الرسمي بالأمر الإستعجالي، ويجب الفصل فيها في أقرب الآجال.[3]

[1]: أنظر المادة 304 فـ1، من القانون 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

[2]: أنظر المادة 304 فـ2، من القانون 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

[3]: أنظر المادة 304 فـ3، من القانون 08/09 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

## المبحث الثاني: الإجراءات الخاصة لرفع الدعوى الاستعجالية العقارية

تعد الدعوى الإستعجالية العقارية أحد الأساليب القانونية التي إعتمدها المشرع الجزائري لتحقيق الحماية اللازمة للأملاك العقارية حيث نجده قد أحاطها بمجموعة من الإجراءات التي تساهم في تسريع هذه الدعوى، ومنه سنتطرق في المطلب الأول للإجراءات الخاصة بالنسبة لدعاوى الحيازة ودعاوى الملكية، في حين سنخصص المطلب الثاني لمجال تدخل القضاء الإستعجالي في المنازعة العقارية.

### المطلب الأول: بالنسبة لدعاوى الحيازة ودعاوى الملكية.

تعتبر كل من دعاوى الحيازة ودعاوى الملكية من الدعاوى الشائعة أمام القضاء الإستعجالي العادي وذلك لمدى اهميتها في تحقيق الحماية اللازمة للممتلكات ونجد ان لكل واحدة منهما إجراءات خاصة بها يتم إتباعها أمام القسم الإستعجالي العقاري وقاضي الإستعجال حيث سنتطرق في الفرع الأول لدعوى الحيازة في حين سنخصص الفرع الثاني لدعوى الملكية.

#### الفرع الأول: بالنسبة لدعوى الحيازة.

تعتبر دعوى الحيازة من الدعاوى الشائعة أمام القضاء العادي، وهذا لعدة أسباب أهمها عدم تسوية الدولة للأراضي المشغولة من طرف الأشخاص دون سندات ملكية، وكذلك لعدم تغطية عملية المسح لكامل المناطق في البلاد، حيث انها لا تحمى إلا الحقوق العينية الأصلية، وعلى ذلك فإن مالك العقار أو الحائز بحق الملكية يسيطر سيطرة فعلية كاملة على الشيء، وفي هذه الحالة يستطيع أن يستند لدعوى الحيازة لحماية حقه دون الحاجة إلى إثبات ملكيته لهذا العقار إذا ما توفرت أركان الحيازة وشروطها.

وهو ما جاء في قرار المحكمة العليا في قرارها رقم 200162 المؤرخ في2000/07/26 حيث أقرّت مبدأ:{**القضاة غير ملزمين بفحص سندات الملكية في دعوى حماية الحيازة**}[1].

إذا كانت الحيازة سيطرة فعلية محددة على الشيء فإنها تخوله سلطة مباشرة عليه حيث تعتبر في هذه الحالة حيازة لحق عيني متفرع عن حق الملكية كحق الانتفاع، حق الاستعمال وحق السكن، وقد تكون مجرد حيازة حق الارتفاق كحق المطل أو حق المرور، أما بالنسبة الى الحقوق الشخصية فإنها لا تقبل السيطرة المادية أي لا يمكن حمايتها بدعاوى الحيازة، كأصل عام، لكن إستثناءا يجوز حماية المستأجر في دعاوى الحيازة، ولو أنه حق شخصي شريطة أن يتعلق بعقار[2]، وهو ما اقرته المحكمة العليا بقرارها رقم 62465 المؤرخ في 1990/11/26 الذي جاء فيه مبدأ:"من المستقر عليه قضاءا ان للمستأجر الحق في ممارسة دعوى الحيازة شخصيا ضد من تعرض له"[3].

ويختص بالنظر فيها قاضي الإستعجال أو الموضوع وذلك حسب نوع الدعوى، ويجدر الإشارة أن دعاوى الحيازة هي دعاوى خاصة بالعقارات دون المنقولات، حيث انه في المنقولات وطبقا لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، تجعل دعوى الحيازة تختلط بدعاوى الحق.[4]

[1]- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج2، الجزائر، 2004، ص336.

[2] صدوقي المهدي، شرايطي حيرة، غريبي محمد، (دعاوى الحيازة في التشريع )، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 5، الجزائر، 2019/06/12،ص 13.

[3]: المجلة القضائية العدد1، الجزائر،1992،ص116.

[4] صدوقي المهدي، شرايطي حيرة، غريبي محمد ،المرجع السابق، ص 13.

كما انه لا تُقبل دعاوى الحيازة إذا تعلق الأمر بعقارات تابعة للأملاك الوطنية أو الوقفية، لأنه لا يمكن اكتسابها بالتقادم المكسب، ولا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها. كما لا يقصد من رفع دعوى الحيازة من طرف المدعي من أجل التعويض عن ضرر أحدثه المتعرض أو المغتصب، لأن هذه الدعوى أساسها ليس الفعل الخطأ وإنما أساسها هو حماية الوضع الظاهر والمستقر للحائز، والذي يعد قرينة على الملكية[1].

وتجدر الإشارة إلى أن دعوى الحيازة غير قابلة للتجميع وهو ما اقرته المحكمة العليا من خلال قراراتها التي نجد من بينها:

-**القرار رقم 165524 المؤرخ في 1998/05/06:** الذي أقر مبدأ" عدم الدمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية"[2].

- **القرار رقم 32143 المؤرخ في 2005/10/12:**الذي أقر مبدأ" إذ لا يمكن قانونا التمسك بالحيازة في دعوى الملكية".[3]

ولا يمكن الفصل فيهما في ذات الحكم، ونشير أيضا إلى أنه لا يجوز رفع دعوى الحيازة بعد الفصل النهائي في دعوى الحق[4]، لأن حماية أصل الحق تغني عن الحيازة إذا اكتسب الحائز دعوى الحق، وهذا حسب ما اقرته نصوص ق.إ.م.إ.[1]

[1]: قادري نادية، (النطاق القانوني للحيازة في القانون المدني)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجيستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص 178.

[2]: مجلة القضاء العقاري المحكمة العليا، دع، الجزائر، 1998، ص198.

[3]: مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزائر،2006، ص177.

[4]: العربي شحط أمينة، (حل منازعات الحيازة في القانون المدني)، مجلة القانون العقاري، العدد01، د ب ن، 2024/01/07.

كما نجد انه في دعوى الحيازة إتفق أغلب الفقهاء على عدم إمكانية ممارسة الحيازة على العقارات المشهرة وذلك لتعارض أحكامها مع مبادئ نظام الشهر العقاري الذي يقوم على مبدأ القيد المطلق لذلك يمكن أن تخضع الأراضي غير الممسوحة للحيازة ويمكن كذلك اكتسابها بالتقادم حتى تلعب ذاتها دوار هاما في اكتساب الملكية العقارية.

ويعد هذا احد الاساليب التي وضعها المشرع لتسريع عملية المسح العقاري وترقيم الممتلكات العقارية [2]وحتى تكون الحيازة قانونية يجب توافر ركينين أساسيين هما:

**الركن المادي:** ويعبر هذا الركن عن السيطرة المادية على الشيء وذلك بقيام الحائز بجميع الأعمال التي يقوم بها المالك.

**الركن المعنوي:** يمكن استخلاصه من ظهور الحائز بمظهر المالك محققا شروط الحيازة القانونية المتمثلة في الإستمرار، العلنية، الهدوء، التي اقرها المشرع ضمن ق.إ.م.إ.

ومن خلال ما سبق ذكره يتبين ان دعوى الحيازة تتضمن مجموعة من الدعاوى يختص بالنظر فيها القضاء الإستعجالي العادي، حيث سنوضح كل واحدة منهم فيما يلي:

[1]: انظر المادة 530 من القانون09/08 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

[2]: العربي شحط امينة، المرجع السابق، ص62-63.

**أولا:دعوى إسترداد الحيازة، ودعوى منع التعرض.**

**1. دعوى استرداد الحيازة**

يجوز لقاضي الاستعجال العقاري بالمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها الحيازة الأمر باسترداد الحيازة متى توافر عنصر الاستعجال وشروط رفع دعوى استرداد الحيازة في حد ذاتها والمتمثلة في كون الحيازة قانونية، هادئة، مستمرة، علنية ولا لبس فيها وذلك إذا انتزعت الحيازة من صاحبها بالتعدي والإكراه وكان له وقت حصول التعدي والإكراه ، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني وأن ترفع خلال سنة من وقوع الاعتداء، ولا تقبل دعوى استرداد الحيازة إذا لم ترفع خلال سنة طبقا للمادة 524 فقرة 2 من ق. إ. م.إ [1]، وهو ما جاءت به المحكمة العليا في **قرارها رقم 57979** الصادر عن الغرفة العقارية بها المؤرخ في 1989/12/27 الذي أقر مبدأ أنه:"من المقرر قانونا لا تقبل الحيازة و دعوى استردادها اذ لم ترفع خلال سنة من التعرض".[2]

أي أن المشرع حدد أجلا لرفع دعوى استرداد الحيازة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى نجد أنه إذا ما توافرت الشروط الموضوعية والإجرائية المقررة قانونا يحكم القاضي لمصلحة مدعي الحيازة بإلزام المدعي عليه برد الحيازة للمدعي، ويكون هذا الحكم قابل للتنفيذ الجبري متى صار نهائيا أو كان مشمول بالنفاذ المعجل والتعويض إن كان له محل، إلا أن الأحكام الصادرة في دعاوى الحيازة لا تحوز قوة الشيء المقضي فيه، وتكون سببه فيما قضى به ويظهر ذلك في:

[1] فريجة رمزي بهاء الدين، (اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة)، مجلة التعمير والبناء، العدد 3، د د ن، د ب ن، 2019/09/30 ص 75.

[2]: المجلة القضائية، عدد 3، د د ن، الجزائر،1993،ص 27.

– لا حجية للحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة بالنسبة لدعاوى الحيازة الأخرى إلا في المسألة التي فصل فيها، وذلك بسبب اختلاف شروط الحكم في هذه الدعوى، إذ يمكن رفع دعوى منع التعرض إذا استمرت الحيازة مدة سنة.

– ليس للحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة أية حجية بالنسبة لدعوى الملكية (الحق ) لاختلاف محل كل منها[1].

**2. دعوى منع التعرض**

تعد دعوى منع التعرض أحد دعاوى الحيازة التي تهدف إلى الحصول على حكم يقضي بوضع حد لتعرض مادي أو قانوني صادر من الغير أدى إلى إضطراب في حيازته ونجد أن المشرع الجزائري قد تطرق لها ضمن نص المادة 820ق م ، والمادة 524ق إ. م .إ، حيث نجد ان هذه الدعوى تهدف إلى حماية الحيازة في حد ذاتها، كما أنه يتم رفعها في جميع صور التعرض الموجه ضد الحيازة إذا توافرت شروطها ويمكن رفعها سواء من حائز العقار او صاحب الحق العيني ضد الغير الذي تعرض له في حيازته طالبا فيها منع التعرض وإزالة المظاهر.[2] وبالتالي دعوى منع التعرض هي دعوى الحيازة المثلى، ويتم رفعها بتوافر الشروط الأتية:[3]

ثبوت الحيازة القانونية للحائز بعنصريها المادي والمعنوي كأصل عام، وإستثناءا للمستأجر.

–توفر شروط الحيازة من إستمرارية وهدوء و علانية.

–وقوع تعرض للمدعي في حيازته.

[1] : صدوقي المهدي، شرايطي حيرة، غريبي محمد، المرجع السابق، ص 22–23.

[2]: العربي شحط أمينة، المرجع السابق، ص68.

[3]: : صدوقي المهدي، شرايطي حيرة، غريبي محمد، المرجع السابق، ص 23–24.

-رفع الدعوى خلال سنة من حصول التعرض.

إضافة إلى هذا يجب إيضاح أن دعوى التعرض تتضمن ثلاثة أشكال للتعرض تتمثل في:

أ- **التعرض المادي:** وهو كل عمل مادي يتضمن منازعة للحائز في حيازته او كل واقعة مادية تحرم الحائز من حيازة العين او تعطل إنتفاعه بها تعطيلا كليا أو جزئيا.[1]

**ب التعرض القانوني:**_هو كل إجراء أو إدعاء قضائي ضد المالك بهدف إنكار صفته، فهو كل تصرف قانوني يظهر بصفة جلية في رفع دعوى قضائية وإدعاء حق على العقار العائد للمالك.[2]

ونجد أنه لرفعها يتم إتباع ذات الإجراءات المتبعة لرفع الدعوى العادية لكن هنا فقط يفصل فيها من طرف القسم العقاري الإستعجالي .أما بالنسبة للحكم الصادر في دعوى منع التعرض فنجد انه يقضي: بحماية الملكية العقارية، ويختلف منطوق الحكم الذي يصدر في الدعوى بحسب ما إذا كان التعرض ماديا أو قانونيا، فإذا كان التعرض ماديا يصدر القاضي حكم بإزالة آثار التعرض، أما إذا كان التعرض قانونيا فإن منطوق الحكم يؤكد ملكية المدعي.

**ثانيا: دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحيازة.**

تتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى منع التعرض في كونها وقائية، حيث يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في أعمال جديدة بحيث لو تمت هذه

[1]: قادري نادية، المرجع السابق، ص 219.

[2]: العربي شحط امينة، المرجع السابق، ص68.

الأعمال لأصبحت تعرضا للحيازة، وخلافا لدعوى منع التعرض فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي بالمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار الفصل في دعاوى وقف الأعمال الجديدة بشرط إثبات توافر عنصر الاستعجال.[1]

وحتى تقوم هذه الدعوى لابد من توافر ذات الشروط المعتمدة في دعوى منع التعرض بالإضافة إلى ثبوت واقعة الشروع في أعمال جديدة يشترط فيها أنها لم تتم بعد والتي وجودها يؤدي إلى الإضرار بالحيازة. كما يشترط استمرار الحيازة لمدة سنة على الأقل بدون انقطاع قبل الشروع في رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، وللمدعي في سبيل ذلك أن يضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته، سواء كان المدعي خلفا عاما أو خلفا خاصا لهذا السلف[2].

**الفرع الثاني: بالنسبة لدعاوى الملكية**

تعتبر دعاوى الملكية أحد الدعاوى التي تدخل ضمن إختصاص القضاء الإستعجالي العقاري العادي لما له من إجراءات سريعة وفعالة تساهم في حماية الحقوق المتعلقة بالأملاك العقارية، وفيما يلي سنتطرق إلى دعوى وقف الأعمال الجديدة أولا، وإلى الدعوى المرتبطة بالملكية المشتركة، والمرتبطة الملكية المشاعة ثانيا.

**أولا: دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية.**

يرفع المالك دعوى وقف الأعمال الجديدة ضد المدعى عليه في حالة تهديد هذا الأخير لملكية المدعي، عن طريق الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته، مثل قيام شخص أجنبي بتشجير وغرس أرض دون إذن من صاحبها، أو

[1] فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص74.

[2] العربي شحط أمينة، المرجع السابق، ص78

قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك حيث يهدف المدعي من رفع الدعوى إلى منع الاستمرار في هذه الأعمال التي لو تمت لشكلت تعرضا للملكيته، فهي دعوى وقائية لأنها تقي من ضرر محدق، ودعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية من الدعاوى الإستعجالية التي ترمي إلى اتخاذ تدابير معجلة وقائية.[1]

وفيما يخص دعوى وقف الأعمال الجديدة نجد قرار شهير للغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية أين شركة مدنية عقارية قامت بهدم بناءات ثم بناء عقارات أخرى، أين تضرر من ذلك مالك العمارة المجاورة، ونظرا للأضرار التي أصابتهم احتجوا بسبب الأضرار اللاحقة بهم جراء أشغال البناء حيث أن محكمة الاستئناف أقرت بأن الشركة العقارية مسؤولة عن الضرر اللاحق بسكان العمارة المجاورة، وبالتالي القضاء بصحة الطعن المقدم بوقف أشغال الشركة العقارية.[2]

ومن أجل رفع دعوى وقف الأعمال في الملكية يجب توفر مجموعة من الشروط والمتمثلة في ما يلي:

- أن يكون المدعي مالكا ويحوز على سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية.
- أن تكون الأعمال أو الأشغال في بدايتها دون الانتهاء منها.
- أن يتم مباشرة هذه الأعمال في أرض المالك.

[1] حداد بديعة، (الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 01، تاريخ النشر 2021/04/18 ،ص 96.

[2] ضيف فضيل و لحاق عيسى، (الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاص)، مجلة الأستاذ الباحث للدارسات القانونية والسياسية، العدد 01، تاريخ النشر 2020/06/30،ص 900 و.901

**ثانيا: الدعوى المتعلقة بالملكية المشتركة والمرتبطة بالملكية المشاعة.**

**1. الدعوى المتعلقة بالملكية المشتركة**

تعتبر الملكية المشتركة هي تلك الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص.

وبالتالي إذا قام نزاع حول الأجزاء المشتركة فيجوز رفعه إلى القاضي الاستعجالي طبقا لنص المادة 299 من القانون 09/08 المعدل والمتمم بالقانون 13/22 الذي يتخذ التدابير للحفاظ على حق كل الشركاء إذا ثبت له توافر عنصر الاستعجال [1]وقد ترد في الملكية المشتركة نزاعات يؤول الاختصاص والفصل فيها للقسم الاستعجالي نظرا لضرورتها الحالة وأن التأخير في الفصل ينجر عنه إلحاق الضرر بالعقار أو بأطراف النزاع. ويتم رفعها بعريضة إفتتاحية تقدم على مستوى المحكمة، وبمجرد بتحريك إجراءات الدعوى يقوم قاضي الإستعجال بإصدار أمر إستعجالي دون المساس بأصل الحق[2]،وهو الإجراء الذي تم النص عليه من قبل المشرع الجزائري ضمن نص المادة 303ق إ م إ[3].

إضافة إلى هذا نجد أن الأمور المتعلقة بالترميمات الكبرى للعقار والصيانة وأمن الساكنين وغيرها يتكفل بها الشركاء في ملكية العقار، وإذا رفض أحد الشركاء

المساهمة في هذه التكاليف، يختص قاضي الاستعجال عند قيام حالة الاستعجال وتوفر عناصره بتعيين خبير للانتقال لمعاينة الأشغال وتحديد قيمتها والترخيص لباقي

[1] فريجة رمزي، بهاء الدين، المرجع السابق، ص 76

[2]: إبراهيم بوعمرة، (منازعات الملكية المشتركة–دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري)–، مجلة المفكر العدد1، د ب ن، 2022/6/16، ص 59.

[3]: انظر المادة 303 من الامر 09/08 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

الملاك بأجزاء الترميمات والأشغال اللازمة على نفقتهم مع حفظ حقوقهم في مطالبة الشريك المستعصي بالتعويضات بموجب دعوى الموضوع[1].

**2. الدعوى المتعلقة بالملكية المشاعة**

لقد تناول المشرع الجزائري تعريف الملكية الشائعة في المادة 713 من القانون المدني على أنها "**إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية، إذا لم يقم دليل على غير ذلك**"[2].

فالملكية الشائعة هي اشتراك أكثر من شخص في تملك عقار معين بالذات غير مفرزة حصة كل منهم[3]،وهذا الاشتراك قد يكون بين الأشخاص الطبيعية فيما بينهم، وكما قد يكون بين الأشخاص الطبيعية والشخص المعنوي، وقد تكون حالة الشياع بين الأشخاص المعنوية وذلك وفقا لما نصت عليه المواد 97 و98 و99 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم[4].

هنا يتدخل قاضي الاستعجال، إذا تنازع شخصان على ملكية عقار فيدعي كل منهما ملكية للعقار وفي حالة توافر عنصر الاستعجال يجوز للقاضي الاستعجالي الأمر بتسليم هذا العقار إلى أحدهما بصفة مؤقتة إلى حين الفصل في دعوى الموضوع من طرف قاضي الموضوع، كذلك إذا قام أحد الشركاء على الشيوع دون

[1] : فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص 78.

[2]: انظر المادة 713 من الأمر رقم 58/75، المصدر السابق.

[3]عبد الرزاق أحمد السنهوري،حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ط3، نهضة مصر، مصر، 2011،ص795.

[4]: بثينة رزقي، (الطبيعة القانونية للملكية العقارية الشائعة في التشريع الجزائري)، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، العدد 01،د ب ن، 01/15/ 2022، ص 34

رضا باقي المالكين فإنه يجوز للقاضي الاستعجالي الأمر بوقف أشغال البناء بصفة مؤقتة إلى أن يتم الفصل في موضوع الدعوى من طرف قاضي الموضوع وهنا يحق لقاضي الاستعجال أن يعين وكيلا طبقا لنص المادة 764 مكرر واحد من القانون المدني[1].

**المطلب الثاني: مجال تدخل القضاء الاستعجالي العادي في المنازعة العقارية**

يشمل اختصاص القضاء الاستعجالي العقاري العادي اختصاص قاضي الاستعجال في قانون الإجراءات المدنية والإدارية واختصاص قاضي الاستعجال طبقا للقانون المدني، واختصاص قاضي الاستعجال العقاري بموجب قوانين خاصة، وهو ما سنطرق إليه في الفرعين [2]، حيث سنخصص الفرع الاول للقواعد العامة للتدخل، اما الفرع الثاني القواعد الخاصة للتدخل.

**الفرع الأول:القواعد العامة للتدخل.**

مما هو متفق عليه في التشريع الجزائري أن تدخل القاضي في الأمور المستعجلة نصت عليه أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية و القانون المدني و هو ما سنوضحه في مايلي:

**أولا: التدخل بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.**

نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على دعاوى الحيازة من المواد 524 إلى 530 ق إ م إ، نظرا لكون الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة ولا يشوبها انقطاع وغير

[1] فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص 76

[2]: ، بثينة رزقي، المرجع السابق، ص 73.

مؤقتة دون لبس..، فإنه يجوز للقاضي الاستعجالي الفصل في كل دعاوى استرداد الحيازة ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه وكان الحائز وقت حصول التعدي أو الإكراه،حائزا حيازة مادية أو واضع اليد الهادئ والعلني[1].كما يحق لقاضي الاستعجال أن يأمر بإجراء تحقيق ولا يمس بأصل الحق للتأكد من إثبات وجود الاعتداء والتأكيد من توفر عناصر الإستعجال، وفي العادة يتم ذلك عن طريق دعويين الأولى تتعلق بوقف الأعمال الجديدة، والثانية تتعلق بدعوى استرداد الحيازة.

**1. دعوى وقف الأعمال الجديدة**

وهي أحد دعاوى الحيازة، وهي تتميز عن دعوى استرداد الحيازة بأن الحيازة فيها لا تنتزع من الحائز، وعن دعوى منع التعرض بأن الأعمال التي تصدر فيها من المدعى عليه ليست بأعمال تعرض قد وقع فعلا، بل هي أعمال تكون تعرضا لو أنها تمت [2].كما أن دعوى وقف الأعمال الجديدة يصدر فيها الحكم بوقف هذه الأعمال دون إزالتها، أما في دعوى منع التعرض فيجوز الحكم بإزالتها تضمن تهديدا خطيرا.

**2. دعوى إسترداد الحيازة**

يجوز لقاضي الإستعجال العقاري الأمر باسترداد الحيازة متى توافر عنصر الاستعجال وشروط رفع دعوى استرداد الحيازة في حد ذاتها، والمتمثلة في الحيازة قانونية، هادئة، مستمرة، علنية ولا لبس فيها وذلك إذا انتزعت الحيازة من صاحبها بالتعدي والإكراه وكان له وقت حصول التعدي والإكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد

[1]: فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص 74.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية المجلد التاسع، الطبعة الثالثة، نهضة مصر، مصر، 2011 ، ص 944.

الهادئ العلني وأن ترفع خلال سنة من وقوع الإعتداء، ولا تقبل دعوى استرداد الحيازة إذا لم ترفع خلال سنة.[1]

**ثانيا: التدخل بموجب القانون المدني:**

لقد نص المشرع الجزائري على مجموعة من الإجراءات المرتبطة بالقضاء الإستعجالي في المادة العقارية ضمن نصوص القانون المدني وهو ما سنوضحه في مايلي:

**1. النزاع حول استغلال الملكية المشتركة المبنية:**

لقد نظم المشرع الجزائري ضمن نصوص المواد من المادة 743 إلى 772 ق م،حيث اعتبر أن كل واحد من الملاك يعتبر مالكا للأجزاء الخاصة بالعقار الذي يشغله بينما الأجزاء المشتركة للعقار ملك للجميع كالدرج والرواق الخارجي و...الخ.وبالتالي في حالة قيام نزاع حول هذه الأجزاء المشتركة فيجوز رفعه أمام قاضي الإستعجال، الذي يقوم بالإجراءات اللازمة للحفاظ على حق كل الشركاء.

**2. النزاع حول ملكية العقار المشاعة:**

هنا يتدخل قاضي الإستعجال، إذا تنازع شخصان على ملكية عقار فيدعي كل منهما ملكيته للعقار وفي حالة توافر عنصر الاستعجال يجوز للقاضي الإستعجالي الأمر بتسليم هذا العقار إلى أحدهما بصفة مؤقتة إلى حين الفصل في دعوى الموضوع من طرف قاضي الموضوع ، كما إذا قام أحد الشركاء على الشيوع دون رضا باقي المالكين فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي الأمر بوقف أشغال البناء بصفة مؤقتة إلى أن يتم الفصل في موضوع الدعوى من طرف قاضي الموضوع وهنا يحق

[1]: فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص75.

لقاضي الاستعجال أن يعين وكيلا طبقا لنص المادة 764 مكرر واحد من القانون المدني.[1]

### 3. النزاعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية

يمكن لقاضي الإستعجال أن ينظر بإيجار الأراضي ذات الإستعمال الفلاحي، باعتبار أن مستأجري الأراضي ذات الطابع الفلاحي لا يستفيدون من حق البقاء ولكن إذا كان عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو لمدة غير محددة أو إذا انتهت المدة المتفق عليها في العقد الكتابي وبقي المستأجر في العين المؤجرة فإن عقد الإيجار لا ينتهي إلا بعد توجيه تنبيه بالإخلاء، وإذا تعلق الأمر بإيجار صادر عن من له حق المنفعة فإن هذا الإيجار ينتهي طبقا للمادة 469 من القانون المدني بانقضاء هذا الحق بشرط مراعاة القواعد العامة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لجني محصول السنة، وإذا تعلق الحال بإيجار أرض فلاحية لمدة محددة ولم يمدد أجل العقد صراحة أو ضمنا يصبح المستأجر ملزما بإخلاء الأرض فور انتهاء المدة المتفق عليها دون توجيه تنبيه بالإخلاء[2].

### 4. إيجار المحلات ذات الطابع السكني.

من أجل ضمان تشجيع الملاك على إيجار محلاتهم المعدة نصت المواد 471 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 أو ليسكن فيه زوجه أو أصوله أو فروعه إذا عرض على المستأجر أو الشاغل محلا صالحا للسكن موجودا بنفس البلدة وتتوافر فيه شروط الوقاية الصحية العادية أو على

[1] فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص 76.

[2] فريجة رمزي بهاء الدين ،المرجع السابق، ص 77.

الأقل شروط المكان المسترد وعلى المالك أن يخطر المستأجر بنيته في استرجاع محله بموجب عقد غير قضائي أو رسالة موصى عليها طبقا لنص المادة 527 من القانون المدني.

وقد صدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/10 المتعلق بالنشاط العقاري بحيث أدخل تعديلات كبيرة على مبدأ حق البقاء المقرر في ظل التشريع المدني للسكن لكونه لم يعد يأخذ بحق البقاء حيث نصت المادة 18 منه صراحة على عدم تطبيق أحكامه في هذا الصدد [1]

**الفرع الثاني: القواعد الخاصة للتدخل.**

نصت مجموعة من المراسيم والقوانين الخاصة على تدخل قاضي الاستعجال العقاري للفصل في قضايا تطرح عليه. وسنتعرض إلى اختصاص قاضي الاستعجال العقاري بموجب القوانين الخاصة.

**أولا: اختصاص قاضي الاستعجال العقاري طبقا للمرسوم 65/63**

تضمن المرسوم 65/63 المتعلق بخفض بدل الإيجار[2] المعدل بموجب المرسوم رقم 68/63 المؤرخ في 1963/03/10 نصوصا تمنح للقاضي الاستعجالي اختصاص طرد المستأجر من العين المؤجرة في حالتين هما ترك العين المؤجرة وحالة عدم تسديد الإيجار.

ويظهر بأن هذا المرسوم بقي ساريا باعتبار أن نصوص القانون المدني لم

[1] فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص 77و 78.

[2]: المرسوم رقم 65/63، المتعلق بخفض بدل الايجار، المؤرخ في1963/03/10، المعدل و المتمم.

تتضمن نصا خاصا يقضي بإلغاء هذا المرسوم، كما ذهبت المحكمة العليا عندما طرحت أمامها مسألة هذا المرسوم، حيث صدر عن الغرفة الاستعجالية بتاريخ 1992/01/20 ملف رقم75603 قولها: من المقرر قانونا أن المادة 11 من المرسوم 65/63 المؤرخ في 1963/02/18 تسمح لرئيس المحكمة بالفصل في القضايا المستعجلة بإصدار أمر بطرد المستأجر من العين المؤجرة نتيجة عدم الوفاء بالإيجار بعد مضي شهر من تبليغه بالالتزام بالدفع ولم يستجب لذلك، ولما ثبت أن قاضي الاستعجال قد صرح بعدم اختصاصه فإنه يكون قد خرق مقتضيات المرسوم المذكور مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه. [1]

1. **الطرد بسبب ترك الأمكنة**

طبقا لنص المادة 09 من المرسوم 65/63 المؤرخ في 1963/02/18 فإنه في حالة ترك الأمكنة المثبت من طرف المحضر القضائي المعين بأمر صادر عن رئيس المحكمة بمكان تواجد العقار وبعد مضي شهر من الإنذار باحتلال المحل يسقط حق المستأجر أو الشاغل في البقاء فالمادة 09 من المرسوم المذكور أعلاه تجيز طرد المستأجر عن طريق قاضي الاستعجال ضمن حالات معينة، إذ يجب إثبات ترك الأمكنة أولا، ويتم ذلك عن طريق معاينة محضر قضائي يعينه رئيس المحكمة خصيصا لهذا الغرض بموجب أمر على عريضة، وأن يتم ذلك أيضا توجيه تنبيه وتوجيه إعذار للمستأجر وأن هذا الإعذار لإحتلال المكان بقي بدون نتيجة لمدة إذا توافرت هذه الشروط يمكن اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة بطلب طرد المستأجر بأمر استعجالي.[2]

[1] فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص78 و79.

[2] فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص79.

**2. الطرد بسبب الامتناع عن تسديد الإيجار.**

طبقا لنص المادة 11 من المرسوم 65/63 الصادر بتاريخ 1963/02/18 إذا امتنع المستأجر عن دفع بدل الإيجار المتفق عليه أو المحدد قانونا بفسخ الإيجار الشفوي أو الكتابي بقوة القانون، وهنا طبقا للمادة 11 يكون قاضي الاستعجال العقاري مختص للأمر بطرد المستأجر، وذلك مهما كان مبلغ الإيجار كما إعتبر قضاء المحكمة العليا أن إجراء توجيه إعذار بتسديد بدل الإيجار قبل رفع الدعوى الإستعجالية هو إجراء من النظام العام وقد منح هذا المرسوم لقاضي الإستعجال سلطة عدم الحكم بطرد المستأجر إذا قدم المستأجر أسبابا خطيرة ومشروعة تبرر هذا التأخر طبقا للمادة 12 من المرسوم 65/63 فهنا يحق للقاضي الإستعجالي منح المستأجر آجال لا تتعدى 12 شهرا[1].

**ثانيا: التدخل بالنسبة لمحلات دواوين الترقية والتسيير العقاري.**

قام المشرع الجزائري بتنظيم العلاقات بين كل من المستأجر والمؤجر فيما يتعلق بالمحلات المعدة للسكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث نجد أنه حدد في نص المادة 17 من المرسوم 147/76 أن في حالة عدم التقيد ببنود العقد فهذا يتسبب في الفسخ الفوري لعقد الإيجار أو الطرد الفوري للمستأجر بموجب أمر إستعجالي بشرط عدم الإخلال بالاجراءات المرتبطة بالمصلحة المؤجرة[2].

[1] فريجة رمزي بهاء الدين،المرجع السابق، ص80.

[2] :أنظر المادة 17، من المرسوم رقم 147/76، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر،الصادر بتاريخ 1976/10/23، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم. ، المؤرخة في. .

**ثالثا:حسب المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1983/06/10.**

أقر القرار الوزاري المشترك المشترك المؤرخ في سنة 1983[1] قاعدة مفادها منح قاضي الإستعجال إختصاصا إذا إمتنع المستأجر عن تسديد ثلاث أجزاء فأكثر من بدل الإيجار، أي أنه بمفهوم المخالفة لا يختص قاضي الإستعجال إذا كان الجزء الغير مسدد يقل عن ثلاث أجزاء[2].

[1]: أنظر القرار الوزاري المشترك المتضمن كيفية تطبيق المرسوم 256/63، المؤرخ في 1983/06/01.

[2]: فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص81.

**خلاصة الفصل الأول**

نستخلص من خلال ما سبق ذكره أن المشرع الجزائري وبهدف تحقيق الحماية اللازمة للممتلكات العقارية قد نص على مجموعة من التدابير والإجراءات القانونية التي تسمح لرئيس القسم العقاري أو قاضي الاستعجال بالنظر سواء في دعوى الحيازة والدعاوى المتعلقة بها، أو دعوى الملكية وما يرتبط بها من دعاوى.

إضافة إلى هذا نجد أن هذه الإجراءات تم النص عليها سواء كقواعد عامة تتمثل في قانون الاجراءات المدنية والإدارية أو نصوص القانون المدني، أو قواعد خاصة المتمثلة في المراسيم والقرارات الوزارية المتعلقة بالممتلكات العقارية.



# الفصل الثاني: القضاء الاستعجالي في المنازعة العقارية أمام القضاء الإداري



**تمهيد**

لقد أخضع المشرع الجزائري أعمال الإدارة تحت رقابة القضاء، حيث يحق لكل مواطن تضرر من تصرفات الإدارة سواء كانت مادية أو قانونية أن يلجأ إلى القضاء الإداري لمخاصمة الإدارة المعنية بموجب دعوى قضائية يطلب فيها إبطال القرارات الصادرة عنها أو يلتمس وقف تنفيذها مؤقتا لحين البت في مدى مشروعيتها أو تعويضه عن الأضرار الناتجة عن أعمال الإدارة في هذا الإطار، وإذا تم إتباع الطريقة العادية في مقاضاة الإدارة قد يستغرق ذلك وقتا طويلا، حتى يفصل في الدعوى مما يؤدي إلى ضياع الحقوق وقد يسبب هذا أثرا آخرا يتمثل في إفراغ الدعوى من قيمتها ما دام القرار سيتم تنفيذه فورا، حتى يفصل في الدعوى مما يؤدي إلى ضياع الحق المراد حمايته أو يترتب عن ذلك أضرار يصعب تداركها مستقبلا، كما قد يسبب هذا أثرا آخرا يتمثل في إفراغ الدعوى من قيمتها ما دام القرار سيتم تنفيذه فورا. الأمر الذي جعل المشرع وعلى غرار التشريعات الأخرى يضع إلى جانب إجراءات التقاضي العادية أمام القضاء الإداري، إجراءات قضائية استعجالية بالنسبة للمواد الإدارية، في إطار ما يسمى "الدعاوى الإدارية".

وقد قمنا بتقسيم هذه الدراسة الى مبحثين:

**المبحث الأول بعنوان:** الدعوى الاستعجالية كوسيلة لحماية الملكية العقارية أمام القضاء الإداري.

**أما المبحث الثاني فعنوانه:** مجال تدخل القضاء الإداري في الأمور المستعجلة لحماية الملكية العقارية.

## المبحث الأول: الدعوى الإستعجالية كوسيلة لحماية الملكية العقارية أمام القاضي الإداري.

لقد منح المشرع إلى القاضي الإداري في مادة الاستعجال مصداقية كبيرة تعادل ما يتمتع به القاضي العادي في الأمور الإستعجالية، وسنتناول هذه الدعاوى في مطلبين تضمن المطلب الأول: السلطات 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 بالدعاوى الاستعجالية التي تتضمن عنصر الاستعجال في المادة العقارية، والتي تظهر في التدابير التحقيقية لإثبات الحالة. وفي هذا السياق، أشار المشرع الجزائري إلى العديد من التدابير التي يمكن لقاضي الاستعجال الإداري تنفيذها وفقا للمواد 939 و940 و941 من القانون 09/08 المعدل بالقانون 13/22، والتي تشمل سلطة الأمر بإثبات الحالة وإجراء الأمر بالخبرة.

#### الفرع الأول: إثبات حالة في إطار حماية الملكية العقارية

ومن خلال نص المادة939 ق.إ.م.إ. يقصد بإثبات حالة هي المعاينة المادية للوقائع[1] وذالك بواسطة محضر قضائي أو خبير ليقوم بدون تأخير على

[1]: نصت المادة939 ق.ا.م.ا على:"يجوز لقاضي الاستعجال ما لم يطلب منه أكثر من اثبات حالة الوقائع، بموجب أمر على عريضة ولو في غياب قرار اداري مسبق، أن يعين خبيرا أو محضر قضائيا ليقوم بدون تأخير،باثبات الوقائع التي من شأنها أن تؤدي الى نزاع أمام الجهة القضائية. يتم اشعار المدعى عليه المحتمل من قبل الخبير أو المحضر القضائي المعين على الفور."

طلب المدعي، وقد يكون التدبير المأمور به في المعاينة المادية مصحوبا بتدبير تحفظي على شرط أن لا يمس أصل الحق وذالك للمحافظة على حقوق الأطراف .

وقد بدأ المشرع الجزائري على غرار المشرع الفرنسي بالتسامح بخصوص شرط الاستعجال، وأي أجاز للقاضي الاستعجالي أن يأمر بمجرد أمر على عريضة، ولو في غياب قرار إداري مسبق – بتعيين خبير ليقوم بإثبات الوقائع التي من شأنها أن تؤدي إلى قيام نزاع مخافة ضياع الحقوق.

والشرط الوحيد للأمر بتعيين خبير هنا هو ألا يتجاوز موضوع الطلب إثبات وقائع مادية لا غير، ففي هذه الحالة يأمر القاضي الاستعجالي على ذيل عريضة بتعيين خبير دون التشدد والتأكد من وجود حالة استعجالية حقيقية، وكأن المشرع اعتبر ذلك حالة استعجالية بقوة القانون، طالما أن الأمر لا يتجاوز مجرد إثبات وقائع مادية، ويكون الأمر هنا دون مناقشة وجاهية بين الأطراف، إذ نصت المادة 939 من ق.إ.م.إ على أنه "يتم إشعار المدعى عليه المحتمل اختصامه من قبل الخبير المعين على الفور" ومن ثمة فإن هذا الأمر غير قضائي وهو مجرد عمل ولائي غير خاضع للاستئناف.[1]

إضافة إلى هذا تشير المادة 939 من قانون الاجراءات المدنية والادارية إلى بعض الشروط المطلوبة في إثبات الحالة المتمثلة في:

1- أن يكون موضوع الطلب هو القيام بإثبات حالة.

2- إثبات الوقائع التي قد تؤدي إلى نزاع

[1] مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج 2، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د س ن، ص140.

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 تشترط المادة 993 من ق.إ م.إ.وجود قضية في الموضوع، حيث أن الوضعية لم تصل بعد إلى مرحلة الخصومة، بل تعتبر دعوى استعجالية مسبقة لحدوث نزاع محتمل.[1]

كما أنه وفقًا للمادة 939 من ذات القانون، يتم إشعار المدعى عليه المحتمل من قبل الخبير المعين على الفور. وبعد صدور الأمر، يتم إشعار المدعى عليه بالأمر. يجب أن نفرق بين الإشعار والاستدعاء، حيث يعتبر الإشعار مجرد تبليغ للمدعى عليه المحتمل من قبل الخبير المعين على الفور، بينما يحتوي الاستدعاء على مضمون الأمر لإثبات الحالة التي أصدرها قاضي الاستعجال. وأما الاستدعاء فهو دعوة المدعى عليه للحضور لموعد محدد من أجل تقديم أجوبته كتابيا، كما هو معمول به عند رفع الدعاوى المستعجلة، كما يمكن للمدعي بإدلاء أقواله وملاحظاته للخبير المعين لإثبات الحالة، حيث أن هذا الأخير يقوم بتسجيل الأقوال والملاحظات في المحضر، والقاضي غير ملزم باستدعاء الأطراف المحتمل اختصاصهم قبل إصدار الأمر، [2] إلا أن هذا الأمر دون مناقشة وجاهية بين الأطراف، لأن الأمر بإثبات الحالة هو أمر على عريضة وليست له صيغة الحكم القضائي، فهو عمل ولائي.

[1] أنظر المادة 939، من القانون 09/0 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

[2] مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 141.

**الفرع الثاني: في تدابير التحقيق**

أجازت المادة 940 ق. إ.م إ، لقاضي الاستعجال – ولو في غياب قرار إداري مسبق "أن يأمر بكل تدبير ضروري للخبرة أو التحقيق، ويتعلق الأمر هنا بالخبرة التي يتجاوز موضوعها مجرد إثبات وقائع مادية إلى التحقيق في النزاع، كما قد يتعلق الأمر بباقي تدابير التحقيق، كأمر بأداء اليمين أو سماع الشهود مثلا.....إلخ، ويصدر الأمر هنا بناء على عريضة يتم "التبليغ الرسمي لها حالا إلى المدعى عليه مع تحديد أجل للرد من قبل المحكمة".[1] فيجوز للقاضي الإستعجالي 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 قانون الاجراءات المدنية والإدارية على أنه ( يجوز لقاضي الاستعجال بناءا على عريضة، ولو في غياب قرار إداري مسبق أن يأمر بكل تدبير ضروري للخيرة أو التحقيق)، والهدف من الأمر بالخبرة هو توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي.[2]

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 القاضي على الفهم الشامل لعناصر القضية، فلا يجوز أن ينتدب للقيام بعمل يعد من صميم مهام القاضي مثل إجراء تحقيق وسماع

[1] أنظر المادة 941، من القانون09/08 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

[2] أنظر المادة 125، من القانون09/08 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

الشهود فمهمة الخبير تقتصر على إبداء رأيه في المسائل الفنية التي يصعب عليه استقصائها بنفسه دون المسائل القانونية).[1]

ثم إنه يتم تعيين الخبير إما تلقائيا من القاضي أو بناءا على طلب أحد الخصوم،[2] لأن الطلبات المستعجلة تقتضي السرعة للفصل فيها حفاظا على المركز القانوني للأطراف وعندما يتم تعيين خبير من طرف قاضي الأمور المستعجلة تنفيذا للمواد 125 إلى 145 من القانون 09/08 المعدل والمتمم بالقانون 13/22 فعلى القاضي تحديد مهام الخبير بدقة، لأنه عندما يكون المنطوق القرار غامض وغير محدد فإنه يعطي الفرصة للخبير بأن يدخل في أمور تمس بأصل الحق، أو يصعب عليه القيام بمهامه، لذلك يجب تحديد الفترة الزمنية وعلى الخبير أن يودع التقرير الكتابي.

وتطبيقا لنص المادة 128 ق.إ.م.إ.التي ألزمت القاضي بأن يتضمن وجوب احتواء الحكم الأمر بإجراء الخبرة عدة بيانات أساسية حيث تتمثل هذه البيانات فيما يلي:

1- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة، وعند الاقتضاء، تبرير تعيين عدة خبراء.

2- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص.

3- تحديد مهمة الخبير تحديدًا دقيقًا.

4- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط.

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

-تدوين ملاحظات وأقوال الخصوم والمستندات الخاصة بهم.

-القيام بالعرض التحليلي الذي قام به مع المعاينة في حدود مهمته.

[1] :المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 4، الجزائر، 1992، ص61.

[2]:أنظر المادة 126، من القانون09/08 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

-نتائج تقرير الخبرة.[1]

**المطلب الثاني: السلطة الفورية للقاضي الإستعجالي الإداري.**

يعد الاستعجال أصلا حالة غير عادية ولا تخضع للأحكام العامة ولا يمكن إخضاعها لها وإلا ضاعت الحقوق نتيجة الظروف المحيطة بها، أما لو اقترن الاستعجال بوضع غير مألوف فيتطلب التدخل الفوري، فنكون هنا بصدد حالة الاستعجال القصوى وهي الحالة التي لا تقبل التأخر ولو لساعات.[2]

واشترط المشرع في هذه الدعوى توفر شرط الاستعجال القصوى حتى ينعقد الاختصاص للقاضي بالنظر والفصل في القضية محل النزاع، أيضا هذا النوع الدعاوى يتطلب سرعة الفصل فيها.

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

**الفرع الأول: وقف التنفيذ أمام المحاكم الإدارية**

بسبب خاصية التنفيذ المباشر للقرارات الإدارية، فإن القاعدة العامة هي أن رفع الدعوى لا يوقف تنفيذ القرار الإداري ، والاستثناء هو جواز وقف التنفيذ إذا وجد نص خاص يقضي بذلك، أو قرر القضاء ذلك بناء على طلب المدعي، فإذا كان الحكم الصادر بالإلغاء له حجية مطلقة في مواجهة جميع الأطراف، أدى إلى إعدام القرار

الإداري وإزالة جميع آثاره بأثر رجعي وكأنه لم يكن، لأن مجرد الطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري لا يوقف هذا التنفيذ، وكان تنفيذ الإدارة للقرار وبعد ذلك الطعن فيه

[1] أنظر المادة 128، من القانون09/08 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

[2] بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء القانون رقم 09/08 المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22، ج1، ط5، بيت الأفكار، الجزائر, 2022، ص226.

بالإلغاء يصبح الحكم لا قيمة له عمليا لأن تنفيذه مستحيلا، وكذلك التعويض لا يعيد الحالة إلى ما كانت عليها قبل وقوع الضرر.

تظهر الفائدة العلمية لوقف القرار الإداري من الناحية القانونية بوضوح عندما يتعلق الأمر ببطء القضاء الإداري عند النظر في الدعوى. يتم استخدام وقف تنفيذ القرار الإداري كإجراء استثنائي يتم اللجوء إليه فقط في حالة توفر شروط ضيقة تتعلق بطبيعة تنفيذ القرار الإداري مباشرة.[1]

**أولا: 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 كليا أو جزئيا:**

نصت على هذه الحالة العامة المادة 919 ق.إ.م.إ بقولها" عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض، ويكون موضوع طلب إلغاء كلي يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف آثار معينة منه، متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك، ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار.

عندما يقضي بوقف التنفيذ، يفصل في طلب إلغاء القرار في أقرب الآجال ينتهي وقف التنفيذ عند الفصل في موضوع الطلب"[2]

[1] مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 162.

[2]: سائح سنقوقة، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية. نصا شرحا تعليقا تطبيقا.، ج2، دار الهدى ،الجزائر ،2010،ص1125.

أي أن المشرع قد حدد ثلاث حالات تتمثل الأولى أنه اذا ما تعلق الأمر بقرار اداري و لو بالرفض وكان القرار موضوع طلب الالغاء جاز لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف القرار أو وقف أثار معينة له، أما الحالة الثانية فقررت أنه متى تم القضاء بوقف التنفيذ وجب الفصل في طلب الغاء القرار في أقرب أجل، في حين الثالثة تتمثل في أنه يتم وقف التنفيذ ينتهي بمجرد الفصل في موضوع الطلب[1].

وردت هذه الحالات جميعها ضمن القضاء الإستعجالي إلى جانب الحالات الأخرى التي وردت ضمن أحكام دعوى الموضوع.[2]

**2- وقف تنفيذ القرار الإداري في حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري:**

ولقد نصت على ذلك صراحة الفقرة الأخيرة من المادة (921 ق.إ.م.إ) بقولها: ..." وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه.

وقبل ذلك كان الاجتهاد القضائي، قد كرس قضاء استعجاليا كبيرا في مادة التعدي، وبشكل أقل في مادتي الاستيلاء والغلق، وهذا يعني أن القرار الإداري الذي لم يكن مبنيا على أساس قانوني وصدر على سبيل الازدراء لقرار قضائي قيد التنفيذ يعتبر تعديا، وبالتالي يجب إيقاف تنفيذه.

القرار الذي يفتقر إلى شرعية واضحة هو الذي يمثل تعديًا عند تنفيذه، أما فيما يتعلق بالاستيلاء فإن التطبيقات القضائية له قليلة. وقد نص القانون المدني على تنظيمه، كما تم شرحه سابقًا.

[1]:سائح سنقوقة، نفس المرجع، ص1125.

[2] مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 164.

يمكن أن نصنف ضمن حالات التعدي ما ورد في المادة (920 ق.إ.م.إ)، حيث يحق للقاضي الاستعجالي أن يصدر أمرًا بأي إجراء يحمي الحريات الأساسية ويقمع أي تعدي من قبل الإدارة عليها. " يمكن لقاضي الاستعجال عندما يفصل في الطلب المشار إليه في المادة (919 ق.إ.م.إ) أعلاه إذا كانت ظروف الاستعجال قائمة، أن يأمر بكل التدابير الضرورية للمحافظة على الحريات الأساسية المنتهكة من الأشخاص المعنوية العامة أو الهيئات التي تخضع في مقاضاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية أثناء ممارسة سلطاتها، متى كانت هذه الانتهاكات تشكل مساسا خطيرا وغير مشروع بتلك الحريات.

ويفصل قاضي الاستعجال في هذه الحالة في أجل (84) ساعة ...، وهكذا يتضح أن المشرع الجزائري ربط بقوة بين وقف التنفيذ وبين الاستيلاء والغلق والتعدي، فالقرار الإداري الذي يشكل تعديا أو استيلاء أو يتعلق بغلق الأماكن، قابل لوقف تنفيذه ( استثناء من القاعدة العامة) [1]

وسنعرض فيما يلي كل حالة كالآتي:

**أولا: حالة التعدي:**

لم يتم تعريف التعدي في قانون الإدارة المدنية والمالية ولكن الفقه والقضاء بذلوا جهودًا في وضع تعريف لحالة التعدي. اخترنا من بين هذه التعريفات ما يعتبر الأقرب إلى المعنى العام للتعدي. وقد عرفه مجلس الدولة بأنه تصرف صادر عن الإدارة يظهر أنه لا يدخل في صلاحيتها.[2]

وبصدور قرار كارليي عن مجلس الدولة في 1949/11/18، أين عرف حالة التعدي بأنها تصرف متميز بالخطورة صادر عن الإدارة والذي بموجبه تمس هذه

[1] مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 163 و 164.

[2] ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، د.ط، منشأة المعارف، مصر،1995 ، ص 175.

الأخيرة بحق أساسي أو بالملكية الخاصة. تحديد معايير حالة التعدي للقول بوجودها، وهذين المعيارين يتمثلان في اللامشروعية الواضحة فيما أقدمت عليه الإدارة والمساس بالحقوق الفردية.

**أ) اللامشروعية الواضحة:**

ويظهر أول مظاهر اللامشروعية قيام الإدارة بعمل خلاف النص القانوني الموضوعي أو الإجرائي أو فهم سيء بطريقة خاطئة أو فهمه بشكل سيء.

**ب) المساس بالحريات والحقوق الأساسية**

يتجلى الاعتداء أو الاختراق في انتهاك حقوق الأفراد الأساسية مثل حق السكن أو النقل أو غيرها من الحقوق المكفولة بموجب الدستور والقانون. يتجلى التعدي سواء في إصدار قرار إداري يتعارض مع القوانين أو عند تنفيذه، مما يدفع المتضرر إلى المطالبة بوقف تنفيذ هذا القرار.

**ثانيا: حالة الاستيلاء:**

ويعرف بأنه اعتداء على عقار الأفراد دون المنقول وهذا بأن تستولي الإدارة على عقار الأشخاص دون سبب أو مبرر قانوني، والاستيلاء الصحيح قانونا هو الذي يتم بإجازة القانون وصراحة النص كما أن الاستيلاء المنصوص عليه في قواعد القانون

المدني طبقا للمادة 679 منه ولذلك فإن الاستيلاء ينبغي أن يكون بنزع الملكية أو حق عقاري وليس عقاري وليس حق الانتفاع أو حرمان الشخص منه في حين يرى البعض الآخر من الفقهاء أن الاستيلاء على المنقولات هو الاستيلاء ولكن بتسمية أخرى وتعرف بالتسخير ويعتبر هذا الأخير أهم صورة من صور الاستيلاء.[1]

[1] مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات والإدارية، نظرية الاختصاص ،ج 3، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 393.

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

- يشترط أن يكون الاعتداء واقعا على الملكية العقارية أي على حق الملكية والتي تشمل الأراضي والطرق وكل ما يدخل في مفهوم العقارات
- وجود عملية الاستيلاء من طرف الإدارة، وليس الأفراد العاديين للقيام بهذا الإجراء
- أن تكون عملية الاستيلاء مخالفة للقانون[1].
- **ثالثا: حالة الغلق الإداري:**

يعرف الغلق الصادر عن الإدارة للمحلات التجارية أو المهنية مثل المقاهي والمطاعم أو الورشات والمخازن....

إن إضافة حالة الغلق الإداري لاختصاص القاضي الاستعجالي بوقف تنفيذ القرارات الإدارية، جاء استجابة لضرورة وضع حد للقرارات التعسفية الصادرة عن الإدارة، والتي قبل القضاء بإبطالها تكون قد سببت أضرارا لا يمكن إصلاحها للمتعاملين مع الإدارة، ومع ذلك فإن وقف تنفيذها مؤقتا لغاية صدور قرار قضائي في الموضوع من شأنه الحيلولة دون حدوث نتائج لا يمكن إصلاحها.[2]

ولقد أدخل المشرع الجزائري الطعن في إجراء الغلق ضمن اختصاصات القاضي الإداري الاستعجالي، بعدما كان يقتصر ذلك بموجب القانون 15/01 المؤرخ في 22 مايو 2001 والذي عدل ق.إ.م الملغى حيث نصت المادة 17 مكرر/3 من القانون " **في جميع حالات الاستعجال يجوز لرئيس المجلس القضائي أو للقاضي الذي**

[1] بلغول عباس، الاستيلاء (غير الشرعي للإدارة على الأملاك العقارية الخاصة)،مجلة القانون العقاري والبيئة، د ع، الجزائر، د س ن، ص 2 و 3.

[2] سماح فارة، نبيلة عيساوي،(وقف تنفيذ القرار الإداري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية )، المجلة الوطنية للدراسات العلمية الأكاديمية، العدد 03،الجزائر، د س ن، ص 148 و 149.

**ينتهي به بناءا على عريضة تكون مقبولة في حالة عدم وجود قرار إداري سابق... الأمر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة وذلك باستثناء ما تعلق منها بأوجه النزاع... بخلاف حالات التعدي والاستيلاء والغلق الإداري**"، وهو ما ذهبت إليه المادة **2/921** من ق.إ.م.إ.

إن قرارات الغلق الإداري التي يمكن أن تكون محلا للطعن فيها، تم النص عليها من خلال رقم الأمر رقم 41/75 المؤرخ في 17 يونيو 1975 والذي ينص في المادة العاشرة على انه " **يمكن أن يأمر بغلق محلات بيع المشروبات والمطاعم، بمقتضى قرار يصدره الوالي لفترة لا تتعدى ستة أشهر سواء كان ذلك بسبب ارتكاب مخالفة القوانين ، والتنظيمات المتعلقة بهذه المؤسسات أو من أجل حماية النظام والصحة والأخلاق**". كما أن المادة 11 من نفس الأمر تنص على: "**يمكن لوزير الداخلية في نفس الحالة أن يأمر بغلق هذه المؤسسات لفترة تتراوح من 06 أشهر إلى 1 سنة**"وما يمكن ملاحظته ، أن المشرع قيد قرار الغلق، وهي ستة

أشهر، أما وزير الداخلية فقد حدد المدة بين ستة أشهر وسنة واحدة، وعلى أن هذا الأمر أعطى للقضاء وحده، سلطة إصدار قرار الغلق لمدة تتجاوز السنة الواحدة،

وأي تجاوز لما نص عليه القانون من خلال المادتين السابقتين 10 و11 من هذا الأمر[1]، تعرضان القرار للطعن بدعوى تجاوز السلطة وبالتالي إبطاله.

**3- شروط وقف التنفيذ:**

لقبول طلب وقف تنفيذ قرار إداري لا بد من توافر مجموعة من الشروط هي:

**أ- وجوب نشر دعوى في الموضوع:**

[1]: أنظر المادتين 10و11، من القانون09/08 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

حيث تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة، ولا يقبل طلب وقف التنفيذ ما لم يكن متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع، وهو ما نصت عليه المواد 834 و910 و 919 من **ق.إ.م.إ**، و هو ما نلمسه في قضية والي ولاية سعيدة ضد (ب. ع) ومن معه قرار مجلس الدولة في 28- 06-1999 حيث جاء فيه "

حيث أن الأمر الاستعجالي المعاد قضى بإيقاف تنفيذ قرار والي ولاية سعيدة الصادر في 06-02-1996، وأن هذا الإجراء مؤقت وتحفظي ومادام المستأنف عليهم حاليا(المدعين أكثر من مائة شخص) هم فلاحون ويمارسون مهنتهم في أوقات محددة فإن منعهم من الحرث يمكن أن يؤدي إلى نتائج سلبية وخسائر معتبرة، وأن طلبهم الأصلي هو تدبير مؤقت إلى حين الفصل في الموضوع ولا يمس بأصل الحق، لذا فإن مجلس قضاء وهران أصاب في أمره مما يتعين تأييده.

**ب- ألا يمس وقف التنفيذ بحقوق الأطراف في الموضوع:**

ونصت عليه المادة 918 من ق.إ.م. إ[1]، وقد طبقه مجلس الدولة في قضائه ومن ذلك قضية ولد قويدر محمد ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البليدة في 19-07-1999 ،حيث جاء فيه" حيث أن مشكل الملكية لا يمكن الفصل فيه من طرف القاضي الاستعجالي، لأن المسألة تتعلق بنقطة تمس الموضوع، و التي يبقى القاضي الاستعجالي غير مختص للفصل فيها".

**ج- شروط الجدية:**

ويقصد به الشك الذي يقوم لدى القاضي أثناء التحقيق في ملف الدعوى حول مشروعية القرار المطلوب وقف تنفيذه على اعتبار أنه نفس القاضي الذي سيلغيه لاحقا إذا تبين عدم مشروعيته ، وهو ما نصت عليه المادة 919 ق.إ.م.إ، وقضى به

[1] نصت المادة 918 ق.إ.م.إ على:"يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة.لا ينظر في أصل الحق ،و يفصل في أقرب الأجال.

مجلس الدولة ومن ذلك قضية س ضد وزارة الداخلية ومن معها بتاريخ 14-08-2022 حيث جاء فيه "حيث ثبت مما سبق أن القرار الإداري محل طلب وقف التنفيذ لم يصدر عن جدية الإدارية المختصة وهي وزارة الداخلية ، كما أنه لم يبلغ للمدعي ومن ثم يحتمل إبطاله و يجعل دفوع المدعي جدية ، مما يتعين قبولها و الطلب معا.[1]

**د- من شأن تنفيذ القرار الإداري إحداث عواقب يصعب تداركها:**

وإن كان هذا الشرط لم تشر إليه نصوص وقف التنفيذ أمام المحكمة الإدارية ولا في النصوص المتعلقة بالقضاء الاستعجالي، غير أننا نجدها في الشروط المتعلقة بوقف تنفيذ القرارات أمام مجلس الدولة في نص المادة 912 من ق.إ.م.إ، وهي نفس الشروط أمام الجهتين مما تجعل الإحالة عليها صحيحة، لكن ينبغي على المشرع تصحيح هذا الوضع.

**مسألة تاريخ تقدير الاستعجال:**

يثور التساؤل عن التاريخ الذي يقدر فيه القاضي وجود ظرف الاستعجال في وقف تنفيذ القرارات، هل أثناء رفع الدعوى أم عند نظر الدعوى؟

لقد أجاب المشرع في نص المادة 1/924 ق.إ.م.إ بقوله "عندما لا يتوفر الاستعجال في الطلب أو يكون غير مؤسس، يرفض قاضي الاستعجال هذا الطلب بأمر مسبب".

وكذلك المادة 925 من ق.إ.م.ا " يجب أن تتضمن العريضة الرامية إلى استصدار تدابير استعجالية عرضا موجزا للوقائع والأوجه المبررة للطابع الاستعجالي

[1] سماح فارة، نبيلة عيساوي، المرجع السابق، ص 149 و 150.

للقضية". وعليه فإن التاريخ الذي يؤخذ به في تقدير الاستعجال هو عند نظر القاضي للدعوى.[1]

**الفرع الثاني: وقف تنفيذ القرارات الإدارية أمام مجلس الدولة.**

**أولا: وقف تنفيذ القرارات الإدارية:**

نجد أن ق.إ.م.إ ، قد أحال عمى المواد من 833 إلى 837 ويقصد بهذا المشرع أن شروط وقف تنفيذ القرارات الإدارية واحدة ومشتركة هي نفسيا أمام المحاكم الإدارية وأمام مجلس الدولة.

وهذا الفهم صحيح غير أن الإحالة غير مرفقة، لأن هذه المواد لم نشر إلا إلى شرط واحد وهو وجوب نشر دعوى الموضوع في المادة 2/834 ق.إ.م.إ، أما بقية

الشروط فهي متفرقة بين نصوص القضاء الاستعجالي فشرط عدم المساس بأصل الحق جاء في المادة 918 من ق إ م إ وشرط الجدية نصت عليه المادة 919 ق. إ.م.إ.

أما شرط إحداث القرار الإداري عواقب يصعب تداركها عند تنفيذه، فلم تشر إليه نصوص وقف التنفيذ أمام المحكمة الإدارية ولا في النصوص المتعمقة بالقضاء الاستعجالي، ونجدها في الشروط المتعمقة بوقف تنفيذ القرارات الإدارية أمام مجلس الدولة في نص المادة 912 من ق.إ.م.إ.

**ثانيا: رفع وقف تنفيذ القرارات الإدارية:**

فيقصد بها استئناف الأوامر المتعلقة بوقف تنفيذ القرارات الإدارية أو رفضها وهنا نفرق بين حالتين:[1]

[1] سماح فارة، نبيلة عيساوي، المرجع السابق، ص 150 و 151.

1- يمكن أن تطلب الإدارة استئناف أمر قاضي المحكمة الإدارية الناطق بوقف تنفيذ قرارها الإداري، لرفع الوقف فيمكن لمجلس الدولة أن يأمر رفعه حالا إذا كان من شأنه الإضرار بمصلحة عامة.

2 - يمكن للأفراد استئناف أمر قاضي المحكمة الإدارية الناطق برفض وقف تنفيذ القرار الإداري، لوقف تنفيذه فيمكن لمجلس الدولة أن يأمر بالوقف إذا كان من شأنه الإضرار بحقوق المستأنف. وفي كلتا الحالتين يكون أمر مجلس الدولة الصادر بعد الاستئناف مؤقتا إلى غاية الفصل في موضوع الاستئناف.

[1]سماح فارة، نبيلة عيساوي،المرجع السابق، ص151.

## المبحث الثاني: مجال تدخل القضاء الإداري الاستعجالي لحماية الملكية العقارية.

يتدخل قاضي الاستعجال الإداري بصفة استعجالية في حماية الملكية العقارية، لمعالجة بعض الحالات التي تتطلب إجراءات سريعة وفعالة. وفي حالة حدوث تصرف مادي يمكن أن يؤدي إلى نتائج خطيرة وأوضاع صعبة الإصلاح.[1] وهذا التدخل يكون اما بوقف الأشغال المعمارية والعقارات الأيلة للسقوط وهو ما سنتطرق له في المطلب الأول،أو أن يكون التدخل في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة والمحافظة على المعالم،وهو مضمون المطلب الثاني.

### المطلب الأول :التدخل لوقف الأشغال المعمارية والعقارات الآيلة للسقوط.

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

سوف نتعرف على حالات تدخل قاضي الاستعجال الإداري في هذا المجال، حيث يتدخل قاضي الاستعجال الإداري في حالة البناء بدون رخصة وعدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء، وأيضًا في حالة الطرد من السكنات الوظيفية.

[1] فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص 82.

وسوف نتعرف على حالات تدخل قاضي الاستعجال الإداري في هذا المجال، حيث يتدخل قاضي الاستعجال الإداري في حالة البناء بدون رخصة وعدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء، وأيضًا في حالة الطرد من السكنات الوظيفية.

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

يجب على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وبعدها يصدر رئيس البلدية قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة. وإذا انقضت مهلة الثمانية أيام، ولم يقم المخالف بتنفيذ قرار الهدم، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بذلك خلال مدة ثلاثين يوما من انقضاء الأجل الممنوح للمخالف.

وتكون عملية الهدم على عاتق مرتكب المخالفة ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الوسائل القانونية، ويمكن للمخالف اللجوء إلى قاضي الاستعجال الإداري من أجل طلب وقف تنفيذ قرار الهدم لكن ذلك لا يعلق قرار الهدم المتخذ من طرف الإدارة. فالبلدية قد تنفذ قرار الهدم قبل أن يلجأ المخالف إلى قاضي الاستعجال الإداري.أو أثناء سير الدعوى وقبل صدور قرار قضائي فيها، وهذا تطبيقا للقاعدة العامة أن الدعوى المرفوعة أمام القاضي الإداري ليس لها أثر موقف إلا إذا قرر خلاف ذلك[1].

وهو ما جاء في القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ2001/09/24 الذي يقول" 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 المادة 53 من المرسوم التشريعي 07/94".

[1] فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص 83،84.

كما يتدخل قاضي الاستعجال الإداري في مجال هدم العقارات الآيلة للسقوط ويتمثل في قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا جاء فيه :" حيث أن هذه القضية تتعلق بإجراءات خاصة في الاستعجال ذات صلة بالبنايات الآيلة للسقوط، وأنه يتعين على القاضي الإداري إلغاء القرار المستأنف. [1] ولكن هاتين المادتين من المرسوم التشريعي السالف الذكر ألغيتا صراحة بموجب القانون رقم 04/06 المؤرخ في: 2004/08/14.

**الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال العقاري في حالة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء**

في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة، يحرر العون المخول قانونا محضرمعاينة المخالفة، ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى 72ساعة.

إن المحكمة المختصة هنا هي محكمة الجنح حسب المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير،[2] والتي عند فصلها في الدعوى العمومية تقرر إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا خلال مدة تحددها. وعند عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

يعتبر هذا خروجًا عن القواعد العامة في الإجراءات، حيث يتدخل المشرع حتى إذا كانت الدولة طرفًا في النزاع، ويمنح الاختصاص لقاضي الجنح من أجل ردع المخالفات المتعلقة بالعمران. يجعل حكم محكمة الجنح قابلًا للتنفيذ حتى في حالة الاستئناف، وذلك فيما يتعلق بعدم مطابقة البناء أو الهدم للبناء. يهدف المشرع إلى

[1] فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص 83.

[2] فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص 84.

محاربة البناءات الفوضوية التي تشوه الجانب الجمالي للمدينة وتؤثر على البيئة. عند تحديد أجل للهدم وامتناع المخالف عن الامتثال، يسمح القانون لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ الحكم تلقائيًا.

لم يعد هناك دور لقاضي الاستعجال الإداري، بل يركز المشرع على محاربة المخالفات العمرانية بطريقة ردعية تتطلب تدخل القاضي الجزائي للحفاظ على جمال ورونق العمران سواء داخل المدينة أو خارجها.[1]

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

حدد المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 كيفيات شغل الأماكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، وبالنتيجة فإن سبب منح قرار الامتياز للسكن الوظيفي هو علاقة العمل أو العلاقة الوظيفية التي تربط الإدارة مانحة حق الامتياز، و الموظف المستفيد من السكن الوظيفي، وعليه وبانتهاء علاقة العمل بين الطرفين إماا بالطرد، أو الإحالة على التقاعد مثلا، فإنه لا مجال للبقاء بالسكن الوظيفي، وفي حالة الامتناع يلزم المعني بإخلاء السكن، ويمكن اللجوء إلى دعوى الطرد أمام القاضي الإداري، تحت طائلة غرامة تهديدية.[2] ولكن الإشكال الذي يطرح في هذا الشأن من هو القاضي المختص عندما يتعلق الأمر بسكن وظيفي منح لموظف بموجب قرار إداري صادر عن إحدى الهيئات المذكورة في المرسوم السالف الذكر ؟ هل هو قاضي الاستعجال العادي أم الإداري؟

[1] فريجة رمزي بهاء الدين،المرجع السابق، ص 84-85

[2] عيساوي طارق وزراري فتحي ، (الدور الإيجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية) ، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 14، الجزائر، 2020/10/10 ، ص.104

لقد استقر قضاء المحكمة العليا على أن شاغل المسكن بسبب عقد العمل يصبح بعد انتهاء علاقة العمل شاغلا بدون حق أو سند ، ومن ثمة فإن قاضي الاستعجال يكون مختصا للأمر بطرده من الأماكن. ويجب على شاغل المسكن الوظيفي أن يترك الأماكن مهما كان سبب إنهاء علاقة العمل سواء بالاستقالة أو الإحالة على التقاعد ...الخ .

عندما يتعلق الأمر بسكنات تابعة للقطاع الخاص أو للمؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري أو الصناعي فإن الاختصاص لا يطرح أي إشكال حيث ترفع أمام قاضي الاستعجال العادي أي التابع للمحكمة العادية، ولكن إذا تعلق الأمر بسكن وظيفي منح لعامل أو موظف بموجب قرار التخصيص صادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فلمن يؤول الاختصاص ؟

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 7 فيفري 1989 يظهر 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 المواد 3،4،5 من المرسوم لذلك استقر قضاء الغرفة الإدارية سابقا المحكمة العليا ( ومجلس الدولة على هذا الاتجاه، فحسب هذا القضاء فإن عقد الإيجار الذي ينجز عن مقرر إداري يخضع لاختصاص القضاء الإداري لا القضاء العادي، لذلك استقر قضاء الغرفة الإدارية سابقا (المحكمة العليا) ومجلس الدولة على هذا الاتجاه ، فحسب هذا القرار فإن عقد الإيجار الذي ينجز عن مقرر إداري يخضع لاختصاص القضاء الإداري لا القضاء العادي.[1]

[1] القراررقم 108740، الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، المؤرخ في 31 مارس 1996 ، نشرة القضاء، العدد 5 ، الجزائر، ص135.

ولذلك فإنه لا مجال لتطبيق أحكام المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية القديم التي تمنح الاختصاص للقاضي العادي في المنازعة المتعلقة بالإيجارات الخاصة بالأماكن المعدة للسكن.[1]

وانطلاقا من هذا المبدأ العام، فإنه في الأحوال التي يكون فيها عنصر الاستعجال قائما فإن رئيس الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي الفاصل في الأمور المستعجلة، وفي إطار المادة 171 مكرر من قانون الإجراءات المدنية يكون هو المختص للفصل في طلب طرد شاغل مسكن وظيفي استفاد منه موظف في إطار أحكام المرسوم 10/89، وذلك عندما تنتهي المدة المحددة في مقرر التخصيص، وهي المدة التي يزاول فيها المستفيد الوظيفة التي تحصل من أجلها على المسكن.

إن انتهاء الوظيفة التي تبرر إلغاء حق الاستفادة بالمسكن الوظيفي قد يكون بسبب الاستقالة أو النقل أو التقاعد أو العزل، فقد ثبت القضاء الإداري اختصاص رئيس الغرفة الإدارية لطرد موظف شاغل مسكن وظيفي الذي نقل إلى ولاية أخرى بسبب

أنه يوجد هناك استعجال بالنسبة للإدارة لاسترجاع الشقة من أجل إسكان المستفيد الجديد من المنصب، وأن امتياز السكن الوظيفي منح للمستفيد بصورة مؤقتة وقابلة

للتراجع عنها، وفي الوقت الذي يمارس فيه الوظيفة ويطرد كذلك عن طريق دعوى مستعجلة شاغل السكن الوظيفي الذي أحيل على التقاعد إذ أن هذا الأخير أصبح شاغلا دون سند.[2]

---

[1] قرار مجلس الدولة رقم 007988، المؤرخ في 11 سبتمبر 2002، عدد1، مجلس الدولة، ص 131، الذي نص على:" حيث أن المستأنف يدفع بعدم الاختصاص للمحاكم في المنازعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية والأماكن المعدة للسكن ، غير أن موضوع دعوى الحال لا يتعلق أصلا بإيجار ، محل معد للسكن وأنه يتعلق باستفادة بسكن وظيفي مخصص لمصلحة الخدمة العمومية لا يعتبر هذا الإيجار وبذلك يكون النزاع من تخصص الغرفة الإدارية طبقا لأحكام المادة 7 من ق .إ .م.إ."

[2] فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص 88.

يتعارض هذا التحليل مع الواقع القضائي المتعلق بمسألة عدم اختصاص قاضي الاستعجال الإداري التابع للمحكمة العليا، والذي يفصل قاضي الاستعجال الإداري بحجة أن النزاع له طابع إداري وفقًا للمادة 800 من ق.إ.م.إ. ومع ذلك، رفضت المحكمة العليا هذا الرأي بشكل قاطع وثابت، حيث أكدت في عدة قرارات مبدئية أن القضاء العادي وليس الإداري هو الجهة المختصة في التعامل مع المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية. وأشارت أيضًا إلى أن الاستثناءات المذكورة في المادة 800 تنطبق على جميع العلاقات، بما في ذلك تلك التي تنشأ بناءً على قرار التخصيص.[1]

إن المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية تعطي الاختصاص للمحكمة في المنازعات حول المحلات المعدة للسكن لا تشير إلى نوعية سند الإيجار سواء بعقد إيجار أو بمقرر إداري، ولذلك فإن عقود تخصيص السكنات الوظيفية الصادرة عن إدارة أملاك الدولة تدخل ضمن تعريف المادة 7 من ق .إ .م، وعلى هذا الأساس فإن قاضي الأمور المستعجلة التابع للمحكمة يكون مختصا للأمر بطرد الموظف الذي أصبح يشغل سكنا وظيفيا تابعا لأملاك الدولة دون سند، بعد انتهاء علاقة العمل التي استفاد بسببها بهذا المسكن في قرار صادر عن الغرفة الاجتماعية مؤرخ في 14 مارس 2000 منشور بالمجلة القضائية العدد الثاني لسنة 2001.[2]

حيث جاء في القرار:"...يختص قاضي الأمور المستعجلة للفصل في دعوى الطرد من المسكن الوظيفي عند انتهاء علاقة العمل و بما ان العامل رفع دعوى برجوعه

[1]: أنظر المادة800، من الأمر 09/08 المعدل والمتمم للقانون 13/22، المصدر السابق.

[2]: فريجة رمزي بهاء الدين، المرجع السابق، ص89.

إلى العمل فإنه لا يسوغ لقاضي الإستعجال ان يبت في النزاع إلا بعد صدور حكم نهائي حول طلب الرجوع"[1]

**المطلب الثاني :التدخل في حال نزع الملكية للمنفعة العامة والمحافظة على المعالم**

لقد حدد المشرع الجزائري مجموعة من الاجراءات التي تسمح بالمحافظة على الممتلكات وتحقق المنفعة العامة. حيث سنتطرق إلى تدخل قاضي الاستعجال الإداري في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ضمن الفرع الأول ثم إلى دوره في المحافظة على المعالم التاريخية والسياحية ضمن الفرع الثاني.

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

كرس المشرع الجزائري مبدأ عدم قابلية قرارات نزع الملكية لوقف التنفيذ عند الطعن فيها أمام القضاء عندما يتعلق الأمر بما اصطلح عليه :" بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات بعد وطني وإستراتيجي، إذ تنص المادة 65 من القانون رقم 65 من القانون 21/04 المؤرخ 12/29 2004 المتضمن لقانون المالية لسنة 2005 على أنه:" يتمم القانون رقم 11/91 المؤرخ في1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة.

بالمادتين 12 مكرر:"يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني وإستراتيجي" و12 مكرر 1:" يمكن للإدارة نازعة الملكية ان تقوم بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وذات بعد وطني وإستراتيجي، بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية.

[1]: قرار رقم 225786 صادر بتاريخ 14-03-2001، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد2، 2001، ص194.

لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة ان توقف بأي حالة من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية."[1]

ويظهر بأن المشرع يسعى من وراء هذا الإجراء إلى ضمان تنفيذ مختلف المشاريع ذات الأهمية في إطار برنامج التنمية الوطنية، دون التقيد بالإجراءات القضائية الطويلة والتي تعبتر في نفس الوقت ضمانات للأفراد ضد تعسف الإدارة وتجاوز سلطاتها.

وبالرجوع إلى المادة 28 من القانون رقم 11/91 نجد مجالا لتدخل قاضي الاستعجال الإداري من خلال النص على أنه :" للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال ".[2]

إن دور قاضي الاستعجال الإداري هنا وفي هذه الحالة:

-الإشهاد للإدارة بالحيازة ووضع اليد على الأموال المنزوعة للمنفعة العامة و الترخيص لها بذلك.

-التعويض العادل والذي يقابله مراقبة الإجراءات[3]

---

[1]: انظر القانون رقم 04- 21 المتضمن لقانون المالية المؤرخ في 17 ذي القعدة 1425 الموافق ل 29 ديسمبر 2004، الجريدة الرسمية، عدد 85، لسنة 2005، المعدل والمتمم.

[2]: انظر القانون 11/91 الؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 افريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، عدد21، 1991، المادة 28 والتي تنص على:"للسلطة الإدارية المخولة ان تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد بإستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حسب إجراء الإستعجال.....".

[3]: انظر القانون 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق ل 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 11، 2003.

**الفرع الثاني: مجال تدخل قاضي الاستعجال الإداري في المحافظة على المعالم السياحية والتاريخية**

تتجه الإدارة الحديثة إلى حماية البيئة وحماية السواحل ولهذا صدر قانون رقم03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.[1]

وقد نصت المادة 39 في حالة الإخلال بأحكام هذا القانون عند القيام بأشغال البناء يمكن الإدارة المكلفة بالسياحة أن تلجأ إلى الجهة القضائية المختصة، قصد توقيف الأشغال وفق الطرق الاستعجالية وهو ما يجعل من القاضي الإستعجالي مختصا لوقف الأشغال بالطرق الإستعجالية.

كذلك يلعب قاضي الاستعجال الإداري في مجال المحافظة على العقار دورا بالغ الأهمية وهذا الأمر بإعادة الأماكن إلى حالها الأصلي، تنفيذ أشغال التهيئة، توقيف الأشغال....إلخ، الأمر بهدم الأشغال وبصفة عامة كل الإجراءات الضرورية المتعلقة بحماية المواطن من تعسف الإدارة وفي نفس الوقت وضع حد للمواطن عندما يخالف المبادئ القانونية، وقاضي الاستعجال الإداري في مواد العقار يعد بمثابة الميزان الذي يأمر بالإجراءات الضرورية لتدارك الخطر أو تجنب وضعيات يصعب تداركها مستقبلا، كما أن قاضي الاستعجال الإداري مهمته حماية الآثار والمعالم التاريخية وقد أكدت الغرفة الإدارية اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في مجال حماية الآثار.

[1]: انظر القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المصدر السابق.

حيث ان القضاء الإداري الجزائري تدخل من جهته مبكرا، لحماية المعالم التاريخية

كما هو مبين في قرار المحكمة العليا – الغرفة الإدارية – الذي يمثل سابقة قضائية يمكن الإستناد عليها من أجل الدفاع عن الأقاليم ذات الميزة الثقافية والتاريخية لما لهذه المناطق من أهمية، وهو القرار101267 الصادر بتاريخ 20 ديسمبر 1992 في القضية المطروحة بين الوكالة الوطنية لعلم الآثار وحماية المعالم والمواقع التاريخية دار عزيزة بالجزائر ضد والي ولاية الجزائر[1]"

حيث تعود وقائع القضية إلى أن والي ولاية الجزائر ورئيس المجلس الشعبي لمدينة الجزائر نصبا ورشة كبيرة لإنجاز موقف سيارات ومعهد للموسيقى على موقع إيكوزيزم العتيقة القريب جدا من المسجد الكبير والزاوية المحصنة23 التي كان يجري ترميمها.

وقد دفعت الوكالة بأن المسجد الكبير والزاوية المحصنة يكونان على التوالي معلما وموقعا تاريخيا مصنفين بهذه الصفة منذ 1887 و،1909 تصنيف مؤكد بالأمر رقم 67/281 المؤرخ في 20 ديسمبر ،1967 وأن الأشغال التي تمت مباشرتها تكون مساسا خطير على التراث الحضاري الوطني، وإعتبارا على أنها جارية في مكان يقع داخل المسافة المحددة بالمادتين 22 و41 من الأمر رقم 67/281 وهي 500 متر، وأنها أشغال شرع فيها دون رخصة خاصة مسلمة من السلطة المختصة المكلفة بالفنون، وأضافت الوكالة بأن الجمعية الجزائرية لحماية وترقية الآثار كانت قد رفعت دعوى أمام الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء الجزائر وصدر أمر في 25 جوان 1990 قضى بتعيين خبير، ورغم ذلك تواصلت الأشغال

[1]: سلمان صفية، (البناء في المناطق المحمية والأقاليم الثقافية والأثرية البارزة)، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 7، ع2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2، وهران، الجزائر، جوان 2020، ص516،517.

لوضع الوكالة أمام الأمر الواقع، ما أجبرها على رفع دعوى إستعجالية،غير أن الغرفة الإدارية صرحت بعدم إختصاصها بسبب أن القاضي الذي يفصل في القضايا الإستعجالية غير مختص لتقدير شرعية وصحة رخصة البناء المسلمة.

إثر الطعن بالإستئناف ضد هذا الأمر قضت المحكمة العليا بأن الملحق للأمر رقم 67/281[1] يصنف الزاوية المحصنة كمعلم تاريخي والمسجد الكبير كآثار تاريخي، وأن هذا التصنيف التاريخي ينتج عنه:

-وضع الموقع أو المعلم تحت حماية الدولة إلى جانب شعاع للرؤية يقدر بـ 500 م عملا بالمادة 22 من الأمر المذكور أعلاه.

-لا يمكن إقامة أي بناء جديد قبالة الأثر المصنف تعليته في مجال رؤيته، بعبارة أخرى في شعاع مقدر ب 500 م.

وأضافت المحكمة العليا بأن الأمر الإستعجالي الأول الذي عيّن الخبير قد إستهدف تحديد مجال هذه الرؤية لمعرفة ما إذا كانت البنايات التي شرع فيها توجد داخل هذا المجال، وأنه كان يتعين على الجهة القضائية التي أصدرت الأمر المستأنف الذي قضى بعدم الإختصاص إستخلاص نتائج قرارها الأول وليس تقدير مدى صحة الرخصة الإدارية المسلمة لصاحب المشروع، كما قضت المحكمة العليا بأن مقتضيات الأمر رقم 67/281 واضحة ومحددة والمسألة المطروحة على القاضي الإستعجالي هيتحديد مكان الأشغال بالنسبة للموقع والمعلم التاريخيين وأنه في إنتظار نتائج الخبرة هناك حالة إستعجالية قصوى لحماية الآثار ذات القيمة

[1]: الأمر رقم ،281-67، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 07، المؤرخة في 23 جانفي 1968.

التاريخية، وقررت إلغاء الأمر المستأنف، وبعد التصدي أمرت المحكمة العليا بوقف الأشغال في انتظار نتائج الخبرة[1]

[1]: المجلة القضائية للمحكمة العليا، الصادرة عن الغرفة العقارية، العدد03، الجزائر، 1994، ص191.

**خلاصة الفصل الثاني:**

نستخلص من خلال ما سبق ذكره أن المشرع الجزائري وبهدف تحقيق الحماية اللازمة للممتلكات العقارية قد نص على مجموعة من التدابير والإجراءات القانونية التي تعد من الصلاحيات الإستعجالية المخولة للقاضي الإداري، سواء أكانت ممثلة في السلطات العادية الممنوحة له التي تتعلق بالمعاينة المادية للوقائع، او الأمر بإجراء خبرة، أو سلطات فورية تتعلق بعمليات وقف التنفيذ سواء أمام المحاكم، أو مجلس الدولة، ويجدر الاشارة إلى أن هذه السلطات تضمنها المشرع الجزائري في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقرارات المحكمة العليا.

إضافة الى هذا نجد أن القاضي الإداري يتدخل بصفة إستعجالية في بعض الحالات التي تتطلب إجراءات سريعة وفعالة، وتكون في حالة التصرفات المادية التي تشكل خطر وشيك الوقوع، والتي نجد منبينها وقف الأشغال المعمارية والعقارات الآيلة للسقوط، أو البنايات دون رخصة، كما سعى المشرع إلى المحافظة على المعالم السياحية والتاريخية لما لها من أهمية جد كبيرة ولذا نجده خصها بقواعد قانونية ومراسيم تسعى بالأساس إلى حماية هذه الممتلكات العقارية من أي خطر يهددها.



# الخاتمة



## الخاتمة

لقد سعينا من خلال هذه الدراسة الى تسليط الضوء على مجال عمل القاضي الإستعجالي في المنازعة العقارية سواء أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري وتبيان الصلاحيات التي خولها له المشرع لكل جهة، وقد أقر المشرع لقاضي القسم العقاري صلاحيات الفصل في الدعاوى الإستعجالية على غرار باقي الأقسام، وهذا لما تتسم به الدعوى من الخصوصيات ومدى مساسها بالممتلكات، والعبرة من هذه الصلاحيات المقررة لقاضي الاستعجال العقاري أساسها إطلاعه على دعوى الموضوع، وعلمه بسيرورتها

وقد انتهج المشرع ذات الطريقة أمام القضاء الاستعجالي الإداري الذي خول له صلاحية الفصل في المنازعات الإستعجالية المعروضة عليه بإعتباره صاحب إختصاص، وقد وضحنا الإجراءات العامة والخاصة المتبعة في رفع الدعوى الإستعجالية العقارية سواء المتعلقة برفع دعوى الإستعجالية كدعوى الملكية، دعوى الحيازة، كما سلطنا الضوء على دور القاضي الاستعجالي الإداري فيما يخص سلطاته الفورية والتدابير والصلاحيات المخولة له بصدد هذه الدعوى.

ومن هنا يمكننا ملاحظة مدى أهمية القضاء الإستعجالي المنصب على المنازعة العقارية الاستعجالية حيث نجده وفق في جانب كونه يمثل وسيلة مساعدة تسهم في تحقيق العدالة والمحافظة على الحقوق العقارية من الضياع، و أخفق في ناحية أخرى، وهذا ما سنوضحه من خلال النتائج و المقترحات التالية:

**أولا: النتائج.**

– ان دور القاضي كأصل عام في القضايا الإستعجالية هو البحث عن عنصر الإستعجال ومنه لابد على قاضي الأمور العقارية في القضاء المستعجل أن يكون على دراية واسعة لمعرفة إختصاص القضاء المستعجل فيما يتعلق بالطلبات التي تقدم إليه، وقد اتفق الفقهاء على ان هذا الاختصاص يتطلب توفر شرطين جوهريين الأول هو وجود طابع الإستعجال، والثاني عدم المساس بأصل الحق.

– يتم تحديد الإختصاص في القضاء المستعجل للمواد العقارية بحسب نوع النزاع، حيث اذا كان النزاع حول العقار بين الأفراد في القانون الخاص يختص به القضاء العادي الإستعجالي، أما أن كان أحد أطراف النزاع الدولة او أحد مؤسساتها فإنه يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري الإستعجالي للفصل فيه.

– تقديم الطلبات المستعجلة يتضمن إتباع الإجراءات القانونية وفق لقانون إ.م.إ بالإضافة إلى بعض الخصوصية في حالة الإستعجال القصوى الذي يفصل القاضي الإستعجالي ساعة إلى ساعة، ومحرر في مسودة لتقديم الدعوى، وتتمتع الأوامر الصادرة في هذه الطلبات من القضاء المستعجل بصلاحية مؤقتتة، وعلى الرغم من ذلك فإنها ملزمة للأطراف المعنية، ويمكن إستئنافها.

**ثانيا: المقترحات.**

– على المشرع الجزائري توضيح بعض القواعد المنظمة للقضاء الإستعجالي الموجودة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث أنها تحتاج إلى إدخال بعض التعديلات

عليها خاصة التي تحدد إختصاص قاضي الإستعجال العقاري و رئيس المحكمة حتى يتسنى الفصل في عمل كل واحد منهما.

– على المشرع تقليص مدة إستئناف الأوامر الصادرة عن قاضي الإستعجال بحيث تصبح 5 أيام من تاريخ إصدار الأمر بدلا من مدة 15 يوم من تاريخ التبليغ حتى يضفى عليه طابع الإستعجال.

– يجب الفصل بين قاضي الاستعجال وقاضي الموضوع لقناعة هذا الأخير المسبقة بمآل القضية، وهو ما يؤثر على الأمر الإستعجالي الصادر عنه.

–على المشرع الجزائري توسيع دائرة المحاكم الإدارية للإستئناف حتى لا يقع في التضخم و التكدس لكثرة الملفات و صعوبة الفصل في آجالها المحددة.



# قائمة المصادر والمراجع



## قائمة المصادر والمراجع

### أولا:القوانين

1) الأمر رقم ،281-67، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 07، المؤرخة في 23 جانفي 1968.
2) الأمررقم 75/58، المتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 1975/09/26 الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم 78، المؤرخ في 1975/09/30، المعدل والمتمم.
3) القانون 11/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 افريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، عدد21، 1991.
4) القانون 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق ل 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 11، 2003.
5) القانون رقم 04- 21 المتضمن لقانون المالية المؤرخ في 17 ذي القعدة 1425 الموافق ل 29 ديسمبر 2004، الجريدة الرسمية، عدد 85، لسنة 2005، المعدل والمتمم.
6) الأمر 08/09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المؤرخ في 2008/2/25، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم 21، المؤرخة في 2008/4/23، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 22/13، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم 48، المؤرخة في 17 يوليو 2022.

### ثانيا:المراسيم.

1) المرسوم رقم 65/63، المتعلق بخفض بدل الايجار، المؤرخ في1963/03/10، الجريدة الرسمية الجزائرية لسنة 1963.

2) المرسوم رقم 147/76، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر،الصادر بتاريخ 1976/10/23، الجريدة الرسمية الجزائرية لسنة 1976.

**ثالثا:القرارات.**

**1)** القرار الوزاري المشترك المتضمن كيفية تطبيق المرسوم 256/63، المؤرخ في 1983/06/01.

**2)** قرار مجلس الدولة رقم 007988، المؤرخ في 11 سبتمبر 2002، عدد1، مجلس الدولة.

**المراجع**

**أولا:الكتب.**

1) بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات بغدادي، الجزائر،2009.

2) بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء القانون رقم 09/08 المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22، ج1، ط5، بيت الأفكار، الجزائر, 2022.

3) سائح سنقوقة، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية نصا شرحا تعليقا تطبيقا، ج2، دار الهدى ،الجزائر ،2010

4) سايس جمال،دعوى الحيازة –أحدث الإجتهادات القضائية–، ط 1، منشورات كليك، الجزائر، 2019.

5) عبد الحكم فودة، الدفع بانتفاء الصفة والمصلحة في المنازعات المدنية، دط، منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن.

6) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية المجلد التاسع، الطبعة الثالثة، نهضة مصر، مصر، 2011.

7) عبد الرزاق أحمد السنهوري، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الطبعة الثالثة، نهضة مصر، مصر، 2011.
8) ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، د.ط، منشأة المعارف، مصر،1995.
9) مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج 2، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د س ن.
10) مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات والإدارية، نظرية الاختصاص، ج 3، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005،

**ثانيا:المجلات القانونية.**

**1.** المجلة القضائية العدد1، الجزائر،1992.
2. المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 4، الجزائر، 1992.
**3.** المجلة القضائية، عدد 3، د د ن، الجزائر،1993.
3) المجلة القضائية للمحكمة العليا، الصادرة عن الغرفة العقارية، العدد03، الجزائر، 1994.
4. المجلة القضائية، العدد01، د د ن، الجزائر، 1997.
5. المجلة القضائية، عدد خاص، د د ن، الجزائر،1999.
**6.** مجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية،د ع، الجزائر،1999
**7.** مجلة الإجتهاد القضائي، العدد3، الجزائر، 1998.
**8.** مجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية،ج02، د د ن، الجزائر،2004.
**9.** مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج2، الجزائر، 2004.
**10.** المجلة القضائية، عدد 02، د د ن، الجزائر،2002.
**11.** المجلة القضائية، عدد خاص، ج 3، د د ن، الجزائر،2005.
**12.** مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزائر،2006.

13. إبراهيم بوعمرة، (منازعات الملكية المشتركة–دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري)–، مجلة المفكر العدد1، د ب ن، 2022/6/16.
14. العربي شحط أمينة، (حل منازعات الحيازة في القانون المدني)، مجلة القانون العقاري، العدد01، د ب ن، 2024/01/07.
15. بثينة رزقي، (الطبيعة القانونية للملكية العقارية الشائعة في التشريع الجزائري)، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، العدد 01،د ب ن، 15/01/ 2022.
16. بلغول عباس، الاستيلاء (غير الشرعي للإدارة على الأملاك العقارية الخاصة)،مجلة القانون العقاري والبيئة، د ع، الجزائر، د س ن،
17. بن طاع الله زهيرة، (شرط المصلحة وأثر زولانه أثناء السير في الدعوى)، مجلة الإجتهاد القضائي، المجلد12، العدد رقم02، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 20ديسمبر 2020.
18. صدوقي المهدي، شرايطي حيرة، غريبي محمد، (دعاوى الحيازة في التشريع )، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 5، الجزائر، 2019/06/12.
19. حداد بديعة، (الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 01، تاريخ النشر 2021/04/18
20. سعودي زهير، (القضاء الإستعجالي العادي)،مجلة صوت القانون، المجلد 7، العدد رقم01، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تسبازة، تيبازة، الجزائر، ماي2020.
21. سماح فارة، نبيلة عيساوي،(وقف تنفيذ القرار الإداري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية )، مجلة الوطنية للدراسات العلمية الأكاديمية، العدد 03،الجزائر، د س ن.

22. ضيف فضيل ولحاق عيسى، (الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاص)، مجلة الأستاذ الباحث للدارسات القانونية والسياسية، العدد 01، تاريخ النشر 2020/06/30.

23. عزالدين بوعبيد، الهادي سليمى، (مظاهر تدخل القضاء الإداري لحماية الملكية العقارية من الاعتداء المادي)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، ع 01، جامعة ابن خلدون تيارت ، الجزائر ، 2021/06/03.

24. عيساوي طارق وزراري فتحي، (الدور الإيجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية) ، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 14، الجزائر، 2020/10/10.

25. فريجة رمزي بهاء الدين، (اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة)، مجلة التعمير والبناء، العدد 3، د د ن، د ب ن، 2019/09/30.

26. فريزة العمراني،(أثر الأهلية على الخصومة القضائية)، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد رقم02، الجزائر، 2022/06/07.

**ثالثا:المذكرات**

1. قادري نادية، (النطاق القانوني للحيازة في القانون المدني)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجيستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، باتنة، الجزائر، 2008-2009.

**رابعا:المحاضرات**

1: روان محمد الصالح، شروط قبول الدعوى القضائية في قانون الإجراؤات المدنية والإدارية، المحاضرة الثالثة في مقياس قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2020.



# الفهرس



# فهرس المحتويات


| المحتوى | الصفحة |
|---|---|
| **مقدمة** | **01** |
| **الفصل الأول: القضاء الاستعجالي في المنازعة العقارية أمام القضاء العادي.** | |
| **المبحث الأول: مفهوم المنازعة العقارية الإستعجالية.** | **08** |
| المطلب الأول: شروط الدعوى الإستعجالية العقارية. | **08** |
| الفرع الأول: شروط قبول الدعوى العقارية الإستعجالية. | **08** |
| الفرع الثاني: الجهات المختصة وشروط الإختصاص. | **14** |
| المطلب الثاني: الإجراءات العامة للدعوى الإستعجالية العقارية. | **19** |
| الفرع الأول: إجراءات رفع الدعوى الاستعجالية العقارية. | **19** |
| الفرع الثاني: الآثار المترتبة. | **22** |
| **المبحث الثاني:** الإجراءات الخاصة لرفع الدعوى الاستعجالية العقارية. | **23** |
| المطلب الأول: بالنسبة لدعاوى الحيازة ودعاوى الملكية. | **23** |
| الفرع الأول: بالنسبة لدعوى الحيازة. | **23** |
| الفرع الثاني: بالنسبة لدعاوى الملكية. | **30** |
| المطلب الثاني: مجال تدخل القضاء الاستعجالي العادي في المنازعة العقارية. | **33** |
| الفرع الأول: القواعد العامة للتدخل. | **34** |
| الفرع الثاني: القواعد الخاصة للتدخل. | **37** |
| **خلاصة الفصل الأول** | **41** |
| **الفصل الثاني: لقضاء الاستعجالي في المنازعة العقارية أمام القضاء الإداري.** | |
| **المبحث الأول: الدعوى الإستعجالية كوسيلة لحماية الملكية العقارية أمام القاضي الإداري.** | **43** |

| | |
|---|---|
| المطلب الأول: السلطات العادية لقاضي الاستعجال الإداري في المادة العقارية. | **43** |
| الفرع الأول: إثبات حالة في إطار حماية الملكية العقارية. | **43** |
| الفرع الثاني: في تدابير التحقيق | **46** |
| المطلب الثاني: السلطة الفورية للقاضي الإستعجالي الإداري. | **48** |
| الفرع الأول: وقف التنفيذ أمام المحاكم الإدارية. | **48** |
| الفرع الثاني: وقف تنفيذ القرارات الإدارية أمام مجلس الدولة. | **57** |
| **المبحث الثاني:** مجال تدخل القضاء الإداري الاستعجالي لحماية الملكية العقارية. | **59** |
| المطلب الأول: التدخل لوقف الأشغال المعمارية والعقارات الآيلة للسقوط. | **59** |
| الفرع الأول: تدخل قاضي الاستعجال الإداري في حالة البناء بدون رخصة. | **59** |
| الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال العقاري في حالة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء. | **61** |
| الفرع الثالث: تدخل قاضي الاستعجال الإداري في الطرد من السكنات الوظيفية. | **62** |
| المطلب الثاني: التدخل في حال نزع الملكية للمنفعة العامة والمحافظة على المعالم. | **66** |
| الفرع الاول: تدخل قاضي الاستعجال الإداري في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. | **66** |

| | |
|---|---|
| الفرع الثاني: مجال تدخل قاضي الاستعجال الإداري في المحافظة على المعالم السياحية والتاريخية. | **68** |
| خلاصة الفصل الثاني | **72** |
| **الخاتمة** | **73-75** |
| **قائمة المصادر والمراجع** | **76-81** |

**الملخص**

يعتبر القضاء الإستعجالي قضاء وقتي يهدف إلى حماية قضائية وقتية ، فهو ضرورة لا تحتمل تأخيرا فالإستعجال يكون قائما عندما ينتج عن التأخير في الفصل في النزاع ضرر لأحد الأطراف، ونجد أن المشرع الجزائري إنتهج هذا الإجراء في المادة العقارية لأجل تحقيق الحماية اللازمة للممتلكات العقارية، والحفاظ على الحقوق من الضياع، حيث نجده يتسم ببساطة الإجراءات -المتضمة قيد العريضة الافتتاحية المستوفية الشروط الإجرائية التي بتم إيداعها لدى أمين الضبط على مستوى المحكمة-، وقصر الآجال، سواء أكان يختص بالفصل في الدعاوى المتعلقة بالملكية أو دعاوى الحيازة بصفة إستعجالية القضاء العادي ممثلا في رئيس القسم العقاري أو رئيس المحكمة هذا من ناحية.

ومن ناحية أخرى نجد القضاء الإداري يختص بالفصل في المادة العقارية بصفة إستعجالية هذا حسب مانص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين الأخرى المتعلقة بالعقار، فنجد انه تم منح القاضي الإداري مجموعة من الصلاحيات العادية والفورية التي تتسم بالإستعجال وتتماشى مع طبيعة الدعوى العقارية المعروضة أمامه للنظر فيها، لأجل إتخاذ الإجراءات اللازمة سواء بإصدار قرارات وقف التنفيذ أو قرارات الغلق، أو الطرد، وهذا بهدف حماية الممتلكات العقارية، وتحقيق المنفعة العامة.

**Summary**

The emergency judiciary is a temporary judiciary aimed at temporary judicial protection, it is a necessity that does not tolerate delay, as urgency exists when the delay in settling the dispute results in damage to one of the parties, and we find that the Algerian legislator has adopted this procedure in the real estate article in order to achieve the necessary protection for real estate property, and to preserve rights from loss, as we find it characterized by the simplicity of procedures - including the entry of the opening petition that meets the procedural conditions that have been deposited with the control secretary at the court level, The short deadlines, whether it is concerned with adjudicating claims related to ownership or claims of possession on an urgent basis, the ordinary judiciary represented by the head of the real estate department or the president of this court.

On the other hand, we find the administrative judiciary is competent to adjudicate the real estate article on an urgent basis, as stipulated in the Civil and Administrative Procedures Law and other laws related to real estate, so we find that the administrative judge has been granted a set of ordinary and immediate powers that are characterized by urgency and are in line with the nature of the real estate lawsuit before him for consideration, in order to take the necessary measures, whether by issuing suspension decisions, closure decisions, or expulsion, with the aim of protecting real estate property, and achieving the public benefit.