

اختصاص قاضي القسم العقاري في مادة الإستعجال

الدكتور حيتالة معمر

جامعة عبد الحميد بن باديس – مستغانم

مقدمة

استحدثت المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحكاما جديدة تتعلق أساسا بمنح بعض رؤساء أقسام المحكمة صلاحية الفصل في الدعاوى الإستعجالية، وهذه الأقسام هي قسم شؤون الأسرة (المواد من 423 إلى 499)، و القسم التجاري (المواد من 531 إلى 536)، و القسم الاجتماعي (المواد من 500 إلى 510) و القسم العقاري (المواد من 511 إلى 530) موضوع هذه الدراسة¹.

وعليه نشأ في المحاكم حاليا ما يسمى بالإستعجالي العقاري و الذي يبت بموجبه رئيس القسم العقاري في الدعاوى الإستعجالية بموجب أوامر استعجالية والتي تكون قابلة للإستئناف وهذا ما سيتم معالجته في المبحث الأول، أيضا أصبح بإمكان رئيس القسم العقاري إصدار الأوامر على العرائض وهو ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

تأتي هذه الدراسة لتوضح التغيير الجوهري في منهج المشرع الجزائري والمتمثل في منح قضاة الموضوع في المسائل المذكورة أعلاه صلاحية الفصل في الدعاوى الإستعجالية والمتعلقة بهذه المسائل، نتيجة لحذف الإختصاص المانع لرئيس الجهة القضائية (المحكمة أو المجلس القضائي) للفصل في القضايا الإستعجالية بموجب نص المادة 299 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، بعد ما كان الفصل في مواد الإستعجال داخلا في الإختصاص الحصري والمانع لرئيس الجهة القضائية بموجب المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية الملغى³.

المبحث الأول : الأوامر الإستعجالية الصادرة عن رئيس القسم العقاري

يجد اختصاص رئيس القسم العقاري لإصدار الأوامر الإستعجالية سنده القانوني في نص المادتين 521 و 522 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ تقضي المادة 521 بأنه: " يمكن لرئيس القسم العقاري، وحتى في حالة وجود منازعة جديدة، أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير

¹ قانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. العدد 21 ليوم 23 افريل سنة 2008 ، ص. 3 .

² تنص المادة 299 من ق.إ.م.إ. على أنه: " في جميع أحوال الإستعجال، أو إذا اقتضى الأمر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة، يتم عرض القضية بعريضة افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب، وينادى عليها في أقرب الأجل. يجب الفصل في الدعاوى الإستعجالية في أقرب الأجل."

³ تنص المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية لسنة 1966 على أنه: " في أحوال الاستعجال أو عندما يقتضي البت في تدابير الحراسة القضائية أو أي تدبير تحفظي لا تسري عليه نص خاص فإن الطلب يرفع بعريضة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة بموضوع الدعوى."

التحفظية اللازمة"، وتضيف المادة 522 من نفس القانون بأنه: "تكون الأوامر الصادرة عن رئيس القسم العقاري قابلة للإستئناف حسب القواعد المحددة في مادة الإستعجال".

وعليه يتعين دراسة أنواع المنازعات العقارية في مطلب أول، ثم التطرق للدعوى الإستعجالية العقارية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المنازعات الإستعجالية العقارية

يتعين علينا قبل البحث في أنواع المنازعات الاستعجالية العقارية المنصوص عليها في الأحكام الخاصة بالقسم العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الإشارة ولو باختصار إلى مفهوم القضاء الإستعجالي بصفة عامة.

الفرع الأول: تعريف القضاء الاستعجالي

لم تعرف التشريعات المختلفة القضاء الإستعجالي ومن بينها التشريع الجزائري، وإنما تولى تعريفه الفقه والقضاء، إذ يعرفه الفقيه الفرنسي الأستاذ ألكسندر ميرينهاك A. Mérignhac في مؤلفه الضخم *Traité théorique et pratique des ordonnances sur requête et des référés* بقوله: "هو إجراء يكون الهدف منه الفصل بأقصى سرعة ممكنة في القضايا المستعجلة وفي الحالة التي تثير فيها السندات والأحكام إشكالات تتعلق بتنفيذها، لكن فقط بطريقة مؤقتة دون المساس بأصل الحق"⁴.

أما في الفقه العربي فيعرفه الأستاذ معوض عبد التواب بأنه: "الفصل في المنازعات التي يخشى عليها من فوات الوقت فصلا مؤقتا لا يمس بأصل الحق، وإنما يقتصر على الحكم باتخاذ إجراء وقتي ملزم للطرفين بقصد المحافظة على الأوضاع القائمة أو احترام الحقوق الظاهرة، أو صيانة مصالح الطرفين المتنازعين..."⁵.

بالنسبة للقضاء، تعرفه محكمة النقض المصرية بقولها: "يقوم اختصاص قضاء الإستعجال بالدعوى المستعجلة على توافر الخطر والاستعجال الذي يبرر تدخله لإصدار قرار وقتي يراد به رد عدوان يبدو للوهلة الأولى أنه بغير حق ومنع خطر لا يمكن تداركه أو يخشى استعجاله إذا ما فات الوقت..."⁶.

⁴ يراجع حول أوامر الإستعجال والأوامر على العرائض: =

A.Mérignhac, *Traité théorique et pratique des ordonnances sur requête et des référés*, deuxième partie, Les référés, Pierre Soubiron éd., Toulouse, 1906, p. 7.

⁵ تعريف الأستاذ معوض عبد التواب المذكور في مؤلف:

لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الإستعجال الإداري، دراسة قانونية، فقهية وقضائية مقارنة، الطبعة الثانية، 2008، دار هومة، ص. 12.

⁶ حول هذا التعريف، ينظر :

لحسن بن شيخ آث ملويا، المرجع نفسه، ص. 12.

وبالنسبة للتشريع الجزائري وإن كان لم يتطرق إلى تعريف القضاء الإستعجالي ولا إلى تعريف الدعوى الإستعجالية، فإنه قد اهتم بتبيين إجراءاتها بأن خصص لهما القسم الثاني من الفصل الخامس من الباب الثامن الخاص بالأحكام والقرارات من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تحت عنوان الإستعجال والأوامر الإستعجالية، هذا بالنسبة للأحكام العامة، و من جهة أخرى فقد نص على أحكام خاصة للدعوى الإستعجالية والأوامر على العرائض في باقي مواد هذا القانون⁷.

الفرع الثاني: أنواع المنازعات العقارية الإستعجالية

بإدراجه لأحكام خاصة بالقسم العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يكون المشرع قد أقر بأهمية هذا القسم والمنازعات التي يختص بها ويفصل فيها قضاة القسم العقاري، وبالرجوع إلى المادة 511 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبعد أن وضع المشرع نصا عاما في المادة 511 بقوله: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية"، حاول تقسيم المنازعات العقارية إلى أنواع يمكن إجمالها في 6 أنواع:

أولاً: منازعات تتعلق بحماية حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والحقوق المتفرعة عن حق الملكية:⁸ وهي المنازعات المتعلقة بحماية حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية كحق الرهن و حقوق الإمتياز والتخصيص، و المنازعات المتعلقة بالحقوق المتفرعة عن حق الملكية كحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن، أيضا المنازعات المتعلقة بالحيازة والتقادم والشفعة، في منازعات الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع، و المنازعات المتعلقة بالهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات، أيضا المنازعات المتعلقة بالقسمة وتحديد المعالم، وأخيرا منازعات متعلقة بالنشاط العقاري، وذلك حسب ما هو منصوص عليه في المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁹.

⁷ لمزيد من التفاصيل حول القضاء الإستعجالي، يراجع ايضا:

محمد ابراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الأول: القواعد والمميزات الأساسية للقضاء المستعجل، ديوان المطبوعات الجامعية، 2-2007، ص. 107.

بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية 01-2008، ص. 355.

⁸ يراجع فيما يخص حق الملكية والحقوق المتفرعة عن حق الملكية والحقوق العينية الأخرية، الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي سنة 2003.

⁹ حول حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه، يراجع أيضا:

François TERRE, Philippe SIMLER, Droit civil : Les biens, Dalloz, 7^e éd., 2006, p.75.

ثانياً: منازعات تتعلق بالإيجارات السكنية والمحلات المهنية والإيجارات الفلاحية: وهي تلك المنازعات التي تنشأ بين المؤجرين والمستأجرين للسكنات والمحلات المهنية والعقارات الفلاحية بحسب المادة 512 نفسها.

ويختص قاضي الأمور المستعجلة بنظر المنازعات التي تنشأ بين المؤجرين والمستأجرين في الحالات الآتية:

دعوى طرد المستأجر الذي يشغل الأماكن السكنية أو المهنية أو الفلاحية دون عقد إيجار.

دعوى طرد مستأجر المحلات السكنية حال انتهاء عقد الإيجار بسبب الغاء حق البقاء بعد صدور القانون 07-05 المعدل للقانون المدني.

دعوى طرد مستأجر المحلات المهنية حال انتهاء عقد الإيجار.

دعوى طرد مستأجر الأراضي الفلاحية حال انتهاء عقد الإيجار.

دعوى طرد مستأجر المحلات التجارية حال انتهاء عقد الإيجار.

دعوى طرد المستأجر المسير بعد انتهاء عقد التسيير الحر¹⁰.

ثالثاً: منازعات العقار الفلاحي:¹¹ وهي على نوعين:

المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين والغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمام الوطنية و شغلها واستغلالها (المادة 513 ق.إ.م.إ.).

الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية (المادة 514 ق.إ.م.إ.).

رابعاً: المنازعات الخاصة بالسجل العقاري:¹² المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الخواص (المادة 516 ق.إ.م.إ.).

¹⁰ محمد ابراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الثاني: الاختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2-2007، ص. 62.

¹¹ يراجع فيما يخص العقار الفلاحي القانون رقم 08-16 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يتضمن التوجيه الفلاحي (ج.ر. عدد 46 ليوم 10 أوت 2008، ص. 04)، والقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة (ج.ر. عدد 46 ليوم 18 أوت سنة 2010، ص. 04).

¹² طبقاً للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (ج.ر. عدد 15 ليوم 28 فبراير سنة 2007، ص. 11)، والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (ج.ر. عدد 26 ليوم 25 مايو سنة 2008، ص. 03).

خامسا: دعاوى الحيازة:¹³ ويقصد بها الدعاوى الثلاث: وهي دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، والتي خصص لها المشرع المواد 524 وما بعدها من نفس قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

سادسا: المنازعات العقارية والمتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص:

و هي تلك المنازعات المنصوص عليها في المواد 92 و ما بعدها من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملك الوطنية¹⁴، إذ تقضي المادة 92 في فقرتها الثانية على ما يلي: " كما يتم تبادل الأملك العقارية التابعة للأملك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لا سيما القانون المدني"، كما تقضي المادة 96 من القانون نفسه على أنه: " تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام"¹⁵.

ونتيجة لهذا يمكن تعريف المنازعة الإستعجالية العقارية أنها كل منازعة تتعلق اساسا باتخاذ تدابير تحفظية متعلقة بالمنازعات العقارية، ويمتد اختصاص القسم الإستعجال العقاري حتى ولو كانت المنازعة جدية ومتعلقة بأصل الحق، ذلك أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يشترط - كما في القواعد العامة للدعاوى الإستعجالية- بأن تكون المنازعة الإستعجالية العقارية غير متعلقة بأصل الحق، وهذا استثناء لما أورد في المادة 303 من نفس القانون والمتعلقة بتحديد شروط الدعوى الإستعجالية والأمر الاستعجالي والتي تشترط أن يكون الأمر الاستعجالي لا يمس بأصل الحق¹⁶.

إن المشرع الجزائري باعتماده هذا الموقف، يكون قد وسع من اختصاص القسم الاستعجالي العقاري، ولعله يرمي من وراء ذلك إلى تبسيط الإجراءات والسرعة في الفصل في القضايا العقارية التي تمس بأصل الموضوع.

وقياسا مع الدعاوى الأخرى والتي خصها المشرع بإجراءات خاصة كدعاوى شؤون الأسرة و الدعاوى الإجتماعية و الدعاوى التجارية، والتي أجاز القانون فيها لرؤساء الأقسام النازرة في هذه الدعاوى الفصل في الدعاوى الإستعجالية المتعلقة بها، فإنه ايضا لم يشترط أن

¹³ حول أحكام الحيازة ودعاوى حمايتها المادة 808 وما بعدها من القانون المدني.

¹⁴ قانون رقم 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالأملك الوطنية (ج.ر. عدد 52 ليوم 2 ديسمبر سنة 1990، ص. 1667). معدل ومتمم بالقانون رقم 14-08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 هـ الموافق 20 يوليو سنة 2008 (ج.ر. عدد 44 ليوم 3 أوت سنة 2008، ص. 10).

¹⁵ أشارت المحكمة العليا في إحدى قراراتها إلى أنه: " يحرر وجوبا عقد مقايضة العقار في الشكل الرسمي عملا بنص المادتين 324 مكرر 1 و415 من القانون المدني تحت طائلة البطلان". قرار رقم 255411 مؤرخ في 2002/02/06، م.ق. 2004، عدد 1، ص. 80، 81 و 82.

¹⁶ تنص المادة 303 من ق.إ.م.إ. على أنه: " لا يمس الأمر الاستعجالي بأصل الحق، وهو معجل النفاذ بكفالة أوبدونها رغم كل طرق الطعن. "

يكون موضوع الأمر الاستعجالي لا يمس بأصل الحق، وهذا يفسر بأهمية هذه الدعاوى من جهة، ومن جهة أخرى بحاجتها إلى التبسيط في الإجراءات والسرعة في الفصل نظرا لإرتباطها الوثيق بمصالح المتقاضين و حسن سير مرفق القضاء¹⁷.

المطلب الثاني: الدعوى الإستعجالية العقارية

الفرع الأول: الدعاوى الإستعجالية العقارية المقررة بنص قانوني:

تمتاز الدعوى الاستعجالية بصفة عامة بعدم تحديدها وعدم خصرها في دعاوى معينة منصوص عليها على سبيل الحصر، بمعنى أنه لا وجود لنص قانوني يحدد أنواع الدعاوى الاستعجالية وإنما يخضع تقدير ما إذا كانت الدعوى استعجالية أم دعوى موضوع عادة للسلطة التقديرية للقاضي المعروض أمامه النزاع، لذا نشأ في الفقه أولا ثم انتقل إلى التشريع ما يطلق عليه بشروط الاستعجال والتي يمكن تلخيصها في ثلاث شروط رئيسية: طبيعة الإجراء المطلوب اتخاذ من قبل المحكمة بأن يكون مؤقتا، توافر عنصر الاستعجال في الدعوى المطروحة و عدم المساس باصل الحق أي بموضوع الدعوى.

غير أنه بجانب هذه القواعد العامة يتدخل المشرع أحيانا لتحديد الإختصاص الحصري للقسم الاستعجالي في نظر دعاوى معينة¹⁸، كدعاوى الحراسة القضائية ودعاوى اشكالات التنفيذ وغيرها من الدعاوى الإستعجالية المقررة بنصوص قانونية¹⁹، وفيما يخص القسم العقاري يمكن أن نذكر على سبيل المثال لا الحصر ما قرره المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم²⁰، إذ تقضي المادة 76 منه على أنه: " في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقا لإجراءات

¹⁷ بالنسبة لمواد شؤون الأسرة المادة 425، وللمواد الإجتماعية المادة 506 وما بعدها، أما بالنسبة المواد التجارية المادة 536 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹⁸ تنص المادة 300 من ق.إ.م.إ. على ما يلي: " يكون قاضي الإستعجال مختصا ايضا في المواد التي ينص القانون صراحة على أنها من اختصاصه، وفي حالة الفصل في الموضوع يحوز الأمر الصادر فيه حجية الشيء المقضي فيه".

¹⁹ لقد أكدت المحكمة العليا في عدة قرارات لها على الطبيعة الإستعجالية لدعوى الحراسة القضائية، حول هذه القرارات يراجع:

حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة الثنائية، 2002، دار هومة، ص. 143.

²⁰ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير (ج.ر. عدد 52 ليوم 02 ديسمبر سنة 1990، ص. 1652)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 (ج.ر. عدد 51 ليوم 15 أوت سنة 2004، ص. 10)، وأيضا القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، ج.ر. عدد 44 ليوم 03 أوت سنة 2008، ص. 19).

القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الأمر 66-154 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المشار إليه أعلاه²¹.

وبالنسبة للدعوى الإستعجالية الأخرى المنصوص على طابعها الإستعجالي صراحة في نصوص قانونية صريحة فإن المشرع فيها تدخل لتبيان إجراءاتها والأوامر الاستعجالية الصادرة عنها وطرق الطعن فيها، وغيرها من المسائل المتعلقة بها²².

الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى الإستعجالية العقارية:

تخضع الدعوى الاستعجالية العقارية خصوصا لنص المادة 518 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إضافة إلى القواعد العامة المتعلقة برفع الدعوى الإستعجالية عموما، المنصوص عليها في القسم المتعلق بالاستعجال والأوامر الإستعجالية.

يتم رفع الدعوى الإستعجالية العقارية كغيرها من الدعوى القضائية إذ يشترط في رافعها الشروط العامة المتطلبية في رافع الدعوى القضائية وهي الصفة والمصلحة بحسب نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بالإضافة إلى الشروط الخاصة بالدعوى التي يكون موضوعها عقار أو حقوق عينية عقارية، وهي ضرورة رفع الدعوى وجوبا أمام المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار (المادة 518 من نفس القانون) ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها (المادة 519 من نفس القانون).

وتنص المادة 299 على أنه يتم جدولة القضية في أقرب جلسة، ويجب الفصل في الدعوى الإستعجالية العقارية في أقرب الاجال، بل ويمكن تخفيض آجال التكليف بالحضور في مواد الإستعجال إلى أربع وعشرون ساعة، وفي حالة الإستعجال القصوى، يجوز أن يكون أجل التكليف بالحضور من ساعة إلى ساعة، بشرط أن يتم التبليغ الرسمي للخصم شخصا أو إلى ممثله القانوني أو الإتفاقي (المادة 301 ق.إ.م.إ.).

و من خلال هذه الأحكام يمكن التمييز بين دعويين استعجاليين، دعوى إستعجالية عادية وفق ما يقتضيه مبدأ الوجاهية والحضور، و دعوى إستعجالية قصوى أي من ساعة إلى ساعة، وبالنسبة لهذه الأخيرة فقد حددت المادة 302 من نفس القانون أحكامها، ويجوز فيها تقديم الطلب إلى قاضي الإستعجال – والذي هو في حالة الدعوى الإستعجالية العقارية رئيس القسم العقاري-

²¹ وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في عدة قرارات لها حول الطابع الاستعجالي لدعوى وقف أشغال البناء:

حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص. 255.

²² لمزيد من التفاصيل حول الدعوى الإستعجالية المنصوص عليها بنصوص قانونية صريحة، يراجع :

محمد ابراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الثاني: الاختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2-2007.

خارج ساعات وايام العمل، بمقر الجهة القضائية حتى قبل قيد العريضة في سجل أمانة الضبط، وهذا ما يتفق مع الطابع الاستعجالي الأقصى.

عندها يحدد القاضي تاريخ الجلسة، ويسمح عند الضرورة، بتكليف الخصم بالحضور من ساعة إلى ساعة، ويمكنه الفصل في الدعوى خارج ساعات العمل و حتى خلال أيام العطل.

أما بالنسبة للأمر الإستعجالي الصادر عن قاضي الإستعجال فهو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن، كما أنه غير قابل للمعارضة ولا للاعتراض على النفاذ المعجل. وفي حالة الدعوى الإستعجالية من ساعة إلى ساعة ، يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب النسخة الأصلية للأمر حتى قبل تسجيله (المادة 303 ق.إ.م.إ.).

وبالنسبة لاستئناف الأمر الاستعجالي العقاري فإن المادة 522 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحيل إلى تطبيق القواعد العامة المحددة في مادة الإستعجال وهي المادة 304 من نفس القانون والتي تنص على ما يلي:

" تكون الأوامر الاستعجالية الصادرة في أول درجة قابلة للإستئناف.

وتكون الأوامر الاستعجالية الصادرة غيابيا في آخر درجة، قابلة للمعارضة.

يرفع الاستئناف والمعارضة خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر، ويجب أن يفصل في ذلك في أقرب الأجل".

وعليه من خلال استقراء أحكام هذه المادة، فإن الأمر الاستعجالي العقاري الصادر عن المحكمة غير قابل للمعارضة وهو قابل فقط للإستئناف خلال خمسة يوما من تاريخ التبليغ، وإن كان الإستئناف هنا ليس له أثر موقف التنفيذ²³.

أما القرار الاستعجالي الصادر عن المجلس القضائي إن كان غيابيا ففي هذه الحالة يكون قابلا للمعارضة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ، و ليس للمعارضة هنا أيضا أثر موقف التنفيذ.

المبحث الثاني: الأوامر على العرائض

تعتبر المادة 523 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السند القانوني لاختصاص رئيس القسم العقاري بإصدار الأوامر على العرائض ، والتي تتميز عن الأوامر الاستعجالية في كونها لا تتطلب المناقشة أو الوجاهية و يفصل فيها رئيس القسم العقاري دون حضور الخصوم.

المطلب الأول: الأوامر على العرائض

²³ يراجع: عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة أولى ، منشورات بغدادي، 2009، ص. 365. عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد: ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، الجزائر، 2009، ص. 294.

تنص المادة 523 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه : " يمكن لرئيس القسم العقاري أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب أمر على عريضة، لا يتطلب المناقشة أو الواجهية أو في الحالات المنصوص عليها قانوناً".

وقد عرفت المادة 310 من نفس القانون الأمر على العريضة بأنه أمر مؤقت يصدر دون حضور الخصوم، فهو يختلف عن الأمر الاستعجالي في كونه لا يتطلب الواجهية أو المناقشة، أي أن القاضي يصدره بناء على طلب يقدمه أحد الأطراف ويتضمن أحد المواضيع المتعلقة بأثبات حالة أو توجيه إنذار أو إجراء استجواب، من دون حضور الخصوم ومن دون وجاهية ولا مناقشة ولا تبادل المذكرات²⁴.

يقدم الطلب في شكل عريضة من نسختين، ويجب ذكر الأطراف ويودع لدى كتابة الضبط، ويتعين أن تكون العريضة معللة وتتضمن الإشارة إلى الوقائع المحتج بها، وإن كانت العريضة مقدمة بشأن خصومة قائمة، فيجب ذكر المحكمة المعروضة أمامها الخصومة (المادة 311 ق.إ.م.إ.)، كما أنه يمكن تقديم وثائق مرفقة ثبوتية لتسبب الطلب.

وهنا يتعين على رئيس القسم العقاري المقدم أمامه العريضة بعد دراسته للطلب المقدم أن يفصل فيه خلال أجل أقصاه (3) أيام من تاريخ إيداع العريضة، ويكون التاريخ المحدد من قبل كتابة الضبط المرجع في ذلك، أما بالنسبة للأمر على العريضة الصادر عن رئيس القسم العقاري فيتعين أن يكون مسبباً، ويكون قابلاً للتنفيذ بناء على النسخة الأصلية (المادة 2/311 ق.إ.م.إ.).

غير أن المشرع، ونظراً لأن الأمر على العريضة يتعلق بتدابير تحفظية وله طابع مؤقت فقد وضع له أجلاً للسقوط إذا لم ينفذ خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدوره، يسقط ولا يكون له أي أثر ولا يمكن الإحتجاج به أو تنفيذه بعد هذه المدة، إنما يتعين على المعني بالأمر إعادة تقديم عريضة أخرى، ولعل مهلة 3 أشهر المحددة كأجل للسقوط تفسر بأنه ما دام طالب الأمر على عريضة قد توجه إلى قسم الإستعجال فإن ما يهمه أن يتم التنفيذ في أقرب الآجال، وعليه فهلة 3 أشهر كافية لإثبات استعجاله وإلا إذا لم ينفذ الأمر خلال هذه الأجل فإنه ليس مستعجلاً.

المطلب الثاني : طرق الطعن في الأوامر على العرائض

²⁴ Le référé se distingue des ordonnances sur requête en ce sens qu'il suppose une procédure contradictoire tandis qu'une ordonnance sur requête est généralement obtenue à l'insu de l'adversaire.

استحدثت المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحكام جديدة متعلقة أساسا بإمكانية الطعن في الأوامر على العرائض عن طريق الاستئناف، بل وذهب إلى أبعد من ذلك عندما أقر وسيلة جديدة غير معروفة في القوانين الإجرائية، وهي إمكانية مراجعة القاضي في الأمر على العريضة الذي أصدره.

فقد نصت المادة 312 في فقرتها الأولى على أنه: " في حالة الإستجابة إلى الطلب، يمكن الرجوع إلى القاضي الذي اصدر الأمر، للتراجع عنه أو تعديله".

و قد أجاز المشرع الجزائري لصاحب الطلب أن يتقدم بطلب تعديل الطلب الأصلي أو التراجع عنه إذا رأى في ذلك مصلحة له، غير أن المشرع هنا لا يفصل في هذه المسألة بمعنى هل لمسألة التراجع أية آثار سلبية على حق طالب الأمر على العريضة في ايداع طلبه مرة أخرى، أو بمعنى آخر هل مسألة التراجع تقيّد صاحب الطلب مستقبلا، وتمنعه من ايداع طلبه مرة أخرى بنفس الطلبات وضد نفس الأطراف.

وفي حالة الإستجابة إلى الطلب، فإن رئيس القسم العقاري يصدر أمر على العريضة غير قابل لأي طعن، أما في حالة عدم الإستجابة إلى الطلب، يكون الأمر بالرفض الصادر من رئيس القسم العقاري قابلا للإستئناف أمام المجلس القضائي في مهلة خمسة عشر يوما من تاريخ أمر الرفض، ويجب على رئيس الغرفة المدنية أن يفصل في الإستئناف في أقرب الأجل (المادة 312 فقرة 2، 3 و 4 من ق.إ.م.إ.).

الخاتمة

حاولنا من خلال هذه الدراسة التعرف للأحكام القانونية المقررة في مجال الإستعجالي العقاري، والذي يعتبر من بين التخصصات التي فرضتها سياسة المشرع الجزائري والمتمثلة في منح قضاة الموضوع إمكانية التصدي للدعاوى الإستعجالية والتدابير الوقائية، فقد فرضت هذه الأحكام نفسها على عمل القضاة بالمحاكم وحاولوا التكيف معها بحيث أصبح كل قسم بالمحكمة له اختصاص استعجالي خاص به، فالقسم العقاري أصبح له اختصاص استعجالي خاص، على غرار قسم شؤون الأسرة والقسم التجاري والقسم الاجتماعي.

إن الملاحظ حاليا من عمل المحاكم على مستوى الوطن وبعد أربع سنوات من دخول القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية حيز التنفيذ، أن رئيس المحكمة حاليا تقلص دوره في الجانب الإستعجالي وأصبح يقتصر على الدعوى المدنية البحتة في جانبها الإستعجالي، وأصبح يوزع باقي الدعاوى على الأقسام الأخرى بحسب موضوع الدعوى، حتى بالنسبة للدعاوى التي كانت تعتبر حكرا على رئيس المحكمة ومن بينها الحجوز.

إن هذا التوزيع بحسب الإختصاص وبحسب موضوع الدعوى، والذي لا يستند إلى نصوص قانونية صريحة وإنما يصدر عن السلطة التقديرية لرئيس المحكمة بقدر ما له آثار ايجابية على حسن سير مرفق القضاء من ناحية التخصص والسرعة في الفصل، إلا أنه يحتاج إلى تنظيم أكثر من جانب المشرع بحيث لا تتداخل الصلاحيات وخصوصا في الدعاوى والتي تحوي أكثر من مسألة من المسائل ويختلط فيها الجانب المدني مع الجانب العقاري، أو القضايا العقارية مع مسألة

الميراث، أو قضايا الشركات التجارية مع العقارات التابعة لهذه الشركات، وغيرها من المسائل المختلطة.

قائمة أهم المراجع المعتمدة

أولاً: باللغة العربية:

الكتب:

بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 01-2008.

عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد: ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، الجزائر، 2009.

حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2002.

لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، دراسة قانونية، فقهية وقضائية مقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008.

محمد ابراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الأول: القواعد والميزات الأساسية للقضاء المستعجل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2-2007.

محمد ابراهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الثاني: الإختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2-2007.

النصوص التشريعية والتنظيمية:

القوانين:

القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير (ج.ر. عدد 52 ليوم 02 ديسمبر سنة 1990، ص. 1652).

القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالأماكن الوطنية (ج.ر. عدد 52 ليوم 02 ديسمبر سنة 1990، ص. 1667).

القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 (ج.ر. عدد 51 ليوم 15 أوت سنة 2004، ص. 04) يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (ج.ر. عدد 15 ليوم 28 فبراير سنة 2007، ص. 11).

القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج.ر. العدد 21 ليوم 23 افريل سنة 2008، ص. 03).

القانون رقم 14-08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 30-90 المتعلق بالأحكام الوطنية (ج.ر. عدد 44 ليوم 03 أوت سنة 2008، ص. 10)

القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمام انجازها (ج.ر. عدد 44 ليوم 03 أوت سنة 2008، ص. 19).

القانون رقم 16-08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي (ج.ر. عدد 46 ليوم 10 أوت سنة 2008، ص. 04).

القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة (ج.ر. عدد 46 ليوم 18 أوت سنة 2010، ص. 04).

الأوامر:

الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني (ج.ر.، العدد 78 لسنة 1975).

الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 (ج.ر.، العدد 78 لسنة 1975).

المراسيم:

المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (ج.ر. عدد 26 ليوم 25 مايو سنة 2008، ص. 03).

ثانيا: باللغة الفرنسية:

François TERRE, Philippe SIMLER, Droit civil : Les biens, Dalloz, 7^e éd., 2006.

Serge GUINCHARD, Frédéric Ferrand, Procédures civiles, droit interne et droit communautaire, Dalloz, 28 éd., 2006.