الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي أمام القاضي العقاري

ط.د مولاي عبد المالك **الدكتور فنينخ عبدالقادر**

كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة مستغانم

تاريخ الإرسال: 05-06-2019 تاريخ القبول: 10-06-2019 تاريخ النشر: 12-06-2019

الملخص:

يعرف العقار على أنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في المادة 683 من ق.م.ج،و مادام الإنسان تجوبه غريزة التملك كان لابد من وجود صدامات و منازعات في هذا الخصوص ، لهذا تدخل المشرع بترسانة من القوانين من بينها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الذي نظم الخصومة القضائية في المجال العقاري .

ولما كان للمدعي الحق في اللجوء الى القضاء لطرح منازعته و هذا الحق كفله الدستور بالنص الصريح ترك للجانب الآخر (المدعى عليه) الحق في الدفع فيعتبر هذا الأخير وسيلة في يد المدعي عليه للرد على دعوى المدعي و تمكينه من الإعتراض عليها أو على إجراءاتها . و إن الدفع بعدم الإختصاص الذي يرمي إلى الطلب من القاضي بأن يتخلى في النظر عن الدعوى المطروحة أمامه بسبب أنه غير مختص إقليميا يعتبر من المواضيع ذات الأهمية .و هو موضوع الدراسة .

الكلمات المفتاحية: العقار ،المنازعات العقارية ، الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي ، الاختصاص الإقليمي ، النظام العام، المدعي ، المدعي عليه.

ABSTRACT :

The property is defined as the fixed object in its place, which is not transferable to another place without damage. This is confirmed by the Algerian legislator in Article 683 of the CJ. As long as the human being meets the instinct of ownership, there must be clashes and disputes in this regard , So the legislator intervenes in a series of laws, including the Civil and Administrative Procedures Act, which regulated litigation in the real estate field.

Since the plaintiff has the right to resort to the courts to contest his dispute and this right is guaranteed by the Constitution by the explicit provision of the other party (defendant) the right to pay, the latter is considered a means in the hands of the plaintiff to respond to the plaintiff's suit and enable him to object to it or its procedures. And the payment of non-jurisdiction which is intended to demand from

That he should waive consideration of the case brought before him because he is not a regional specialist is considered one of the topics of importance. The subject of the study

KEY WORDS : plaintif , defendant , property

مقدمة

لقد شكل العقار أحد المواضيع الهامة في حياة الشعوب و الدول لارتباطه بالحاجات الضرورية للإنسان ، و لكون العقار ذو أهمية بالغة في تحقيق النمو و تداول العقارات بين أفراد المجتمع بكل صوره سواءا بيعا أو إيجارا أو غير ذلك كان لابد مت تنظيم هذه المعاملات في إطار قانوني حماية للنظام العام و استقرار المعاملات حتى يحد نمن الفوضى التي تربك السوق الاقتصادية كون العقار صورة من صور التنمية الشاملة في الدولة

ونظرا لفطرة الإنسان في التملك والتنافس في طلب ملكية العقار، هذا ما أدى إلى وجود نزاعات كثيرة مآلها دائما القضاء للفصل فيها حيث تدخل المشرع الجزائري من خلال وضع ترسانة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية الخاصة، ،تمر المنازعات العقارية المطروحة على القضاء منذ تقديم عريضة افتتاح الدعوى، التي يجب شهرها إلى كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة، إلى غاية صدور حكم فيها بمراحل إجرائية، أما فيمايتعلق بالاختصاص القضائي، فهي تعد من المسائل الجوهرية في تحديد الجهة القضائية المختصة، لاسيما بعد الأخذ بالازدواجية القضائية، لذا يتعين على المتقاضي أن يدرك ويحدد الجهة القضائية التي خولها القانون حق النظر في الدعوى نوعيا و إقليميا .

تطرق المشرع الجزائري للاختصاص الإقليمي للقسم العقاري في القسم الثالث المعنون بالإختصاص الإقليمي من الفصل الثالث المتعلق بالقسم العقاري من الباب الأول المتعلق بالإجراءات الخاصة بالمحكمة و في الإجراءات الخاصة ببعض الأقسام من الكتاب الثاني من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلق بالإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية ،وتحظى نظرية الدفوع بأهمية خاصة في الخصومة المدنية، فكثيرا ما يتوقف مصير الدعوى والحكم في موضوعها على نتيجة الحكم في الدفع، لهذا تحتل هذه النظرية مكانتها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية خاصة في ما يتعلق بالدفع بعدم الإختصاص الإقليمي للقسم العقاري بالنظر في المنازعة كون هذه المنازعات تكون متشعبة

هذه الدراسة جاءت للإجابة على إشكالية مدى توفق المشرع في تنظيمه للإختصاص الإقليمي والدفع به من خلال المواد الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08[1].

واتساقاً مع ذلك فان معالجة الموضوع جاءت بمبحثين تطرقت في الأول للمبادئ العامة التي تحكم الاختصاص الإقليمي في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08. واشتمل على مطلبين الاول للقاعدة العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، والثاني للإستثناءات

الواردة في الإختصاص الإقليمي، اما المبحث الثاني خصص للدفع بعدم الإختصاص الإقليمي وذلك في مطلبين كرسنا الاول لشروط و وقت الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي وعالجنا في المطلب الثانيدور القاضي و الخصوم في إثارة الدفع و خاتمة تمحورت نتائج الدراسة و توصيات

المبحث الأول:المبادئ العامة التي تحكم الاختصاص الإقليمي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08

يعرف الاختصاص الإقليمي على أنه ولاية الجهة القضائية بالنظر في الدعاوى المعروضة أمامها استنادا إلى المعيار الجغرافي،حيث ترمي قواعد الاختصاص الإقليمي إلى تعيين الدائرة الجغرافية للمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص في الفصل من حيث تموقع القضية[2]، و مع صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية سنة 2008 تطرق المشرع للإختصاص الإقليمي مبينا القاعدة العامة والإستثناءات الواردة عليه.و هذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث .

المطلب الأول: القاعدة العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08

تكاد تجمع التشريعات المقارنة على إنعقاد الإختصاص الإقليمي لمحكمة موطن المدعي عليه كقاعدة عامة ، و يرجع ذلك إلى أن الأصل هو براءة الذمة و من ثمة على المدعي الذي يطالب بشيء أن يسعى إليه و يأخذ المبادرة برفع دعواه [3] حيث أرسى المشرع قاعدة عامة في الاختصاص الإقليمي، أن المحكمة المختصة هي محكمة موطن المدعى عليه، وهنا تبنى الاختصاص الشخصي أي موطن وجود المدعى عليه، والموطن طبقا للمادة 36 من قانون مدني هو: " المكان الذي يوجد فيه السكن الرئيسي للشخص ، وفي حالة عدم وجوده يحل محله مكان إقامته ".

لقد تطرق المشرع الجزائري لطبيعة الاختصاص الإقليمي للجهات القضائية العادية في الأحكام الواردة في القسم الثالث المعنون بطبيعة الاختصاص الإقليمي من الفصل الرابع المتعلق بالاختصاص الإقليمي من الباب الثاني المتعلق بالاختصاص من الكتاب الأول من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية المتعلق بالأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية، فأحكام هذه المواد تنطبق على جميع الجهات القضائية العادية؛ وإن كان المشرع الجزائري لم يبين بوضوح طبيعة الاختصاص الإقليمي، وجعل الغموض يحيط بالمسألة، والأمر يستشكل على متصفح قانون لإجراءات المدنية والإدارية الجديد فأول ملاحظة على النص الجديد اعتماد المشرع مصطلح الإقليمي بدلا عن المحلي و دلك للانسجام مع أحكام الدستور من الناحية الاصطلاحية أما المقصود بالاختصاص الإقليمي هو ولاية الجهة القضائية بالنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها استنادا إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي.

لقد كرس القانون الجديد 08/09 مبدأ اختصاص محكمة موطن المدعى عليه كمبدأ عام جاء في المادة 37 " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه.." و قد عرفت هذه القاعدة من العهد الروماني ، فالمدعي إذا بادر برفع دعواه فذلك أن المدعى عليه أخل بالتزاماته أو ألحق ضررا بالمدعي و لتطبيق هذا المبدأ و عملا بالمادة أعلاه يستوجب امتلاك المدعي عليه موطنا معروفا وإن لم يكن له موطن معروف يعود الاختصاص إلى المحكمة التي يوجد في دائرتها آخر موطن له، أما إذا اختار موطنا فينعقد الاختصاص للجهة القضائية التي يقع بدائرتها الموطن المختار. [4]

ولا شك أن المشرع عندما عقد هذا الاختصاص ابتغى من وراء ذلك تحقيق أهداف تخدم ملف الدعوى ومبادئ العدالة لأن قواعد هذا الأخير شرعت لمصلحة المتقاضين وليست لمصلحة النظام العام، وغني عن البيان أن مسألة الاختصاص الإقليمي لا تطرح بالنسبة للمحكمة العليا أو مجلس الدولة ، باعتبارهما هيئتان يمتد اختصاصهما لكامل أراضي الجمهورية. وإنما يطرح مسألة الاختصاص المحلي بالنسبة للهيئات القضائية التي تكون من نفس النوع.

المطلب الثاني: الاستثناءات الواردة في الاختصاص الإقليمي

تتميز المادة 40 من القانون 09/08 بطابع الإلزام و الذي يفرض على القاضي إثارة عدم الإختصاص الإقليمي من تلقاء نفسه حتى و لو لم يثيره الخصوم ، حيث جعلت الدعاوي العقارية بما فيها دعاوي الأشغال العقارية و دعاوي الإيجار المدني و التجاري و دعاوي الأشغال العمومية يكون الاختصاص فيها إما لمحكمة وجود العقار بالنسبة للدعاوي المرتبطة بالعقار و هو ما أكدته المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية عندما تناولت الاختصاص الإقليمي للقسم العقاري الموجود بالمحكمة أو محكمة تنفيذ الأشغال بالنسبة للدعاوي المتعلقة بالأشغال العمومية.

إن الاختصاص الإقليمي في العقار إلزامي طبقا للمادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هذا استثناء الما جاء في المادة 37التي نصت على تطبيق مبدأ ارتباط الاختصاص الإقليمي للمحكمة بموطن المدعي عليه. قراءة للمادة 1/40 ق أم أ يوضح أن هذه المادة قد منحت إختصاصا مانعا لبعض الجهات القضائية للنظر في المنازعات في المواد العقارية خلافا لما ورد في المواد 46/38/37 دون سواها ما يعني أن القاضي في حالة ما إذا تم طرح النزاع أمامه و لم يكن مختصا إقليميا أثار عدم الإختصاص الإقليمي من تلقاء نفسه حتى و لو لم يثيره الأطراف .مما يستوجب على المدعي أن يتأكدمن اختصاص الجهة القضائية إقليميا التي يرفع أمامها النزاع حتى لا يصل إلى نتيجة غير مرضية خصوصا أن هذه المادة حملت في طياتها حالة من حالات النظام العام .

المبحث الثاني : الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي

يقصد باصطلاح الدفع" Exception" بمعناه العام جميع وسائل الدفاع[5] التي يجوز للخصم الاستعانة بها للإجابة على دعوى خصمه بقصد تفادي الحكم لخصمه بما يدعيه، أو تأخير

هذا الحكم سواء أكان هذه الوسائل موجه الى الخصومة او بعض إجراءاتها، أو موجهة إلى أصل الحق المدعى به، أو إلى سلطة الخصم في استعمال دعواه منكرا إياها.[6]

والدفع بهذا المعنى حق أساسي من حقوق الدفاع للخصم، ووسيلة المدعى عليه للرد على الدعوى تمكينا له من الاعتراض عليها أو على إجراءاتها، وهو يقابل حق المدعي في الالتجاء إلى القضاء و ينشأ نتيجة استعماله[7].

المطلب الأول: شروط و وقت الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي

بما أن الإختصاص الإقليمي ليس من النظام العام ،والدفع كالدعوى يتعين لقبوله توافر شروط ووقت معين للدفع لهذا سوف تتمحور الدراسة في هذا المطلب حول شروط و وقت الدفع

❖ **شروط الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي:** لقد أكد المشرع في القانون09/08 أن مسألة الاختصاص الإقليمي ليست من النظام العام و جعل قبوله مرتبط بثلاث شروط

- بما أن الاختصاص الإقليمي ليس من النظام العام لا يجوز أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه وإنما على أطراف الخصومة التمسك به،كأصل عام فعملا بالمادة 1/40 ق إ م إ على القاضي أن يقضي بعدم اختصاص المحكمة إذا كان القانون يحدد المحكمة المختصة إقليميا[8]
- يجب أن يثار قبل أي دفاع في الموضوع و قبل أي دفع بعدم القبول ،فعلى المدعي إثارة هذا الدفع حسب ما نصت عليه المادة 74 ق إ م إ قبل الإبداء بأي دفع أو دفاع هذا يعني ان يكون الدفع قبل الرد على إدعاءات المدعي و ذلك بمذكرة يخصصها لإثارة هذا الدفع ينفي فيها الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي تنظر في النزاع [9]
- يجب على المدعى عليه التسبيب بالدفع بعدم الاختصاص الإقليمي حيث أن المادة 51 ق إ م إ لم تنكر للمدعي حق إثارة الدفع إلا أنها قيدته بواجبين تسبيب الطلب و تعيين الجهة

القضائية التي يستوجب رفع النزاع أمامها و ذلك تفاديا للأساليب التسويفية و مراقبة جدية المسعى[10] .

ما يعاب على هذه المادة هي الفقرة الثانية منها فكيف يعقل أن يرفع المدعي دعواه و يبذل في ذلك قصارى جهده و وقته و ماله ليسارع فيما بعد إلى الدفع بعدم إختصاص المحكمة إقليما إن قانون الإجراءات الجديد و في مادته 45 منعت الأشخاص من الاتفاق في العقود المبرمة بينهم علي تحديد اختصاص إقليمي لمحكمة غير الاختصاص الوارد في القانون، حيث جاءت هذه المادة أساسا لحماية الأطراف الضعيفة في العقود خاصة بالنسبة لعقود الإذعان أين تكون الشروط المانحة للاختصاص الإقليمي مفروضة من الطرف القوي [11]

❖ **وقت الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي**

يجب إثارة الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي قبل أي دفاع في الموضوغ هذا يعني أن الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي يجب أن يكون إبداؤه قبل التطرق في الموضوع أي قبل أي بدء في طلب أو دفاع في الدعوى و إلا سقط الحق في التمسك به، و هذا لحسن سير العدالة فلا يتصور أن تشتغل المحكمة في الموضوع و البحث في طلبات الخصم الموضوعية و بعد قطعها شوطا كبيرا في نظر الدعوى يقدم دفعا بعدم اختصاص المحكمة إقليميا قصد إنهاء الخصومة أمام هذه المحكمة[12]

المطلب الثاني: دور القاضي و الخصوم في إثارة الدفع

يتوقف دور القاضي في إثارة الدفوع على طبيعية الدفع من جهة ، وفيما إذا كان متعلقا بالنظام العام من جهة أخرى ، بعكس أطراف الخصومة الذين يحق لهم إثارة سائر أنواع الدفوع مع تقييد هذا الحق بميقات محدد، لحماية مصالحهم الخاصة تحت طائلة السقوط[13]

- **دور القاضي في إثارة الدفوع**

لا يحق للقاضي أن يتعرض من تلقاء نفسه للدفع بعدم الإختصاص الإقليمي لكونه غير متعلق بالنظام العام، وتعرضه لها يعد تدخل واضحا يتعارض بمبدأ حياد القاضي، ولهذا لا يملك القاضي إثارة الدفع الإجرائي غر متعلق بالنظام العام إلا ما تعلق بالمادة 1/40 في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.، كما يحظر على القاضي إثارة أية صورة من صور الدفوع بعدم القبول غير المتعلقة بالنظام العام، وينحصر دوره في إثارة الدفوع الإجرائية المتعلقة بالنظام العام، حيث يتعين عليه إثارة هذه الدفوع من تلقاء نفسه طالما أن العناصر الواقعية المولدة لدفع مطروحة في الدعوى وذلك من قبيل الالتزام المفروض على القاضي وليس مجرد رخصة أو حق فإذا أغفل القاضي إثارة الدفع والتمسك به تعرض حكمه للطعن[14] .

فعندما يقدم الدفع بعدم الاختصاص تقوم المحكمة أولا بفحص مدعى قبوله من الناحية الشكلية ، أي فحص توفر شروط تقديم هذا الدفع المنصوص عليها في المادة 47 إ م إ فإذا كان الدفع غير مقبول يرفض الطلب وتتطرق المحكمة إلى موضوع الدعوى ، وإذا ظهر للمحكمة أن الدفع بعدم الاختصاص مقبول ، يجب عليها فحص مدى تأسيسه بالنظر إلى الدعوى المطروحة أمامها

- **دور الخصوم في إثارة الدفوع**

للخصوم مطلق الحق في إثارة سائر أنواع الدفوع، ما كان مقررا لمصلحة خاصة أو ماتعلق منها بالنظام العام و في دراستنا للدفع بعدم الإختصاص الإقليمي أمام القضاء العقاري فقد منح المشرع الجزائري في المادة 47 الحق في إثارة هذا الدفع قبل أي دفاع في الموضوع أو دفع بعدم القبول و إلا سقط الحق في ذلك فلا يحق للمحكمة التدخل في هذه الدفوع، وإعمالها يتوقف على التمسك بها من قبل صاحب المصلحة لتقديمها في الميعاد المقرر قانونا تحت طائلة السقوط حيث أشارت المادة

46 إلى أنه يجوز للخصوم الحضور باختيارهم أمام القاضي، حتى ولو لم يكن مختصا إقليميا و ذلك بعد أن يوقع الخصوم على تصريح بطلب التقاضي، وإذا تعذر التوقيع يشار إلى ذلك.و هي قرينة علي تنازل المدعي عليهم من استعمال وسيلة الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي لكون أن هذه المسألة ليست من النظام العام فأجاز المشرع الاتفاق علي مخالفتها فأضحت قواعد الاختصاص الإقليمي في الحالة قواعد مكملة يحترم فيها القاضي سلطان إرادة الأطراف علي مستوي درجات التقاضي.[15]

الخاتمة

يتبين من قواعد إثارة الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي محل الدارسة التوفيقبينحماية الشكل الإجرائي و اعتبارات حماية الحق الموضوعي، و المشرع الجزائري قصد من تنظيم الاختصاص الإقليمي أن يكون أداة لصون الحقوق الموضوعية، بحيث لا يمكن بلوغ هذه الحماية من دون ضمان سلامة الإجراءات

كون المنازعات العقارية في التشريع الجزائري موضوع جد واسع وشاسع، يحتل الصدارة في المحاكم الجزائرية، ارتأينا إلى تخصيص موضوع الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي حيث أن عدم الاختصاص الإقليميي لا يعد من النظام العام بل يمكن تجاوزه إذا لم يتمسك به أحد الأطراف القضية قبل التطرق في الموضوع.

ونتاج هذه الدراسة تقديم بعض التوصيات :

- حبذا لو المشرع أعاد صياغة المادة 2/51ق إ م إ " لا يجوز للمدعي إثارة هذا الدفع" كونها غير منطقية

- مراجعة التناقض الموجود في المادة40 حيث جعل الفقرة الثانية من المادة هذه المادة توكل اختصاص مواد الميراث و يدخل ضمنها دعاوي قسمة عقارات الناتجة عن التركة أمام محكمة موطن المتوفى دون سواها من المحاكم و هو ما أكدته المادة 498 من قانون الإجراءات بينما نجد أن قسمة العقارات تخضع لاختصاص المحكمة أين يتواجد العقار طبقا للمادة 512 و المادة 518 من قانون الإجراءات.

---

[1]قانون رقم 08 – 09،المؤرخ في 18 صفر1429 الموافق ل 25 فبراير2008 ، المتضمن قانونالإجراءات المدنية والإدارية ،الجريدة الرسمية العدد 21لسنة 2008.

[2]عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة ، موفم للنشر، ط3 ، الجزائر، 2012،ص38.

[3] عبد الرحمن بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات بغدادي ، ط 4، الجزائر،2013 ،ص91

[4]المادة 37 من القانون 09/08 " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك."

[5] أحمد ابوالوفا ، نظرية الدفوع في قانون المرافعات ، دار الفكر العربي ، الإسكندرية ،2012 ،ص 11 .

[6] إبراهيم حرب محيسن ، النظرية العامة للدفوع المدنية ، دار الفلاح ، الأردن ،13،2008 .

[7]والي فتحي ، الوسيط في قانون القضاء المدني ، دار النهضة العربية ،القاهرة ،2001 ،ص471.

[8]عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ، ص 76.

[9]عبد السلام ذيب ، نفس المرجع ،ص 76 .

[10]بربارة عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 105

[11]عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ، ص 41

[12]فريجةحسين ،المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،ديوان المطبوعات الجامعية ،ط2 ، 2013

[13] إبراهيم حرب محيسن ، النظرية العامة للدفوع المدنية ،ص 61.

[14] الأنصاري حسن النيداني ، القاضي والجزاء الجزائي في قانون المرافعات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009 ، ص 37.

[15]المادة 3/46 " يكون القاضي مختصا طيلة الخصومة، ويمتد الاختصاص في حالة الاستئناف إلى المجلس القضائي التابع له".