

اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية

بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة

The Accountabilities of the Judge of the Temporary Injunctions in the Real Estate Laws in Accordance with the Laws of Building and Construction and the Legal Instruments

ط/د فريجة رمزي بهاء الدين، مخبر تشريعات حماية النظام البيئي، جامعة ابن خلدون تيارت¹

ramzifridja@hotmail.com

تاريخ القبول: 2019/09/30

تاريخ الإرسال: 2019/06/06

الملخص:

يهدف قضاء الاستعجال الى اتخاذ إجراءات عاجلة ووقائية في المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت والمحافظة على الحق لحين الفصل في الموضوع، وهو طريقة وقائية لتجنب حصول آثار لا يمكن تداركها مستقبلا، وقاضي الاستعجال العقاري يصدر أوامر مؤقتة بإجراءات سريعة لا تمس بأصل الحق ويتصدى بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 للمسائل التي يكون موضوعها العقار سواء في القضاء العادي او الإداري.

الكلمات المفتاحية:

القضاء الاستعجالي، العقار، قوانين العمران والبناء، قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

Abstract :

The aim of the temporary injunctions is to take urgent and timely measures for matters that are feared to be overdue and to preserve the right until the issue is resolved. This is a precautionary measure to avoid any irreversible effects. Judge of referee will issue temporary injunctions that will not affect the object of the right; meanwhile, he addresses, pursuant to the building and construction laws and special legal texts in the Code of Civil and Administrative Procedures 08/09, the issues that are the subject matter of the real estate whether in the ordinary or administrative courts.

1 - تحت إشراف الدكتور كمال محمد الأمين، جامعة ابن خلدون تيارت.

key words:

Real Estate Law, Building and Construction Laws, Civil and Administrative Procedures Law.

مقدمة:

وجد القضاء منذ القدم كوسيلة حضارية لحل المنازعات، وبدأ القضاء يتطور ليتلاءم مع متطلبات الحياة البشرية ، ويحتل قضاء الاستعجال مكانا رئيسيا في الإجراءات القضائية، إذ أنه مع تطور الحياة في المجتمع وتطورها أصبح من الواجب أن تتلاءم النظم القضائية بما يحقق سرعة حسم الخلافات ، وخاصة وأن التشريعات الحديثة تهدف إلى أن يكون الأمر المستعجل محققا للحماية المؤقتة للملكية العقارية التي هي من أقدس الحقوق المقررة للأفراد، هذا الحق اهتمت به معظم الدساتير والتشريعات في العالم، فقد نص الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 1948/12/10 على أنه: " لكل شخص حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره ولا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا"، كما جاء في الدستور الجزائري الصادر سنة 1996 : على أن "الملكية يحميها القانون".

ولم يعد موضوع قضاء الاستعجال في المواد العقارية مجرد إجراء تحفظي أو وقتي، وإنما أصبح من حسن سير القضاء وتحقيق العدالة وإعطاء القاضي الوقت الكافي من أجل التزام الأناة والروية في فحص إدعاءات الخصوم ووزن بياناتهم ، من أجل إصدار الحكم وقد يطول أمد التقاضي ويتأخر الفصل في الدعوى ، مما يترتب على هذا التأخير إلحاق أضرار لا يمكن تلافيتها وأخطار لا يمكن إصلاحها.

اشكالية الدراسة :

تكمن مشكلة الدراسة في ملاحظة قصور تشريعي للتنظيم القضائي الإستعجالي في المواد العقارية ، إذ بالرغم من النص على القضاء المستعجل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، إلا أنه يوجد في قوانين متناثرة.

كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية تناول شروط قضاء الاستعجال في المواد العقارية أمام القضاء العادي أو الإداري يشكل مختصر ودون التعمق ، و موقف المشرع الجزائري من القضاء المستعجل في المواد العقارية يحتاج إلى مراجعة والأمر نفسه بالنسبة إلى مراجعة شاملة للاجتهادات القضائية المتضاربة بشأن الأحكام المستعجلة المتعلقة بالقضاء الاستعجالي في المواد العقارية .

فما هو مجال تدخل واختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية الوارد في قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة ؟

هدف الدراسة :

تهدف هذه الدراسة إلى :

- 1- بيان ماهية القضاء المستعجل في المواد العقارية.
- 2- بيان إجراءات الدعوى المستعجلة في المواد العقارية والتطبيقات التقليدية للقضاء المستعجل الوارد في القانون والاجتهاد القضائي الجزائري وطبقا لقوانين العمران والبناء .
- 3- بيان التطبيقات القضائية الحديثة لإجراءات القضاء المستعجل الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب القانون 09/08 المؤرخ في 23 فيفري 2008 وفي النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والبناء.

أهمية الدراسة :

تكمن أهمية الدراسة في بيان مدى التوفيق بين مقتضيات القضاء المستعجل وإجراءات التقاضي سواء أمام الجهات القضائية العادية أو الإدارية وذلك لإسعاف الخصوم بإجراءات وقتية عاجلة تتضمن حماية عاجلة دون المس بأصل الحق أو موضوع النزاع .

كما تأتي هذه الدراسة خاصة بقضاء الاستعجال في المواد العقارية نظرا لما يكتسبه العقار من أهمية وحفظ الحقوق وردّها إلى أصحابها من خلال التطبيقات التشريعية الحديثة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أو تلك المتواجدة في قوانين العمران المتناثرة .

المبحث الأول : مفهوم الاستعجال العقاري و اختصاصه

يقتصر هذا المبحث على توضيح معنى الاستعجال العقاري والقاضي المختص بنظره بالنسبة للفقهاء والقضاء وتبيين خصائص القضاء الاستعجالي .

المطلب الأول : مفهوم الاستعجال العقاري فقها وقضاء

نتعرض إلى مفهوم الاستعجال حسب الفقه في الفرع الأول، ثم نتناول مفهوم الاستعجال في القضاء كما يلي :

الفرع الأول : مفهوم الاستعجال فقها

تعددت تعريفات رجال الفقه إلى البحث عن تعريف للقضاء الاستعجالي ، فقد عرف بأنه : " إجراء يكون الهدف منه الفصل بأقصى سرعة ممكنة في القضايا المستعجلة وفي الحالة التي تثير فيها السندات والأحكام إشكالات تتعلق بتنفيذها ، لكن بطريقة مؤقتة دون المساس بأصل الحق"⁽¹⁾.

1 - د. محمد براهيم، القضاء المستعجل، الجزء الأول / الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص7.

- من المقرر قانونا أن رئيس المجلس القضائي يستطيع عند فصله في القضايا الإدارية أن يأمر عن طريق الاستعجال باتخاذ جميع الإجراءات التي يراها ضرورية دون المساس بأصل الحق،... و ذلك لغاية الفصل في النزاع موضوعا، فان هذه الدعوى تعتبر فعلا من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة.

قرار المحكمة العليا رقم 43995 مؤرخ في 12/10/1989 م ق 1989 عدد 04 ص 246.

كما عرف 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 "(1).

فالقضاء الاستعجالي هو قضاء وقتي يهدف إلى حماية قضائية وقتية ، فهو ضرورة لا تحتمل تأخيرا فالاستعجال يكون قائما عندما ينتج عن التأخير في الفصل في النزاع ضرر لأحد الأطراف ، وهذا الضرر يكون محدقا وحالا بالحق المراد المحافظة عليه والذي يلزم درؤه و إبعاده بسرعة لا تكون عادة في إجراءات التقاضي العادي ولو قصرت مواعيده .

فالخطر القانوني هو سبب الإجراءات الوقتية ، والوقاية منه هو غايتها ، وسمات هذا الخطر يحصره الفقه فيما يلي :

- (1)- أن يكون خطر عاجلا .
- (2)- أن يهدد بوقوع ضرر نهائي ، وأن هذا الخطر يثير خطرا آخر وهو خطر التأخير إذن فكرة الاستعجال تظهر من فكرة التأخير ، وتدور حول احتمال ضرر محقق نهائي ، والثانية هي عدم كفاية الإجراءات العادية لمواجهة الخطر (2).

¹ -المستشار معوض عبد التواب ، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة ، الطبعة الثانية ، منشأة المعارف الإسكندرية ، 1989 ،ص16.

² - عبد العزيز سعود سعيد الشريجه ، مناط الاختصاص في القضاء المستعجل ، دراسة مقارنة بين القانونين الأردني والكويتي ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الشرق الأوسط ، 2011 ، ص 21 .

الفرع الثاني : مفهوم الاستعجال قضاء

يرى القضاء الجزائري أن الاستعجال متصل بالواقع ، ولهذا فإن المحكمة العليا تترك لقضاة الموضوع السلطة التقديرية للتعامل مع عنصر الاستعجال ، والتحقق منه وإلا تعرض حكمهم للنقض ، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 15/12/1977 " أن مجلس قضاء الجزائر أحال الأطراف دون أن يبحث عن وجود عنصر الاستعجال فإن حكمه هو بدون أساس قانوني يتعين نقضه"⁽¹⁾ .

ويكون قاضي الاستعجال مختصا بنظر النزاع والفصل فيه باتخاذ الإجراء المطلوب منه إذا توفر لديه شرطي الاستعجال وهما التدبير المؤقت ، وعدم المساس بأصل الحق .

فضلا عن التدبير المؤقت وعدم المساس بأصل الحق تستوجب بعض النزاعات الاستعجالية وجود نزاع جدي وقائم بين الخصوم لكن هذا الشرط ليس وجوبيا في بعض الدعاوى ولا يمكن الاستجابة إلى طلب المدعي إلا إذا وجدت دعوى جارية أمام قضاء الموضوع ومنها مثلا : دعاوى وقف أشغال البناء في حين توجد دعوى استعجالية لا تتطلب وجود نزاع جدي مثل الدعوى التي تهدف إلى تعيين خبير للتحقق من توافر الخطر الذي يهدد البناية الآيلة للسقوط ، دعوى وقف التعدي ، دعوى طرد المغتصب لعقار ، دعوى طرد الشاغل بدون سند في حين عرفته محكمة النقض المصرية بقولها : " يقوم اختصاص القضاء المستعجل بالدعوى المستعجلة على توافر الخطر والاستعجال ، الذي يبرر تدخله لإصدار قرار وقتي يراد به رد عدوان يبدو للوهلة الأولى أنه بغير حق ومنع خطر يمكن تداركه أو يخشى استعجاله إذا ما فات الوقت"⁽²⁾ .

¹ - قرار مشار إليه في مؤلف حامدي فريدة ، القضاء المستعجل ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء ، 1999 ص 10.

² - المستشار معوض عبد التواب ، المرجع السابق ، ص 13 .

واللجوء إلى القضاء الاستعجالي من الحقوق التي كفلها الدستور للناس جميعا وهذا ما نصت عليه المادة 40 من الدستور ، والقضاء الاستعجالي هو صورة من صور الحماية القضائية أو تسمى الدعوى التي ترمي إلى الحصول على قضاء وقتي ، مع التسليم بأن الأمر الذي يصدره القاضي المستعجل لا يعدو أن يكون علاجاً وقتياً لا يمس أصل الحق ولا تنقيد به محكمة الموضوع .

ويمكن توضيح أهمية القضاء المستعجل من خلال ما يلي :

- (1)- تمكين الخصوم من إصدار أوامر سريعة مؤقتة دون المساس بأصل الحق .
 - (2)- قد يعني الأمر الاستعجالي الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة عن الالتجاء إلى القضاء العادي للفصل في أصل النزاع كما أن أمر القاضي الاستعجالي قد يحسم النزاع إذا وضع الخصوم في حالة يصبح فيها الاستمرار في الخصومة أمام القضاء الموضوعي غير مجد .
- والمشعر الجزائري لم يتطرق إلى تعريف القضاء الاستعجالي وإنما ذكر أن القاضي الاستعجالي يختص بالفصل في حالات الاستعجال كما نص في المادة 303 ق.إ.م.إ على أنه :
لا يمس الأمر الاستعجالي أصل الحق .." ويمكننا تعريف القضاء الاستعجالي العقاري بأنه :
اتخاذ إجراء وقتي يدرأ أو يبعد ضرراً قد يصعب إزالته مستقبلاً إذا اكتفى الخصوم باللجوء إلى القضاء بإجراء الدعوى العادية .

المطلب الثاني : اختصاص قاضي الاستعجال العقاري

حيث يشمل اختصاص قاضي الاستعجال العقاري العادي، اختصاص قاضي الاستعجال في قانون الإجراءات المدنية والإدارية و اختصاص قاضي الاستعجال طبقاً للقانون المدني، واختصاص قاضي الاستعجال العقاري بموجب قوانين خاصة ، وهو ما سنتطرق إليه في المطالب التالية .

الفرع الأول : اختصاص قاضي الاستعجال في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على دعاوى الحيازة في المواد 524 إلى 530 ق.إ.م.إ. نظرا لكون الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة دون لبس.. فإنه يجوز للقاضي الاستعجالي الفصل في كل دعاوى استرداد الحيازة ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه⁽¹⁾. وكان وقت حصول التعدي أو الإكراه ، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ والعلني⁽²⁾. كما يحق لقاضي الاستعجال العقاري أن يأمر بإجراء تحقيق ولا يمس بأصل الحق .

وستعرض في هذا المطلب إلى الفرعين التاليين :

1/ دعوى وقف الأعمال الجديدة

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 الأعمال لأصبحت تعرضا للحيازة وخلافا لدعوى منع التعرض فإنه يجوز للقاضي الاستعجالي الفصل في دعاوى وقف الأعمال الجديدة بشرط إثبات توافر عنصر الاستعجال ، ومتى توافرت شروط هذه الدعوى في حد ذاتها من كون الحيازة قانونية وأن يقع عليها اعتداء وأن ترفع خلال سنة من تاريخ الاعتداء وأن تكون الحيازة سابقة على الاعتداء لمدة سنة من تاريخ وقوعه انعقد الاختصاص لقاضي الاستعجال العقاري ، وفصل القاضي الاستعجالي العقاري في هذه الدعوى يقتصر على الأمر بوقف هذه الأعمال دون الأمر بإزالتها كون ذلك يمس بأصل الحق ، فإذا تضمن طلب المدعي

1 - د. الغوثي بن ملح، القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000، ص 46.

2 - تنص المادة 523 ق.إ.م.إ. على أنه: "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه ، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني " .

وقف الأعمال وإزالتها فلا يمكن للقاضي الاستعجالي سوى الفصل في الطلب الأول المتمثل في وقف الأعمال دون الطلب الثاني المتمثل في إزالتها .

2/ دعوى استرداد الحيابة

يجوز لقاضي الاستعجال العقاري الأمر باسترداد الحيابة متى توافر عنصر الاستعجال وشروط رفع دعوى استرداد الحيابة في حد ذاتها والمتمثلة في كون الحيابة قانونية ، هادئة ، مستمرة ، علنية ولا لبس فيها وذلك إذا انتزعت الحيابة من صاحبها بالتعدي والإكراه وكان له وقت حصول التعدي والإكراه ، الحيابة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني⁽¹⁾ .

وأن ترفع خلال سنة من وقوع الاعتداء، ولا تقبل دعوى استرداد الحيابة إذا لم ترفع خلال سنة .

الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال العقاري بنص القانون المدني

في بعض الحالات ينص القانون على اختصاص قاضي الاستعجال العقاري، حيث هنا يفصل القاضي في الدعوى بناء على نص القانون ، كما نجد أن المشرع قد أعطى هذه النزاعات أحكاما خاصة بالنظر إلى أهمية الحق أو المال المراد المحافظة عليه أو لدواعي الأمن⁽²⁾ أو تحقيق السرعة في بعض النشاطات المعنية وهنا قاضي الاستعجال العقاري يكون بناء على نص صريح بينه القانون ، فالمسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت فإن القانون قد بينها وسنحاول عرضها فيما يلي :

¹ - سايس جمال، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات كلبيك ، الجزائر ص 115.

² / كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص: 217 وما بعدها.

1 / النزاع حول استغلال الملكية العقارية المشتركة المبنية

نظمتها أحكام المواد 743 إلى 772 من القانون المدني الجزائري حيث أن كل واحد من الملاك يعتبر مالكا للأجزاء الخاصة بالعقار الذي يشغله بينما الأجزاء المشتركة للعقار ملك للجميع كالدرج والمصعد والرواق الخارجي الخ ... وبالتالي إذا قام نزاع حول الأجزاء المشتركة فيجوز رفعه إلى القاضي الاستعجالي الذي يتخذ التدابير للحفاظ على حق كل الشركاء إذا ثبت له توافر عنصر الاستعجال ، كذلك فإن الترميمات الكبرى للعقار وصيانته ، وكذا أمن الساكنين الشركاء في الملكية والشاغلين يتكفل بها الشركاء في ملكية العقار ، وعليه إذا 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 الملاك بإجراء الترميمات والأشغال اللازمة على نفقتهم مع حفظ حقوقهم في مطالبة الشريك المستعصي بالتعويضات بموجب دعوى الموضوع⁽¹⁾.

2 / النزاع حول ملكية العقار المشاعة

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 ، كما إذا قام أحد الشركاء على الشروع دون 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 وكيلًا طبقًا لنص المادة 764 مكرر واحد من القانون المدني .

¹ - محمد إبراهيم ، المرجع السابق ، ص 104 .

3/ القضايا المتعلقة بالأراضي الفلاحية

يمكن لقاضي الاستعجال أن ينظر بإيجار الأراضي ذات الاستعمال 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 باخلاء الأرض فور انتهاء المدة المتفق عليها دون توجيه تنبيه بالإخلاء⁽¹⁾ .

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 فروعهم إذا عرض على المستأجر أو الشاغل محلا صالحا للسكن موجودا بنفس البلدة وتتوافر فيه شروط الوقاية الصحية العادية أو على 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 .

¹ - قرار صادر عن المحكمة العليا - الغرفة المدنية الأولى بتاريخ 12/06/1991 ملف رقم 72558 مشار إليه في مؤلف محمد ابراهيمي ، المرجع السابق ، ص 67 .

وقد صدر المرسوم التشريعي رقم 93 / 03 المؤرخ في 01/03/1993 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 20 منه صراحة على عدم تطبيق أحكامه في هذا الصدد .

الفرع الثالث : اختصاص قاضي الاستعجال العقاري بموجب قوانين خاصة

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 رقم 65/63 المؤرخ في 18/02/1963 والمتعلق بخفض بدل الإيجار المعدل بموجب المرسوم رقم 68/63 المؤرخ في 01/03/1963 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 تتضمن نصا خاصا يقضي بإلغاء هذا المرسوم ، كما ذهبت المحكمة العليا عندما طرحت أمامها مسألة هذا المرسوم ، حيث صدر عن الغرفة الاستعجالية بتاريخ 20/01/1992 ملف رقم 75603 قولها : " من المقرر قانونا أن المادة 11 من المرسوم رقم 65/63 المؤرخ في 18/02/1963 تسمح لرئيس المحكمة بالفصل في القضايا المستعجلة بإصدار أمر بطرد المستأجر من العين المؤجرة نتيجة عدم الوفاء بالإيجار بعد مضي شهر من تبليغه بالإلزام 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 18/02/1963 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 في الأمكنة ويجوز طرده بأمر استعجالي .

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 تنبيهه وتوجيه إعدار للمستأجر وأن هذا الإعدار لاحتلال المكان بقي بدون نتيجة لمدة تزيد عن شهر ثانيا وإذا توافرت هذه الشروط يمكن اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة بطلب طرد المستأجر .

2/ الطرد بسبب الامتناع عن تسديد الإيجار

طبقا لنص المادة 11 من المرسوم 65/63 الصادر بتاريخ 18/02/1963 إذا امتنع المستأجر عن دفع بدل الإيجار المتفق عليه أو المحدد قانونا بفسخ الإيجار الشفوي ، أو الكتابي بقوة القانون ، وهنا وطبقا للمادة 11 يكون قاضي الاستعجال العقاري مختص للأمر بطرد

¹ - محمد براهيم ، المرجع السابق ، ص 21 .

المستأجر وذلك مهما كان مبلغ الإيجار كما اعتبر قضاء المحكمة العليا أن إجراء توجيه إعدار بتسديد بدل الإيجار قبل رفع الدعوى الاستعجالية هو إجراء من النظام العام⁽¹⁾.

وقد منح هذا المرسوم لقاضي الاستعجال سلطة عدم الحكم بطرد المستأجر إذا قدم المستأجر أسبابا خطيرة وشرعية تبرر هذا التأخر طبقا للمادة 12 من المرسوم 65/63 فهنا يحق للقاضي الاستعجالي منح المستأجر آجالا لا تتعدى 12 شهرا .

ثانيا/ بالنسبة لمحلات دواوين الترقية والتسيير العقاري

نظم المشرع العلاقات بين المؤجر والمستأجر فيما يتعلق بالمحلات المعدة للسكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بحيث نص المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري⁽²⁾. وقد نص المرسوم باختصاص قاضي الاستعجال للنظر في طلب طرد المستأجر من العين المؤجرة إذا خالف المستأجر أحكام المادة 17 من المرسوم رقم 147/76 بقولها: " كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا أو يتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوما في اتخاذها ولا يكون قاضي الاستعجال العقاري مختصا فقط عندما يخل المستأجر بالالتزامات المشار إليها في المرسوم 147/76 طبقا للمادة 17 ، بل أعطاه أيضا حق التدخل إذا كان شاغل السكن قد احتل الأمكنة دون سند قانوني .

1 - محمد براهيم ، المرجع السابق ، ص 68 .

2 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 12 الصادر بتاريخ 1977/02/09.

كما أنه إلى جانب التخلف أو الامتناع عن تسديد بدل الإيجار المنصوص عليه في المادتين 17 و 29 من المرسوم المذكور أعلاه ، فإن إخلال المستأجر بالتزاماته يترتب عليها فسخ عقد الإيجار ، وطرده المستأجر عن طريق قاضي الاستعجال ومن جملة الالتزامات أن يشغل المستأجر الأمكنة لسكنه بصفة أصلية وشخصية وكذلك لأعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله ، وألا يباشر في الأمكنة المعدة للسكن أي نشاط تجاري أو صناعي أو أية مهنة أخرى دون ترخيص صريح مكتوب من المصلحة المؤجرة وأن يحترم جميع أحكام النظم الداخلية للعمارة وكذلك التعليمات التي ترى المصلحة المؤجرة وضعها من أجل المنفعة العامة والمحافظة على أمن وراحة السكان داخل العمارة .

ثالثا/حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/06/1983.

أقر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/06/1983 المتضمن كيفية تطبيق المرسوم رقم 63 / 256 المؤرخ في 09/04/1983 المتضمن نظام إيجار المحلات المعدة للسكن أو لمزاولة نشاط مهني قاعدة مفادها منح قاضي الاستعجال اختصاصا إذا امتنع المستأجر عن تسديد ثلاثة أجزاء فأكثر من بدل الإيجار فإذا كان الأمر يتعلق بعدم تسديد جزء أو جزأين من الإيجار فهنا لا يمكن اللجوء إلى قاضي الاستعجال كما أنه يجب إنذار بتسديد متأخر بدل الإيجار إلى المستأجر وإذا امتنع المستأجر عن التسديد فيحق اللجوء إلى قاضي الاستعجال ورفع دعوى استعجالية من أجل طلب تسديد الإيجار بعد إنذار المستأجر⁽¹⁾ .

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/06/1983 المتضمن كيفية تطبيق المرسوم رقم 63 / 256 المؤرخ في

09/04/1983 المتضمن نظام إيجار المحلات المعدة للسكن أو لمزاولة نشاط مهني.

المبحث الثاني : تدخل قاضي الاستعجال الإداري بموجب قوانين العمران والبيئة

يمكن لقاضي الاستعجال الإداري أن يتدخل في مجالات العقارات بصفة استعجالية لمعالجة وضعيات تتطلب إجراء أو تدبير سريع وفعال وذلك في حالة وجود تصرف مادي من شأن ترك الاستمرار فيه يؤدي إلى نتائج خطيرة وأوضاع يصعب إصلاحها⁽¹⁾ .

المطلب الأول : التدخل لوقف الأشغال المعمارية والعقارات الآيلة للسقوط

نص المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري والمهندس في المادة 52 منه على أنه : " في حالة رفض تحقيق مطابقة البناء في الآجال المقررة يحزر العون محضر الأمر بتوقيف الأشغال ويعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك ويجب على هذا الأخير أن يخطر الجهة القضائية المختصة للنطق حسب الطرق الاستعجالية بثنيت أمر توقيف الأشغال وتحقيق مطابقة الأماكن أو مطابقة البناء 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 قرارنهائي من العدالة ."

لقد طبق مجلس الدولة في الجزائر هذين النصين من خلال القرار المؤرخ في 24/09/2001 بقوله⁽²⁾ : " 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 - قرار الغرفة الإدارية ، المحكمة العليا ، بتاريخ 1992/12/20 ، المجلة القضائية ، العدد 3 لسنة 1994 .

² - قرار مجلس الدولة مؤرخ في 24/09/2001 ، رقم 004744 الغرفة الأولى ، قضية (م ومن معه) ضد بلدية برهوم ولاية المسيلة (غير منشور) .

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 بالبنائيات الآيلة للسقوط ، وأنه يتعين على القاضي الإداري إلغاء القرار المستأنف⁽¹⁾.

الفرع الاول : اختصاص قاضي الاستعجال العقاري في حالة البناء بدون رخصة

يجب على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين 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،⁽²⁾ 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⁽³⁾.

¹ - مشار إليه في مؤلف الأستاذ مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الجزائر ، ص 261 .
² - المادة 13 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 09 / 29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

³ - نجد المشرع الجزائري يكرس الأثر غير الموقف للطعن القضائي في قرارات الهدم المتخذة من طرف الإدارة وهذا ما ذهبت إليه المادة 12 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 09 / 29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على: " أن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من طرف السلطة الإدارية.

أو أثناء سير الدعوى وقبل صدور قرار قضائي فيها ، وهذا تطبيقا للقاعدة العامة أن الدعوى المرفوعة أمام القاضي الإداري ليس لها أثر موقوف إلا إذا قرر خلاف ذلك .

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

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

إن المحكمة المختصة هنا هي محكمة الجرح حسب المادة 170 من قانون التهيئة والتعمير،⁽¹⁾ 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 المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف .

إن هذا يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات فهنا المشرع تدخل حتى ولو كانت الدولة طرفاً في النزاع فإنه أعطى الاختصاص لقاضي الجرح وهذا من أجل ردع المخالفات المتعلقة بالعمران⁽²⁾، ويجعل حكم محكمة الجرح قابلاً للتنفيذ ولو أنه ابتدائياً فهو ينفذ حتى في حالة استئنافه وهذا في الشق المتعلق بعدم مطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء وربما هدف المشرع من ذلك محاربة البناءات الفوضوية التي أصبحت تشوه الجانب الجمالي للمدينة والتي تمس بالبيئة ، ذلك أن المحكمة عندما تحدد أجلاً للقيام بالهدم ، فإذا امتنع المخالف بعد

¹ - المادة 170 من قانون التهيئة والتعمير التي تعاقب بغرامة من 3000 دج إلى 300000 دج، وكذا بالحبس في حالة العود.

² - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 180 وما بعدها.

انقضاء الأجل الممنوح له ، فإن القانون سمح لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ ذلك الحكم تلقائيا (1).
ويلاحظ هنا بأنه لم يعد يوجد أي دور لقاضي الاستعجال الإداري في هذه الحالة ، بل كرس
المشرع محاربة المخالفة العمرانية بطريقة ردعية تستوجب تدخل القاضي الجزائي لوقف كل ما
يمس بجمال ورونق العمران سواء داخل المدينة أو خارجها .

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

تخضع المساكن التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الصيغة
الإدارية لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 7 فيفري 1989 المحدد لكيفيات شغل
المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن (2).
إذ تنص المادة 8 من هذا المرسوم وصراحة أنه : " تعد امتيازات المساكن مؤقتة وقابلة
للفسخ في أي وقت ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها ،
وينتهي الامتياز في كل الافتراضات في حالة بيعها أو إعادة تخصيص العقار " .

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

¹ - حسين بن الشيخ آيت موليا ، المنقّى في قضاء الاستعجال الإداري ، الطبعة الأولى 2005 ، دار هومة ، الجزائر ،
ص 281.

² - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، رقم 6 مؤرخة في 8 فيفري 1989 .

الاستعجال أو حتى في غيابه (الاستعجال) يكون مختصا بطرد شاغل المسكن بموجب سند تابع لعقد العمل (1).

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 أو الإداري ؟

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 (2). 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 يكون ترفع أمام قاضي الاستعجال العادي أي التابع للمحكمة ، 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 ؟

إن الحل يتوقف على معرفة طبيعة العلاقة التي تربط شاغل المسكن الوظيفي والهيئة أو السلطة الإدارية التي منحت هذا المسكن ، هل هي علاقة إيجار عادية تدخل في تعريف المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية التي تمنح الاختصاص للمحكمة وليس للغرفة الإدارية كلما

1- محمد براهيم ، القضاء المستعجل ، مرجع سابق ، ص 78 .

2 - غرفة اجتماعية (محكمة عليا) ملف رقم 27765 ، مؤرخ في 1980/02/01 ، نشرة القضاء ، العدد 43 ، ص 57 وملف رقم 243626 مؤرخ في 2001/01/17 ، عدد 1 ، ص 207 .

تعلق الأمر بمنازعة تخص الأماكن المعدة للسكن، أم أن عقد التخصيص الذي تم شغل المسكن بموجبه هو عقد إداري وليس عقد إيجار يدخل في اختصاص القضاء الإداري ؟

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 07 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)⁽¹⁾. 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⁽²⁾ .

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⁽³⁾.

وإنطلاقا 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

¹ - محمد براهيم ، القضاء المستعجل ، نفس المرجع ، ص 80 .

² - قرار غرفة إدارية (المحكمة العليا) مؤرخ في 31 مارس 1996 رقم 108740 ، نشرة القضاء ، العدد 5 ، ص 135

³ - قرار مجلس الدولة رقم 007988 مؤرخ في 11 سبتمبر 2002 ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 1 ، ص 131 ، حيث أن المستأنف يدفع بعدم اختصاص المحاكم 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 ."

وظيفي استفاد منه موظف في إطار أحكام المرسوم رقم 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 (1). ويطرد كذلك عن طريق دعوى مستعجلة شاغل السكن الوظيفي الذي أحيل على التقاعد إذ أن هذا الأخير أصبح شاغلا دون سند (2) .

إن هذا التحليل يصطدم بواقع قضائي مغاير ، حيث أنه بمناسبة إثارة مسألة عدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة التابع للمحكمة ، من طرف المحكمة العليا ، لصالح قاضي الاستعجال الإداري بحجة أن النزاع له طابع إداري تطبيقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية ،

¹ قرار غرفة اجتماعية مؤرخ في 7 فيفري 1983 رقم 30161 ، مجلة قضائية ، عدد 1 لسنة 1989 ص 168 :

- " متى كان من المقرر أن الطلبات التي يكون الغرض منها استصدار أمر بإثبات الحالة أو بالإندار أو باتخاذ إجراء مستعجل آخر في أي موضوع كان دون المساس بحقوق الأطراف تقدم إلى رئيس الجهة القضائية المختصة الذي يصدر أمره بشأنها فإن استقالة العامل من منصبه يفقده حق شغل سكن وظيفي كان قد وضع تحت تصرفه لفترة مؤقتة و مرتبطة بممارسة مهامه لدى الشركة المستخدمة لذلك يستوجب رفض الطعن موضوعا ما دامت جهة القضاء الإستعجالي صرحت باختصاصها و أمرت الطاعن بالخروج من السكن الوظيفي بعد إنهاء مهامه، و هي بذلك طبقت القانون تطبيقا سليما."

² - قرار غرفة اجتماعية مؤرخ في 8 جوان 1999 رقم 206421 ، مجلة قضائية ، عدد 1 لسنة 2000 ص 115 .

و قرار غرفة اجتماعية مؤرخ في 17 جانفي 2001 رقم 243626 ، مجلة قضائية ، عدد 1 لسنة 2002 ص 207 .

فإنها رفضت هذا الدفع بصورة صارمة ومستقرة ، إذ أكدت في عدة قرارات مبدئية⁽¹⁾. أن القضاء العادي وليس الإداري هو المختص حتى في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية وأن الاستثناءات الواردة في المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية تخص جميع العلاقات الإجارية بما فيها التي تنشأ بموجب قرار التخصيص .

وفي قرار آخر اعتبرت الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا ، أن القضاء العادي ، وليس القضاء الإداري هو المختص في الطلبات الرامية إلى طرد شاغلي المساكن الوظيفية دون سند ، وذلك لأن المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية التي 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.

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

حيث سنتطرق إلى تدخل قاضي الاستعجال الإداري في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في فرع أول ثم إلى دوره في المحافظة على المعالم التاريخية والسياحية في فرع ثان كما يلي :

¹ - قرار صادر عن الغرفة الإدارية (محكمة عليا) في 23 فيفري 1992 رقم 080864 ، نشرة القضاء ، عدد 52 سنة 1992 ص 140 .و قرار غرفة إدارية (محكمة عليا) في 8 جوان 1999 رقم 206421 ، مجلة قضائية ، عدد 1 سنة 2000 ص 114 .

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 واستراتيجي ، إذ تنص المادة 65 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن لقانون المالية لسنة 2005 على أنه: " يتم القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل النفعة العامة⁽¹⁾ .

بالمادتين 12 مكرر و 12 مكرر 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 تعتبر في نفس الوقت ضمانات للأفراد ضد تعسف الإدارة وتجاوز سلطاتها .

وبالرجوع إلى المادة 28 من القانون رقم 11/91 نجد مجالاً 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 " .

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

كما نصت المادة 12 مكرر 1 على أنه : " يمكن الإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وذات بعد وطني واستراتيجي ، بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية ، يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف بأي حال من الأحوال الحيازة الفورية " .

إن دور قاضي الاستعجال الإداري هنا وفي هذه الحالة هو الإسهام للإدارة بحيازتها ووضع اليد على الأموال المنزوعة للمنفعة العامة ، بل هو الذي يرخص للإدارة بذلك بكونه يتمتع بسلطة تقديرية لفحص وجود حالة الضرورة من عدمه (1).

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

تتجه الإدارة الحديثة إلى حماية البيئة وحماية السواحل ولهذا صدر قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية (2).

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 .

كذلك يلعب قاضي الاستعجال الإداري في مجال المحافظة على العقار الأمر بإعادة الأماكن إلى حالها الأصلي ، تنفيذ أشغال التهيئة ، توقيف الأشغال ، 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. وتؤكد ذلك من خلال

1 - أحمد رحمانى ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مجلة إدارة - المجلد - 4 - العدد 2 ، الجزائر 1994 ص 43.

2 - قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 2003/02/19 .

قضية (الوكالة الوطنية للآثار وحماية المعالم التاريخية دار عزيزة بالحراش ضد والي ولاية الجزائر ومن معه) ومما جاء في هذا القرار ما يلي: "من المقرر قانونا أن المعالم التاريخية المصنفة كأثار ينتج عنها مايلي :

- وضع الموقع أو المعلم تحت حماية الدولة إلى جانب شعاع للرؤية يقدر ب 500 متر .

- لا يمكن إقامة أي بناء جديد قبالة الأثر المصنف وتعليته في مجال رؤيته (500م).

ولما ثبت من ملف القضية أن هناك حالة استعجالية قصوى لحماية الآثار ، وأن هذه المسألة تدخل بطبيعتها ضمن صلاحيات القاضي الاستعجالي فإنه يتعين إلغاء الأمر المستأنف الذي قضى بعدم الاختصاص وبعد التصدي الأمر بوقف الأشغال⁽¹⁾ .

خاتمة :

يتسم القضاء الإستعجالي العقاري سواء أمام جهة القضاء العادي أو الإداري ببساطة الإجراءات وقلة التكاليف وقصر الآجال والسرعة في الفصل وهو الأمر الذي يوفر حماية مؤقتة للمتقاضين في إنتظار الفصل النهائي في جوهر النزاع أمام قاضي الموضوع، وذلك تجنباً لما قد يتهدد مصالحهم من أضرار يخشى صعوبة تداركها وإرجاع الأمور إلى نصابها وخاصة إذا كان الأمر يتعلق بالعقار وهو من الحقوق المقدسة للأفراد.

ومن أفق المشروع الكبير الذي تنتهجه الجزائر لإصلاح المنظومة القضائية خصوصا فيما يتعلق بتسريع وتيرة الفصل في الملفات بنجاعة وفعالية، فإن من شأن إستصلاح القضاء الإستعجالي أن يشكل اللبنة لتفعيل دوره وإضافة إلى تدخل المشرع فإنه من اللازم إعطاء أهمية

¹ - قرار رقم 101267 مؤرخ في 20/12/1992 م ق 1994 عدد 03 ص 191

كبرى للعنصر البشري عبر تكوين قضاة يجمعون بين التجربة والخبرة العملية والتكوين ما يمكنهم من ممارسة إختصاصات قاضي الإستعجال العقاري التي يتزايد حجمها يوما بعد يوم، فالدقة المفروضة والحساسية البالغة التي يجب أن يتحلى بها من يعالج أمور هذا القضاء، كما أنه يتطلب أهمية خاصة بتكوين الجهات المختصة بقضاء الإستعجال العقاري لأن الضرورة تتطلب الفصل في مثل هذه القضايا والتدخل بإتخاذ تدابير فورية لمجابهة الخطر الذي يترصد حق الملكية أو ضد أي تصرف إداري مناف للمشروعية.

تتضح أهمية القضاء المستعجل في المواد العقارية من الناحية العملية التطبيقية بإعتباره قضاء مساعدا يساهم إلى حد كبير في إحقاق العدالة بإعتباره أداة شرعية في المحافظة على الحق المتنازع عليه مؤقتا بمنأى عن أي حظ يهدده، وبالتالي إعطاء قاضي الحكم في النزاع الوقت الكافي لفحص وتمحيص دفوع الأطراف.

النتائج:

1- لا بد على قاضي الأمور الإستعجالية في المواد العقارية أن يكون على دراية واسعة لمعرفة إختصاص القضاء المستعجل بالنسبة للطلبات التي تعرض عليه، والتي أجمع الفقه على أنها تتمثل في شرطين أساسيين أولهما عنصر الإستعجال، وثانيهما عدم المساس بأصل الحق، فإذا إستبان له الشرط الأول إنتقل لبحث توافر الشرط الثاني، بمعنى إذا فصل في الطلب المنظور أمامه لن يمس المراكز القانونية للخصوم.

2- إذا تحقق قاضي الأمور المستعجلة في المواد العقارية، إنتقل لموضوع الطلب من حيث هل أن مقدم الطلب هو الطرف الجدير بالحماية العاجلة التي يطلبها، أما في حالة عدم توافر الشرطين أو واحد منهما فإنه يحكم بعدم الإختصاص.

(3)- القضاء المستعجل من المواد العقارية ينعقد به الإختصاص لقاضي الإستعجال أمام القضاء العادي ويؤول الإختصاص للقضاء الإداري عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طبيعة إدارية طرفا في النزاع.

(4)- إجراءات تقديم الطلب المستعجل تراعى فيها الإجراءات المعتادة لرفع الدعوى وأن الأوامر الصادرة في هذه الطلبات من القضاء المستعجل تتمتع بحجية مؤقتة ورغم ذلك فهي ملزمة للخصوم، كما أن هذه الأوامر قابلة للإستئناف.

المقترحات:

(1)- ان المشرع الجزائري قد أولى أهمية كبرى للعقار، لما يتمتع به من قدسية لدى الأفراد، وقد أحسن المشرع الجزائري صنعا بتنظيم القضاء المستعجل في المواد العقارية، غير أن هناك بعض القواعد المنظمة للقضاء المستعجل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية غير واضحة وأنها بحاجة إلى إدخال بعض التعديلات عليها لتطوير وتوضيح فكرة القضاء المستعجل في المواد العقارية.

(2)- باعتبار أن الطلبات المستعجلة تنظر على وجه السرعة، فإنه يجب تحديد مدة معينة يصدر خلالها قاضي الأمور الإستعجالية أمرا في الطلب المقدم له كأن يتم تحديد مدة 48 ساعة من تاريخ تسجيل الطلب في سجل الدعاوى المستعجلة، لأن التأخير في إصدار الأمر قد يؤدي إلى أضرار لا يمكن تفاديها كأن يقوم صاحب الأشغال بالبناء فوق الأرض التي إحتلها.

(3)- الدعاوى الإستعجالية تنظر على وجه السرعة والغاية منها تقصير مدة إستئناف الأوامر الصادرة عن قاضي الأمور المستعجلة بحيث تصبح خمسة أيام مثلا من تاريخ تبليغه الأمر الصادر بحقه بدلا من مدة خمسة عشرة يوما.

4- لقد خلط المشرع الجزائري في مسائل الإستعجال في المواد العقارية بين قاضي الإستعجال العقاري وبين رئيس المحكمة وبالتالي كان على المشرع الجزائري أن يكلف قاضي الإستعجال المكلف بالعقار بالفصل في جميع القضايا الإستعجالية التي لها علاقة بالعقار سواء من ناحية التنفيذ أو الحجز أو توقيف الأشغال.

قائمة المصادر والمراجع :

1/ المؤلفات :

1- الغوثي بن ملح، القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000. --حسين بن الشيخ آيت موليا ، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري ، الطبعة الأولى 2005 ، دار هومة ، الجزائر .

أحمد رحمانى ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مجلة إدارة - المجلد - 4 - العدد 2 ، الجزائر 1994 ص 43 .

2- محمد براهيمى، القضاء المستعجل، الجزء الأول / الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.

3- معوض عبد التواب ، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة ، الطبعة الثانية ، منشأة المعارف الإسكندرية ، 1989

4- سايس جمال ، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري ، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، الجزائر .

5- عبد العزيز سعود سعيد الشريجه - رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الشرق الأوسط ، مناط الاختصاص في القضاء المستعجل ، دراسة مقارنة بين القانونين الأردني والكويتي ، ، 2011 .

6- حامدي فريدة ، القضاء المستعجل ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء ، 1999 .

القوانين والقرارات

¹ - قانون البلدية رقم 08/09 المؤرخ في 07/04/1990 والصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 15 .

القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 09 / 29 المؤرخ في

1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/06/1983 المتضمن كيفية تطبيق المرسوم رقم 63

256/ المؤرخ في 09/04/1983 المتضمن نظام إيجار المحلات المعدة للسكن أو لمزاولة نشاط

مهني .

-القانون المدني .

- قانون المالية لسنة 2005 .

ق .إ .م .إ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بموجب القانون 08/09 المؤرخ في 23

فيفري 2008 .

- قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ،

جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 19/02/2003 .

- قرار صادر عن المحكمة العليا - الغرفة المدنية الأولى بتاريخ 12/06/1991 ملف رقم

72558 .

- قرار المحكمة العليا رقم 43995 مؤرخ في 12/10/1989 م ق 1989 عدد 04 .

- قرار الغرفة الإدارية ، المحكمة العليا ، بتاريخ 20/12/1992 ، المجلة القضائية ، العدد 3

لسنة 1994 .

- قرار مجلس الدولة رقم 007988 مؤرخ في 11 سبتمبر 2002 ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 1
- قرار غرفة اجتماعية مؤرخ في 7 فيفري 1983 رقم 30161 ، مجلة قضائية ، عدد 1 لسنة 1989 .
- قرار غرفة اجتماعية مؤرخ في 8 جوان 1999 رقم 206421 ، مجلة قضائية ، عدد 1 لسنة 2000 - غرفة اجتماعية (محكمة عليا) ملف رقم 27765 ، مؤرخ في 01/02/1980 ، نشرة القضاء، العدد
- وملف رقم 243626 مؤرخ في 17/01/2001، عدد 1.
- قرار غرفة إدارية (المحكمة العليا) مؤرخ في 31 مارس 1996 رقم 108740 ، نشرة القضاء ، العدد 5 . و قرار غرفة اجتماعية مؤرخ في 17 جانفي 2001 رقم 243626 ، مجلة قضائية ، عدد 1 لسنة 2002 .
- قرار صادر عن الغرفة الإدارية (محكمة عليا) في 23 فيفري 1992 رقم 080864، نشرة القضاء، عدد 52 سنة 1992 ص 140 . و قرار غرفة إدارية (محكمة عليا) في 8 جوان 1999 رقم 206421 مجلة قضائية ، عدد 1 سنة 2000.
- قرار رقم 101267 مؤرخ في 20/12/1992 مجلة قضائية 1994 عدد 03 ص 191