الضوابط القانونية لتأسيس الدعوى الإستعجالية العقارية تعد الدعوى القضائية بمفهومها العام بأنها الوسيلة التي يلجأ بها الشخص إلى السلطة القضائية لحماية حقه أو الحصول عليه في حالة تعرضه لأي خطر يهدد مركزه القانوني ، أما فيما يتعلق بتعريف المشرع الجزائري للدعوى فقد حذا حذوا المشرع الفرنسي ، من هذا التعريف يتبين أن القضاء الإستعجالي سواء كان عادي أو إداري جاء لدرء أي خطر يهدد حقا من الحقوق لا يمكن تداركه مستقبلا، و بناء على ما سبق ، بينما يتضمن المبحث الثاني سلطات قاضي الإستعجال المبحث الأول: و عليه سنقوم في هذا المبحث بإبراز شروط قبول الدعوى الإستعجالية العقارية في(المطلب الأول) و قواعد الإختصاص في المنازعات العقارية الإستعجالية من جهة أخرى في (المطلب الثاني) المطلب الأول : الفرع الأول : الشروط الموضوعية لقبول الدعوى الإستعجالية حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط الموضوعية التي تلازم جميع الدعاوى كشرط لقبولها، نص المشرع في المادة 13 من ق إ م إ المعدل و المتمم بقانون رقم22-13 على أنه: " لا يجوز لأي شخص، و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ". و يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه. كما يثير الصفة هي العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى (status) تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ". 1- الصفة بموضوعها و يجب أن تثبت لدى القاضي في أي طلب أصلي أو مقابل أو أي دفع أو أي طعن بمعنى القانوني ، حيث يكون المدعي هو صاحب الحق أو المركز القانوني المدعى به أو المطلوب حمايته بصفة مستعجلة ، و بالتالي إذا تخلفت الصفة في المدعي أو المدعى عليه كانت الدعوى غير مقبولة و يتولد عن ذلك دفعا بعدم القبول الدعوى و يجوز لكل من المدعى عليه و محاميه إثارة الدفع بإنعدام الصفة في خصمه في أي مرحلة من مراحل سير الدعوى لأنها شرط أساسي من النظام العام . لذلك يمكن التمييز بين الصفة الموضوعية التي تثبت لصاحب الحق من جهة و الصفة الإجرائية التي يمنحها القانون لشخص آخر غير تثبت الصفة الموضوعية للمدعي في المطالبة (Objective status) صاحب الحق من جهة اخرى . أـ الصفة الموضوعية القضائية بصفته صاحب الحق المطالب به أو الذي تم الإعتداء عليه أو الذي يخشى من ذلك ، ومن هذا المنطلق تثبت الصفة لنائبه و خلفه، و تثبت الصفة في المدعى عليه إذا كان هو صاحب المركز القانوني للمعتدي على الحق المدعى به فإذا رفعت الدعوى من شخص آخر غير صاحب الحق ولم يكن لا نائبا عنه ولا إحدى خلفه ، و إستخلاصا لذلك فإن توافر الصفة في المدعي أو المدعى عليه طوال مراحل الدعوى مسألة يختص بها القاضي و يثيرها من تلقاء نفسه دون خضوعه لأية رقابة من المحكمة العليا مادام حكمه مبني على أسباب مقنعة ، كما يجب أن تستمر الصفة في أطراف الدعوى خلال جميع مراحلها، و إنما يجب Procedural) على المحكمة أن تمنح للمدعي أجلا لتصحيح دعواه و توجيهها لصاحب الصفة الجديد. بـ الصفة الإجرائية نقصد بها صلاحية الشخص لمباشرة الدعوى نيابة عن صاحب الحق ويكون في الحالات التي يستحيل فيها على صاحب (status الصفة الأصلي مباشرة الدعوى بنفسه ، و ناقصوها ، أو الوصاية، و يجدر الإشارة على أن من تثبت له الصفة الإجرائية لا تتوافر لديه الصفة الموضوعية إنما فقط له الصفة في مباشرة إجراءات الدعوى بدلا من صاحب الحق الأصلي بصفته ممثلا كالولي الذي يرفع الدعوى بإسم القاصر الذي بصفته المدعي لأنه هو صاحب الحق الموضوعي، و هذا ما أكدته المحكمة العليا " . لا ". 2- فهذه المنفعة هيا ما يعرف بالمصلحة في حد ذاتها و يجب أن تكون المصلحة مستندة على حق أو مركز (interest) المصلحة قانوني و أن تكون شخصية، فالقاضي أول ما يقوم به هو البحث عن شروط رفع الدعوى من صفة و مصلحة لدى المدعي و المدعى عليه وكذا ما تعلق بالأهلية و مدى توفر الإذن في حالة إشترطها القانون سواء للشخص الطبيعي أو بالنسبة للشخص يقصد بالمصلحة القانونية المنفعة أو الغاية التي لا (Legal and existing interest) المعنوي . أـ المصلحة القانونية و القائمة تكون مخالفة للنظام العام و الآداب العامة كالدعوى التي ترمي إلى المطالبة بدين القمار غير مقبولة لعدم قانونية المصلحة ، 3- إن من الشروط الضرورية التي يستوجب توافرها في المدعي و المدعى عليه هو تمتعه (Qualification or eligibilty) الأهلية و للقصر بوجه خاص، 4- الإذن (insane or an imbecile ، بالأهلية الكاملة للتقاضي و خلوها من أي عارض قد يشوبها كما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون "، "، و قد أقر المشرع الإذن في حالات معينة تتعلق : ـ أو (autorisation) الإذن المتعلق بدعوى يكون محلها منازعة تتعلق بمال مملوك لناقص الأهلية أو عديميها. فيمنح الإذن من قبل قاضي شؤون الأسرة بعدما يتم تقديم طلب من قبل المعني بالأمر في شكل طلب لإستصدار أمر على عريضة . ثانيا : الشروط الخاصة بالدعوى الإدارية الإستعجالية العقارية إضافة إلى الشروط الموضوعية العامة التي يجب توافرها في الدعوى الإستعجالية العقارية من صفة و مصلحة و أهلية و إذن هناك شروط خاصة إشترطها المشرع لصحة الدعوى الإدارية الإستعجالية و هي كالتالي: مع العريضة الإفتتاحية الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، إلا أنه في حالة وجود مانع من إرفاق القرار الإداري

Summarized by © lakhasly.com

مع العريضة الإفتتاحية بسبب إمتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة ، حسب نص المادة 926 من ق إ م إ المعدل و المتمم، لأن المادة أشارت إلى وجوب إرفاق العريضة الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري أو بعض آثاره بنسخة من عريضة دعوى الموضوع و ذلك تحت طائلة عدم قبولها شكلا، الأصل في القرار الإداري هو التنفيذ و الإستثناء هو الوقف ، تنشأ الخصومة برفع الدعوى إلى المحكمة و تنعقد بتبليغها للمدعى عليه تحت طائلة عدم الإنعقاد و هذا ما ينطبق على الدعوى الإستعجالية فترفع بنفس الشكل الذي يتم به رفع جميع الدعاوى العادية ، إلا أن ما يميز الدعوى الإستعجالية عن بقية الدعاوى الأخرى هو إختصار مواعيدها و بساطة إجراءاتها منها ما تعلق بالمواعيد الخاصة بالحضور أو مواعيد الطعن أو المواعيد المتعلقة بالبت في الدعوى الإستعجالية فلا تتسم بالتعقيد كبعض القضايا الأخرى. أولا :العريضة تعرف العريضة بأنها الورقة التي يدعو بها الخصم خصمه للحضور أمام المحكمة ، و الملاحظ من مضمون (The petition) نص المادة 815 قبل تعديلها كانت كما مايلي : "مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محامي " ، و بناءا على ذلك يتبين أن العريضة لم تبقى تقدم بالطريقة التقليدية و إنما أصبحت أبعد من ذلك بعد إدخال الرقمنة على مرفق القضاء من أجل تسهيل الإجراءات و مواكبة التطورات بتقديمها الكترونيا تماشيا مع مبدأ صفر ورقة، 1- البيانات التي تتضمنها العريضة : تنص المادة 15 من ق إ م إ المعدل و المتمم على ما يلي: يجب أن تتضمن العريضة الإفتتاحية للدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، 2- إسم و لقب المدعي و موطنه، عند الإقتضاء، 7- و إضافة إلى هذه البيانات يجب أن Judicial) تتضمن العريضة عقارا أو حقوقا عقارية متنازع فيها لتكون بذلك دعوى إستعجالية محلها عقار. ثانيا: الرسوم القضائية يعتبر الرسم القضائي ذلك الحق الذي يعود للخزينة العمومية ، أو المبلغ المالي الذي يقوم المدعي بدفعه للخزينة العمومية (fees نظير خدمة عمومية لمباشرة دعواه أمام القضاء، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، بأمر غير قابل لأي طعن". و يستخلص من هذا الحديث على أن أمين الضبط ملزم بمراقبة وصل تسديد الرسوم القضائية قبل تلقيه لأي عريضة إفتتاحية و تسجيلها في السجل الخاص بالدعاوى و إلا ترتب عن ذلك عدم قبول الدعوى . و عليه يلاحظ أيضا من نص المادة أعلاه أن المشرع الجزائري أورد إستثناء بشأن الرسوم القضائية و المتمثل في إعفاء فئة معينة من إلزامية تسديد تلك الرسوم ، ـ جميع الإجراءات المتعلقة بالقيد التي تقع مصاريفها على عاتق الدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و الموضوعة تحت وصايتها . ـ كل الإجراءات المطلوبة من طرف ملتمس المساعدة القضائية . و منه يتبين أن المشرع وضع مبدأ أساسي لضمان هو ما يعرف بالمساعدة lists of abbreviatios المساواة ما بين المواطنين في اللجوء إلى العدالة من أجل حماية حقوقهم و القضائية. فهي بمثابة إعفاء من دفع المصاريف القضائية أو أن طالبي الإستفادة هم فئات نص القانون صراحة على الإستفادة من المساعدة القضائية و تشمل : 3- مصاريف الترجمة و الخبرة، 5- مصاريف التنفيذ، 7- مصاريف التكليف المباشر بالحضور. و الذي يكون المختص في معالجة تلك الملفات و القيام بجميع التحقيقات حول طالب المساعدة و يتعين على مصالح الدولة و الجماعات المحلية و مصالح الضمان الإجتماعي الإرسال للمكتب كل المعلومات الضرورية التي تسمح بالتأكد من موارد المعني بالأمر و في حالة عدم الرد في أجل 20 يوما من تاريخ إخطارها يعد قبولا ضمنيا على طلب المساعدة القضائية. ـ إذا اكتسب مزاعم، باستعمال جميع الوسائل (Assignment of attendance) المساعد قضائيا أموالا تعتبر كافية. ثالثا :التكليف بالحضور الممكنة قانونا للدفاع عن وجهة نظرهم . و منه يتبين أن المبدأ يفرض واجب إلزامي لابد منه هو التكليف الصحيح بالحضور إلى غير أن المشرع قام بوضع (Appointment date for attendance) الجلسة، أنظر الملحق رقم) أـ ميعاد التكليف بالحضور إستثناء ضمن الفقرة الثالثة من المادة 16 على أن الميعاد الخاص بالقضايا العادية لا ينطبق على القضايا الإستعجالية ، بحيث منح إمكانية تقصير المواعيد للقاضي المختص في الأمور المستعجلة لتوفر عنصر السرعة التي يقتضيها الحال في هذا النوع من القضايا . في حالة الإستعجال العادي يتم تقديم الطلب بموجب عريضة إفتتاحية بنفس الشكل الذي يتم به تقديم الدعاوى العادية الأخرى ، إضافة إلى ذلك إمكانية تخفيض الآجال الخاصة بالتكليف بالحضور في مواد الإستعجال إلى 24 ساعة. أما بخصوص حالة الإستعجال القصوى يتقدم تقديم الطلب عند وجود الضرورة القصوى تستلزم قيام خطر جسيم يستدعي الفصل حالا في الإجراء التحفظي المطلوب دون تأجيل أو تأخير ، و يجوز أن يكون أجل التكليف بالحضور من ساعة إلى ساعة بشرط أن يتم التبليغ الرسمي للخصم شخصيا أو إلى ممثله القانوني أو الإتفاقي . وفي نفس السياق يجوز تقديم الدعوى الإستعجالية في غير أيام و ساعات العمل المحددة للفصل في القضايا المستعجلة إذا إقتضت أحوال الإستعجال القصوى، فيقدم الطلب إلى القاضي المكلف بها بمقر الجهة القضائية و يكون قبل قيد الدعوى بسجل أمانة الضبط، و القيام بتكليف الخصم بالحضور من ساعة إلى

Summarized by © lakhasly.com

ساعة إن إقتضى الأمر ذلك . أما بخصوص الميعاد الخاص بالحضور في حالة الضرورة القصوى يتم تقصير الميعاد و جعله من ساعة إلى ساعة ، أ- محتوى التكليف بالحضور (the content of the assignment of attendance) يجب أن يتضمن التكليف بالحضور البيانات الآتية: 3- اسم و لقب الشخص المكلف بالحضور و موطنه، و صفة ممثله القانوني و الإتفاقي ، بعد القيام بتسيلم التكليف بالحضور للخصوم بواسطة المحضر القضائي ، يحرر هذا الأخير محضرا ثانيا لنفس الدعوى ، يتضمن البيانات الآتية: 1- اسم و لقب المحضر القضائي، و عنوانه المهني و ختمه و توقيعه، 2- اسم و لقب المدعي و موطنه، و إذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته و طبيعته و مقره الإجتماعي ، 4- توقيع المبلغ له على المحضر ، و الإشارة إلى طبيعة الوثيقة المثبتة لهويته ، و تاريخ صدورها ، 5- تسليم التكليف بالحضور إلى المبلغ له ، مرفقا بنسخة من العريضة الإفتتاحية ، مؤشر عليها من أمين الضبط، 6- الإشارة في المحضر إلى رفض استلام التكليف بالحضور، أو رفض التوقيع عليه، 8- تنبيه المدعى عليه بأنه في حالة عدم إمتثاله للتكليف بالحضور ، بناء على ما قدمه المدعي من عناصر. و عليه لا يمكن إعتبار كل ما تطرق المشرع إلى تعريف التبليغ (formal notification) يحتويه عقد تبليغ مشترط تحت طائلة البطلان، رابعا: التبليغ الرسمي الرسمي بموجب المادتان 406 و 407 من ق إ م إ بأنه ذلك التبليغ الذي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي، و في نفس السياق نلاحظ أن التبليغ هو إجراء يتم بموجبه نقل وثيقة قضائية أو غير قضائية بناء على طلب من المدعي و تسليمها إلى المدعى عليه وفقا للأوضاع و الأشكال التي حددها القانون ، أما فيما يخص العقود و الوثائق غير القضائية فهي تلك التي لا تتعلق بخصومة تضمنت المادة 407 من نفس القانون على البيانات (Content of the report) قائمة كالإعذارات ، 1- محتوى محضر التبليغ التي يجب أن يتضمنها المحضر المتعلق بالتبليغ الرسمي في أصله و نسخه البيانات الآتية: 2- تاريخ التبليغ بالحروف و ساعته . 3- إسم و لقب طالب التبليغ و موطنه . 4- إذا كان طالب التبليغ شخصا معنويا ، تذكر تسميته و طبيعته و مقره الإجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الإتفاقي . 5- إسم و لقب و موطن الشخص الذي تلقى التبليغ . و إذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى طبيعته و تسميته و مقره الإجتماعي و إسم و لقب و صفة الشخص الذي تلقى التبليغ الرسمي. 6- توقيع الشخص الذي تلقى التبليغ و بيان طبيعة الوثيقة التي تثبت هويته و رقمها و تاريخ إصدارها، يجب عليه وضع بصمته. 7- الإشارة إلى تسليم الوثيقة موضوع التبليغ الرسمي إلى المبلغ له . و الجدير بالملاحظة أن في الفقرة الأخيرة من هذه المادة تضمنت نصا هاما مفاده أنه إذا لم يتضمن محضر التبليغ الرسمي تلك البيانات المشار إليها أعلاه فإنه يجوز للشخص المطلوب تبليغه أن يدفع ببطلانه قبل إثارته لأي دفاع آخر. و من هذا المنعطف تعتبر ورقة التبليغ الرسمي ورقة رسمية محررة و موقعة من قبل ضابط عمومي تتمتع بالقوة الثبوتية ، 2- أوقات التبليغ ورد في نص المادة 416 من ق إم إ المعدل و المتمم على أنه:" لا يجوز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا و لا بعد الثامنة مساء ولا خلال أيام العطل، و يعنى بهذه المادة أن المحضريين القضائيين لا يجوز لهم أن يقوموا بإجراءات التبليغ خارج الأوقات المحددة و المعينة في القانون لعدم إزعاج المواطنين خلال أوقات الليل و أيام العطل إلا أن في المقابل يوجد إستثناء بخصوص حالة الإستعجال و الضرورة بحيث يجوز للمحضر القضائي بناء على طلب مسبب أن يقوم بإجراءات التبليغ في الليل و خلال أيام العطل و لكن بعد الحصول على إذن كتابي مسبق من القاضي المختص بالنظر في موضوع الدعوى، في شكل أمر على ذيل عريضة يصدره إستنادا إلى طلب مسبب من طالب التبليغ و لا يقبل أية طريقة من طرق الطعن .

و في حالة قيام المحضر القضائي بالتبليغ خارج الأوقات المسموح بها و دون حصوله على إذن كتابي مسبق من القاضي المختص فيعتبر هذا التبليغ باطلا و لا يعتد به. 3- أوضاع التبليغ الرسمي أ- التبليغ الشخصي (Official notification status) إذا كان الشخص المطلوب تبليغه شخصا طبيعيا، يستلم هذا الأخير السند المبلغ و يشهد على ذلك - (Personal notification) المحضر القضائي .

Summarized by © lakhasly.com