جامعة آكلي محند أولحاج ـ البويرة ـ
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مظاهر تدخل القضاء الاداري لحماية الملكية العقارية في حالة الاعتداء المادي

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، القسم العام
تخصص: قانون اداري

إعداد الطالبين:
ـ بن سعد الله عباس
ـ كرمية عبد الرزاق

الأستاذ المشرف:
د/ نبهي محمد

لجنة المناقشة

الأستاذ: غنيمي طارق.....رئيسا
الأستاذ: نبهي محمد.....مشرفا ومقررا
الأستاذ: مزهود حكيم.....ممتحنا

تاريخ المناقشة

11/ 06 /2026

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

بعد شكر الله سبحانه وتعالى على كريم فضله وحسن توفيقه على انجاز مذكرة التخرج هاته يشرفنا أن نتقدم بجزيل الشكر والتقدير لأستاذنا "**نبهي محمد**" على كل المساعدات والتوجيهات والتوضيحات والنصائح التي أسداها إ لينا في كل خطوة دون ملل أو ضجر.

فلك منا أستاذنا، أسمى معاني الشكر والتقدير.

كما لا يفوتنا أن نشكر لجنة المناقشة على تفضلها وقبولها مناقشة هذه المذكرة من اجل إثراء محتواها وإبداء ملاحظاتهم التي ترفع من قيمها إلى مصاف المراجع العلمية التي سيعتمد عليها الطلبة والباحثين من بعدنا،

شكر موصول لكل أساتذة الجامعة عامة و أساتذة درب المسار التعليمي خاصة .

فلكم ألف شكر و تحية.

نهدي تخرجنا:

إلى منبع العطاء الدافئ، وبسمة حياتي التي غابت ...إلى روح :

•• أمي الغالية، ••

التي غادرتني جسداً ولم تفارقني روحاً. إلى من علمتني الصبر، ودعمتني بدعواتها الصادقة التي ما زلت أستشير نورها في ظلمات الطريق .أهدي إليكِ هذا العمل ثمرةً لغرسكِ الطيب، سائلاً المولى عز وجل أن يتغمدكِ بواسع رحمته، وأن يجمعني بكِ في جنات النعيم.

بن سعد الله عباس

الى أبي قدوتي ومثلي الأعلى في الحياة فهو من علمني كيف اعيش بكرامة وشموخ , الى نبع الحنان أمي لا أجد كلمات يمكن أن تمنحها حقها فهي ملحمة الحب وفرحة العمر ومثال التفاني والعطاء الى اخوتي واخواتي سندي وعضدي ومشاطر افراحي واحزاني الى زوجتي الى أولادي فلذات الاكباد ونبض القلب (ملاك, سيدعلي، أميرة, شيماء تسنيم)

الذين هم مصدر سعادتي وقوتي الابتسامة التي تبدد تعبي ومن اجلهم الطمح دائما الى الأفضل الى كل من أحبني بصدق وساندني بكلمة طيبة او دعوة صادقة

كريمة عبد الرزاق

مقدمة

مقدمة:

يحظى موضوع الملكية العقارية الخاصة بأهمية بالغة، باعتباره ركيزة من الركائز التي يقوم عليها النظام الاقتصادي والاجتماعي والسياسي في العصر الحالي، إذ تعتبر الملكية عموما والملكية العقارية خصوصا من أهم المسائل التي اهتمت بها التشريعات قديما وحديثا. وخاصة بعد أن أصبحت الملكية وظيفة اجتماعية، ومرتكزا تعتمد عليه الدول في اقتصادياتها وتوجهاتها السياسية لما لها من أثر بالغ في صناعة القرار وخلق الثروة، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات، إلى تنظيم الملكية والنص على حمايتها دستوريا، بل وإفراد نصوص خاصة لمعاقبة المعتدين عليها، سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة الأخرى. وهذا ما تم تجسيده من خلال النص الدستوري الجزائري في مادته 66 على ضرورة وإلزامية احترام وحماية الملكية العامة منها والخاصة، بحيث جاء نصها كما يلي: "يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية ويحترم ملكية الغير".

ولتكريس هذا المبدأ الدستوري نصت المادة 667 الفقرة 01 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون", ونظرا للدور الأساسي الذي تلعبه الملكية، فقد أصبحت حمايتها من أي تعسف أو اعتداء –سواء من قبل الأفراد أو الإدارة– تكتسي أهمية بالغة؛ إذ من المعلوم أنه لا يكون للحق مهما كانت طبيعته وجود قانوني، إن لم تكن هناك وسيلة قانونية تحميه. فالحق المجرد من دعوى قضائية، يكون له وجود مادي دون وجود قانوني؛ فالدعوى القضائية هي التي توفر لصاحب الحق وسيلة الدفاع عنه في حالة الاعتداء المادي. والاعتداء المادي كواقعة، يتميز بتحقق حالة المساس بحق الملكية نتيجة تصرف إداري يتسم بفداحة خرقه لمبدأ المشروعية. ومع ذلك، فإنه لا بد من الكشف عما إذا كان هذا التصرف الإداري يكتسي صبغة قرار إداري قابل للطعن فيه بالإلغاء، أم مجرد عمل مادي ترتب عن قرار إداري في حكم المعدوم، يعطي للمتضرر منه حق اللجوء إلى القضاء في إطار دعوى رامية إلى صد الحرمان من الحيازة

والاستغلال والتعويض عن الضرر المترتب عنه, والأهم من كل هذا، هو هل أن الآليات القضائية كفيلة بإنصاف المتضرر من هذا الاعتداء أم أنها تبقى قاصرة عن فرض الحماية اللازمة لجبر كل الأضرار اللاحقة بالمتضرر؟ ومن هذا المنطلق كان التساؤل المطروح في هذا الإطار هو:

"**هل وفق القضاء في إقرار الموازنة بين المصلحة العامة المتمثلة في مصلحة الإدارة المعتدية ومصلحة الفرد في حالة التعدي المادي على ملكيته؟**"

وعن الفرضيات التي انطلقنا منها لمعالجة هذا الموضوع هي:

المقصود بالاعتداء المادي على الملكية الخاصة, كيف عالج المشرع الجزائري موضوع الاعتداء المادي؟

هل أن الضمانات التي أقرها المشرع في قانون الإجراءات المدنية كفيلة بتحقيق وتكريس حماية فعلية لحق الملكية الفردية عند وقوع تعدي مادي عليها من قبل الإدارة؟

وعن الأهداف:

فأساسها هو محاولة تسليط الضوء على ضبط مفهوم حقيقي لموضوع الاعتداء المادي، وتحديد مجال تدخل القضاء الإداري باعتباره المختص في حماية الملكية العقارية عند وقوع أي تعدي عليها من قبل الإدارة، مع محاولة الوصول إلى ما إذا كانت الضمانات المقررة قانونا وقضاء في هذا الإطار كفيلة بحماية الملكيات الخاصة في مواجهة تصرفات الإدارة.

وعن المنهج المتبع للإجابة عن الإشكالية المطروحة، فقد تم الاعتماد على:

المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال وصف أهم النقاط المتعلقة بالتعدي على العقار ومظاهر تدخل القضاء لفرض الحماية للملكية العقارية في حال قيام الاعتداء عليها، وتحليل

النصوص القانونية التي أقرها التشريع لمعالجة الموضوع، إلى جانب تحليل القرارات القضائية الصادرة في هذا الإطار

وللإجابة على الإشكال المطروح، فقد ارتأينا تقسيم هذه الورقة البحثية إلى مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: **الطبيعة القانونية للملكية العقارية و ضمانات حمايتها في القانون الاداري.**

المبحث الثاني: **الحماية القضائية الادارية للملكية العقارية الخاصة في مواجهة الاعتداء المادي**

الفصل الأول

الطبيعة القانونية للملكية العقارية

و ضمانات

حمايتها في القانون الاداري

الفصل الاول

الطبيعة القانونية للملكية العقارية و ضمانات حمايتها في القانون الاداري

تُعد الملكية العقارية الخاصة الركيزة الأساسية للاستقرار الاجتماعي والاقتصادي في الدولة، وضمانة جوهرية لحرية الأفراد ونمائهم. ونظراً لهذه الأهمية البالغة، لم يكتفِ المشرع بإحاطتها بالرعاية القانونية العادية، بل ارتقى بها إلى مصاف الحقوق الدستورية التي لا يجوز المساس بها إلا في أحوال استثنائية يحددها القانون، وبشرط تحقيق المصلحة العامة مقابل تعويض عادل.

ومع ذلك، فإن حق الملكية العقارية الخاصة ليس حقاً مطلقاً يجافي التنظيم، بل هو حق ذو وظيفة اجتماعية واقتصادية تفرض خضوعه لضوابط وقيود توازن بين مصلحة الفرد وحرية تصرفه من جهة، ومقتضيات المصلحة العامة والتنمية المستدامة التي تديرها الإدارة العامة من جهة أخرى. ومن هنا، تبرز الطبيعة القانونية المزدوجة لهذه الملكية، حيث تتداخل القواعد المدنية الحمائية مع القواعد الإدارية التنظيمية.

ولأجل تجسيد هذه الحماية على أرض الواقع، لم يقتصر الأمر على النصوص التشريعية الموضوعية، بل أوجد المشرع منظومة قضائية متكاملة تسهر على ردع أي اعتداء قد يطال هذا الحق، سواء كان مصدره الأفراد أو الإدارة نفسها. وتتجلى هذه المنظومة في ثنائية قضائية تتوزع فيها الاختصاصات بين القضاء العادي، باعتباره الحامي الطبيعي للملكية العقارية، والقضاء الإداري، المنوط به رقابة مشروعية أعمال الإدارة وضمان عدم انحرافها أو تعسفها في استخدام سلطاتها الاستثنائية ضد العقارات الخاصة.

الإشكالية المحورية للفصل بناءً على ما تقدم، تتبلور الإشكالية الرئيسية لهذا الفصل في التساؤل عن الطبيعة القانونية للملكية العقارية الخاصة، وكيف تظافرت الضمانات التشريعية والقضائية (بشقيها العادي والإداري) لكفالة حمايتها وصونها من الاعتداء؟

وللإجابة على هذه الإشكالية وفك تشابكاتها، تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين رئيسيين وفق الخطة التالية:

المبحث الاول: الضمانات التشريعية لحماية الملكية العقارية الخاصة

المطلب الاول: التكريس القانوني لحق الملكية العقارية الخاصة

المطلب الثاني: ضوابط حق التصرف في الملكية العقارية الخاصة

المبحث الثاني: ازدواجية الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة

المطلب الاول: اختصاص القضاء العادي في حماية الملكية العقارية الخاصة

المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة

المبحث الاول
الضمانات التشريعية لحماية الملكية العقارية الخاصة

يحتل حق الملكية مكانة جوهرية ومركزية في المنظومة القانونية والحقوقية، فهو ليس مجرد حق عيني بسيط، بل هو ركيزة أساسية استقرت التشريعات عبر العصور على وجوب تنظيمها، وضبط نطاقها، وتحديد الآليات القانونية الفعالة لاستعمالها، مع توفير دروع حماية متينة تحول دون أي اعتداء أو مساس غير مشروع بها. وفي هذا السياق، سنعمل على تفكيك وتحليل التكريس القانوني لحق الملكية العقارية الخاصة(المطلب الاول) وصولاً إلى استعراض الضوابط الصارمة التي تحكم سلطات المالك في التصرف في ملكه العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الاول
التكريس القانوني لحق الملكية العقارية الخاصة

يُعد حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقاً وأكثرها شمولية؛ إذ يمنح صاحبه سلطات واسعة ومباشرة على الشيء المملوك، فتتجمع في يد المالك سلطات الاستعمال (أي استخدام العقار فيما أعد له)، والاستغلال (أي الحصول على ثماره ومنتجاته)، والتصرف (سواء بنقل الملكية أو ترتيب حقوق عينية عليها). ونظراً لهذه الأهمية البالغة، أحاط المشرع الجزائري هذا الحق بسياج من النصوص القانونية لضمان استقراره وصد أي محاولات للاعتداء عليه.

الفرع الاول: تعريف حق الملكية العقارية الخاصة

لقد حرص المشرع الجزائري على وضع إطار تعريفي دقيق للملكية العقارية الخاصة، حيث نصت المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري [1]على أن: "الملكية العقارية

[1] قانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المؤرخ 18 نوفمبر 1990 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها". كما تأكد هذا التعريف من خلال أحكام المادة 674 من القانون المدني الجزائري،[1] التي جاءت لتعزز المفهوم القانوني للملكية باعتبارها: "حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط ألا يُستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة". وبما أننا بصدد الحديث عن "العقار"، فقد استلزم الأمر ضبط هذا المفهوم في المادة 683 من القانون المدني، التي اعتبرت العقار كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه بحيث لا يمكن نقله أو تحريكه من مكانه دون أن يلحقه تلف أو تغيير في طبيعته، وما عدا ذلك فهو منقول. أما من المنظور الفقهي القانوني، فقد أجاد الفقيه الدكتور –عبد الرزاق السنهوري– في صياغة مفهوم جامع للملكية، واصفاً إياها بأنها "حق الاستئثار بالشيء، استعمالاً واستغلالاً وتصرفاً، على وجه الدائم وفي حدود ما رسمه القانون",[2] وبناءً على ما تقدم، يمكننا استخلاص أن الملكية العقارية هي سلطة قانونية مباشرة ومطلقة للمالك على عقاره، تخوله حق الاستفادة منه بشتى الطرق القانونية، ضمن أطر النظم المعمول بها.[3]

الفرع الثاني: النصوص القانونية المكرسة لحق الملكية العقارية الخاصة

إدراكاً للدور الاستراتيجي للملكية العقارية كرافعة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، أولتها الاتفاقيات الدولية والدساتير الوطنية اهتماماً باليغاً فمنذ إعلان حقوق الإنسان والمواطن إبان الثورة الفرنسية عام 1789، تم ترسيخ حق الملكية كأحد الحقوق الطبيعية للإنسان، حيث نصت مادته الثانية على أن حق الملكية "حق أصيل لا يسقط بالتقادم، ويوازي في أهميته الحق

[1] الأمر رقم 75- المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار النهضة العربية للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة 1991، ص493

[3] ألغات ربيحة الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 50 ، العدد 5 ، 2017 ، الجزائر، 2013، ص 187.

في الحرية والأمن ومقاومة الطغيان",[1] وفي ذات المسار، تبنى المشرع الجزائري مقاربة حمائية شاملة، حيث حظيت الملكية العقارية الخاصة بعناية فائقة عبر تراتبية قانونية تبدأ بالدستور – كقانون أسمى للبلاد– مروراً بالقانون المدني –باعتباره الشريعة العامة– وصولاً إلى قانون التوجيه العقاري والنصوص التشريعية المكملة.

اولا: الحماية الدستورية لحق الملكية العقارية الخاصة

كرس المشرع الدستوري لحماية حق الملكية في نص المادة 66 من الدستور التي نصت على ضرورة وإلزامية احترام وحماية الملكية العامة منها، والخاصة بحيث جاء نصها كما يلي: يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة ومصالحالمجموعة الوطنية ويحترم ملكية الغير)، كما نصت المادة 52 منه: (الملكية الخاصة مضمونة .....)[2]، حيث اعترف الدستور للفرد بحقه في التملك. ومن صور حماية الدستور للملكية العقارية الخاصة، نصه في المادة 22 منه أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، مقابل تعويض عادل ومنصف.

ثانيا: حماية التشريع العادي لحق الملكية العقارية الخاصة

وتكريسا للمبدأ الدستوري نصت المادة 677 من القانون المدني على ما يلي: لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته، إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون). كما تنص المادة 28/01 من قانون التوجيه العقاري على (الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه)، كما نصت المادة 02 منه على أن الأملاك العقارية في مفهوم

[1] حسون محمد علي مفهوم الملكية العقارية الخاصة بين التشريع الجزائري والمقارن الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري يومي 25 و 26 سبتمبر 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة.

[2] المرسوم الرئاسي 963-438، المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 7 ديسمبر 1966 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 76 ، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996 ، والمعدل والمتمم.

هذا القانون هي كل الأراضي والثروات العقارية غير المبنية. وفي إطار عملية تنظيم الملكية العقارية الخاصة، وتجسيدا للأهداف المسطرة لتطهير الملكية العقارية، وتخفيف المنازعات العقارية المعروضة على القضاء، من المشرع الجزائري المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، تناول فيها وضعية العقارات غير المطالب بها، حيث نصت على ما يلي: يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.[1]

المطلب الثاني

ضوابط حق التصرف في الملكية العقارية الخاصة

على الرغم من الاعتراف القانوني الواسع بحق الملكية وتوفير الحماية له، إلا أن الفكر القانوني الحديث تجاوز النظرة الفردية المطلقة للملكية، حيث أقر التشريع بضرورة وضع ضوابط وقيود تهدف إلى تحقيق "الوظيفة الاجتماعية للملكية". وهذا يعني أن ممارسة حق الملكية ليست مطلقة، بل يجب أن تتناغم مع المصلحة العامة، وألا تنتهك حقوق الجوار أو تتسبب في أضرار للغير، وهو ما يُعرف بقيود الملكية العقارية للمصلحة الخاصة والمصلحة العامة.

الفرع الاول: التدخل الإداري في مجال الملكية العقارية الخاصة حماية للمصلحة العامة

إن للدولة امتياز تنظيم ممارسة حق استعمال الملكية العقارية الخاصة بعد ما تحولت الحقوق، ومنها حق الملكية العقارية من حقوق طبيعية مطلقة لا تحدها حدود ولا تقيدها قيود إلى حقوق قانونية، يختلف نطاقها تبعا لظروف ونظام ممارستها، بفعل تأثير النظريات

[1] القانون رقم 11/17 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 03/2017/ 28 ديسمبر

الاجتماعية في اتساع نطاق تدخل الدولة في تنظيم ومراقبة النشاط الفردي وتوجيهه. حيث عادة ما يطالب القانون المالك باحترام مصلحتين أساسيتين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة الأولى بالرعاية، فنص المشرع الجزائري في المادة 690 من القانون المدني على أنه يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل، والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة). وإذا كان حق الملكية من أبرز الحقوق التي كرسها الدستور وكفل له الحماية القانونية ضد أي اعتداء، إلا أن هذا المبدأ غير مطلق إذ يرد عليه استثناء يتمثل في سلطة الإدارة في فرض قيود على الملكية العقارية,[1] ومن أهم صور هذا التدخل:

اولا: الاستيلاء الإداري:

وهو إجراء استثنائي يتيح للسلطة الإدارية وضع يدها على العقارات الخاصة بصفة مؤقتة لمواجهة ظروف استعجالية أو لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك وفقاً للمادة 679 من القانون المدني الجزائري و التي جاء فيها ان الاستلاء طريق استثنائي تلجأ اليه الادارة لضمان استمرارية المرافق العامة و لمواجهة الظروف الاستثنائية، مع التزام الإدارة بدفع تعويض عادل.

ثانيا: نزع الملكية للمنفعة العامة

وهي الوسيلة الجبرية الأقوى التي تلجأ إليها الدولة للحصول على الاموال و الاملاك في الحالات التي تستلزم فيها المصلحة العامة تملك عقار معين وتلتزم الإدارة في هذه الحالة باتباع

[1] عزاوي عبد الرحمان الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، جوان 2017، ص 578

إجراءات قانونية صارمة بالزام صاحب الملكية العقارية الخاصة بالتخلي عن ملكيته العقارية، وضمان تعويض عادل ومنصف له باعتبار اخذ عقاره قسراً.[1]

الفرع الثاني: القيود القانونية على الملكية العقارية الخاصة حماية للمصلحة الخاصة

صيغت هذه القيود لمعالجة إشكالات "التلاصق" وتنظيم علاقات الجوار، بهدف تحقيق التوازن بين حقوق الملاك المتجاورين. فالمشرع الجزائري، إدراكاً منه لحساسية هذه العلاقات، أرسى قواعد تمنع المالك من التعسف في استعمال حقه أو إلحاق ضرر غير مألوف بجاره.

اولا: عدم التعسف في استعمال الحق

عدم التعسف في استعمال الحق: يعد التعسف في استعمال الحق من أهم القيود على سلطات المالك مراعاة للجوار، طبقا لنص المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ، لاسيما في الحالات الآتية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.
- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير.
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.

ولقد قيد المشرع الجزائري المالك عند استعماله لحق الملكية العقارية بأن لا يضر بجاره، فنصت المادة 691 الفقرة 01 من القانون المدني على: (يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه، إلى حد يضر بملك الجار.....)

[1] صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان 2016، ص240

ويعني التعسف أن المالك قد لا يخرج عن حدود حقه نفسها، ولا يرتكب خطأ معينا، لكنه رغم ذلك يكون مسؤولا عن استعمال حقه نتيجة ما يصيب الغير من من أضرار، بسبب ذلك الاستعمال إذا كان المالك قد تعسف فيه.[1]

ثانيا: مضار الجوار غير المألوفة

لقد أوجب القانون على المالك الامتناع عن استعمال الحق فيما يضر بملك الجار ضررا غير مألوف أي غير عاد، وقد نص المشرع الجزائري على مضار الجوار غير المألوفة كقيد على الملكية العقارية الخاصة، في نص المادة 691 الفقرة 02 من القانون المدني، حيث نصت:

(.... وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار غير المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منهما بالنسبة إلى الآخر والغرض الذي خصصت له).

فالمشرع الجزائري كان واضحا في تحديده لنوع الضرر الذي تترتب عليه مسؤولية المالك وهو الضرر غير المألوف، أو كما يطلق عليه الفقه الإسلامي الضرر الفاحش.[2]

[1] سعيدان أسماء، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة حوليات الجزائر 1 ، العدد 33 الجزء الرابع ديسمبر، 2019، جامعة الجزائر، ص 66.

[2] زرارة عواطف التعسف في استعمال الحق كأساس للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، يومي 25 و 26 سبتمبر 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة

المبحث الثاني
ازدواجية الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة

لم يكتفِ المشرع الجزائري عند وضع القواعد العامة وتسطير الضمانات التشريعية المتضمنة في ثنايا مختلف النصوص القانونية والتشريعية التي تهدف إلى صون الملكية العقارية من شتى أشكال التعدي، بل اتخذ خطوة جوهرية وأكثر فاعلية تتمثل في تعزيز هذه الحماية من خلال فتح أبواب الجهات القضائية أمام صاحب الحق العقاري المتضرر، ليتمكن من اللجوء إليها للمطالبة بحمايته واقتضاء حقه المسلوب أو المعتدى عليه، وذلك عبر آليات قانونية دقيقة تتناسب مع جسامة الاعتداء. ونظراً للطبيعة الاستثنائية والخصوصية التي يتمتع بها حق الملكية العقارية الخاصة، فإن المنازعات التي تنشأ حولها تتخذ أشكالاً متنوعة وتتباين في طبيعتها وأطرافها، وذلك بالنظر إلى الجهة التي قامت بالاعتداء على هذا الحق، فإذا كان المعتدي فرداً عادياً، كان القضاء العادي هو المختص، أما إذا كان الاعتداء صادراً عن سلطة إدارية، فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري. وعليه، سنعمل على تفصيل ودراسة اختصاص القضاء العادي في مجال حماية الملكية العقارية الخاصة (المطلب الاول)، لننتقل بعدها إلى تحليل اختصاص القضاء الإداري في حماية هذه الملكية في ظل التجاوزات المحتملة من قبل الإدارة (المطلب الثاني).

المطلب الاول
اختصاص القضاء العادي في حماية الملكية العقارية الخاصة

يكتسي حق الملكية العقارية أهمية بالغة ومركزية في النظام القانوني، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إسباغ وضعية قانونية خاصة عليه، لحمايته من أي اعتداء قد يمس جوهره، وعلى هذا الأساس، وضع المشرع الجزائري في متناول المالك عدة دعاوى قضائية يمكن رفعها أمام جهات القضاء العادي، سواء في إطار الدعوى المدنية للتعويض أو استرداد

الحيازة، أو من خلال الحماية التي توفرها الدعوى الجزائية في حالات المساس الخطير بالملكية، حيث سمح القانون بتحريك الدعوى العمومية لزجر مرتكبي الاعتداءات الجسيمة.

الفرع الاول: اختصاص القاضي المدني في حماية الملكية العقارية الخاصة

سعياً منه لتوفير حماية قانونية متكاملة لحق الملكية العقارية الخاصة، نص المشرع الجزائري على حق الأفراد في اللجوء إلى القضاء المدني، الذي يتيح لهم مسارات قضائية للمطالبة بحمايتهم القانونية، واتخاذ إجراءات حاسمة من شأنها صد العدوان. وتتجسد هذه الدعاوى المدنية في الآتي:

اولا: دعوى الاستحقاق

تُعد هذه الدعوى هي الطريق الأقوى لحماية الملكية، وترفع في حالة وجود منازع للمالك في حقه العقاري، حيث يتقدم المالك بدعوى أمام القضاء للمطالبة بتثبيت حقه في العقار، وإثبات ملكيته التي تكون تحت يد الغير دون وجه حق. وتتطلب هذه الدعوى إثباتاً قاطعاً لا يتأتى إلا من خلال تقديم سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، مما يؤكد على أهمية القيد في السجل العقاري.[1]

ثانيا: دعوى منع التعرض للملكية

دعوى منع التعرض للملكية ترفع هذه الدعوى في حالة تعرض الغير للمالك، وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث الاستعمال، الاستغلال التصرف على ملكيته، كمحاولة منع المالك من حرث أرضه أو منعه من البناء عليها أو استعمالها.[2]

[1] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2003، ص77

[2] قرار المحكمة العليا رقم 75919 بتاريخ1991/10/12, المجلة القضائية, الجزائر, 1993, عدد1, ص214

فقد جاء في نص المادة 820 من القانون المدني الجزائري ما يلي : (من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة، ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض)، وبالتالي يمكن القياس على ذلك بما أن سلطة حق الملكية أوسع من سلطة الحيازة.

ثالثا: دعوى وقف الأعمال في الملكية

ترفع هذه الدعوى في حالة وجود تهديد وشيك ومحتمل للملكية العقارية، وذلك عندما يبدأ الجار في أعمال قد تؤدي إلى حرمان المالك من ملكيته أو الإضرار بها. فتقام الدعوى لوقف الأعمال المستحدثة في عقار مجاور، بناءً على أسباب جدية بأن استمرارها سيؤدي إلى تعرض حال وفعلي للملكية؛ فالغاية هنا هي وقائية محضة، لمنع الضرر قبل وقوعه، وفقاً لما نصت عليه المادة 821 من القانون المدني.

الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائي في حماية الملكية العقارية الخاصة

إن حماية الملكية العقارية الخاصة من الناحية الجزائية، تتمثل في توقيع العقوبات الجزائية في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية الخاصة، وقد أورد قانون العقوبات الجزائري الكثير من الجرائم الماسة بالعقار. والهدف من سن هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة، ضد أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف، وعليه فإن ترتيب العقوبة الجزائية يعد تأكيدا للحماية الجزائية المخصصة للملكية. وقد جاءت المادة 386 من قانون العقوبات,[1] صريحة في ضمان حماية جزائية للملكية العقارية الخاصة، حيث جاء فيها:

[1] حمدي باشا عمر، المرجع السابق, ص86.حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2003، ص77

(يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، وذلك خلسة أو بطريق التدليس...).

فمن خلال نص المادة المذكورة أعلاه يتبين أن جريمة التعدي على الملكية العقارية، تتحقق إذا ما توافرت الأركان التالية:

اولا: ان يقوم الجاني بانتزاع العقار

و المقصود بهذا هو قيام الفاعل بسلوك مادي إيجابي يتمثل في سلب و اخذ العقار من حيازة المالك الشرعي قسراً وعنوة و دون رضا المالك بمعنى رغما عنه، ونقل هذه الحيازة إلى الجاني بنية الاستيلاء عليه كما يشترط في هذا الفعل ان يكون غير المشروع.[1]

ثانيا: أن يكون العقار مملوكاً للغير

يجب إثبات أن العقار محل النزاع مملوك فعلياً للضحية (للغير) بموجب سندات قانونية من السندات العقارية المثبتة للملكية العقارية. وقد أكدت المحكمة العليا في قراراتها (... ان المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي ان يكون العقار مملوكا للغير و من ثم فان قضاة الموضوع الذين ادانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون ان يكون الشاكي مالكا حقيقيا يكونون قد اخطأوا في تطبيق القانون....) و بمعنى إدانة المتهم بجنحة التعدي تستلزم إثبات صفة المالك الحقيقي، والخطأ في هذه الصفة يؤدي إلى بطلان الحكم.[2]

ثالثا: توافر عنصري الخلسة والتدليس

[1] لعشاش محمد الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2016، ص238

[2] الأمر رقم 6-1 ، المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 08 جوان 1966، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49 المؤرخة في 11 جوان 1966 ، المعدل والمتمم.

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف للخلسة والتدليس، رغم أهميتها ضمن العناصر المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية, ويمكن هنا الاستعانة بقرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 12/12/1982 رقم 23552 ، والذي جاء فيه :

(.... إن احتلال المتهم من جديد لقطعة ترابية بعدما أمر بإخلائها وبعد تسليمها لصاحبها، يكون عنصر الخلسة المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات ...)[1].

ومع ذلك يمكن تعريف الخلسة بأنه القيام بفعل الانتزاع خفية، أي بعيد عن أنظار المالك ودون علمه، أي سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته، أما التدليس فهو إعادة شغل العقار بعد إخلائه عنوة من المالك.[2]

المطلب الثاني

اختصاص القضاء الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة

يُعد موضوع الملكية العقارية الخاصة ميداناً حيوياً يبرز الدور الرقابي والحمائي الجوهري الذي يمارسه القضاء الإداري تجاه الإدارة، من خلال إلزامها بمبدأ المشروعية في أعمالها الإدارية. ونظراً للمكانة الرفيعة التي يحظى بها حق الملكية، فقد تقرر أنه لا يجوز المساس به إلا في أضيق الحدود، وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة المنصوص عليها قانوناً. لذلك، يجب التطرق إلى معايير اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية، ثم سلطاته الواسعة في حماية هذا الحق.

الفرع الاول: معيار اختصاص القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة

لقد كرس المشرع الجزائري المعيار العضوي كركيزة أساسية لاختصاص القاضي الإداري منذ الاستقلال وحتى في ظل تعديلات قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالية؛ إذ

[1] حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 86.

[2] قرار المحكمة العليا رقم 75919 ، بتاريخ 05/11/1991، المجلة القضائية، الجزائر 1993، عدد 01، ص214

يعتمد هذا المعيار على طبيعة أطراف النزاع باعتبار أن وجود شخص معنوي عام يضفي الصبغة الإدارية على الخصومة ويستوجب خضوعها لرقابة القضاء الإداري، وهو توجه تشريعي يعكس الرغبة في تحقيق الاستقرار القانوني وتوفير قواعد إسناد واضحة للمتقاضين، رغم أن هذا التمسك لا يمنع القاضي الإداري –في كثير من الحالات– من تكييف النزاع بناءً على المعايير الموضوعية لضمان فعالية الحماية القضائية وتجاوز أية محاولات للالتفاف على قواعد الاختصاص.[1]

حيث أكد المشرع على هذا المعيار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 19، وذلك من خلال المادة 800 والتي تنص :

(المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها).

وعليه يكون القاضي الإداري مختصا بالمنازعة العقارية، متى كان أحد طرفي النزاع شخصا من أشخاص القانون العام، حيث أن القاضي الإداري في هذه الحالة يكون مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية المتمثلة في حق التصرف في الملكية العقارية الخاصة، والمصلحة العامة والذي تتحرك الإدارة بموجبها وتعلن عن أغراضها، وتتدخل بموجبها للحد والتقييد من حق الملكية العقارية الخاصة، هذا التقييد الذي يجب أن يكون خاضع لسلطان القانون حفاظا على مبدأ المشروعية المفروض دستوريا عليها، لتفادي استبدادها وهيمنتها.[2]

[1]قرار المحكمة العليا رقم 23552 بتاريخ 12/10/1982 ، بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دراسة تفصيلية للتشريع الجزائري مدعمة باجتهادات المحكمة العليا، منشورات بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2002، ص 83 18 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 88.

[2]القانون رقم 08-09 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21, المؤرخة في أفريل 2008

الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة

يمارس القاضي الإداري دوراً جوهرياً في حماية الحقوق العقارية عبر آليات رقابية تبدو واقعية وفعالة تتجلى في:

اولا: إبطال القرار الإداري غير المشروع الذي يشكل اعتداء على الملكية العقارية الخاصة

يكون ذلك في حالة ما إذا أتت الإدارة عملا ماسا بالملكية العقارية للأفراد، يشكل اعتداء عليها ويوصف بعدم المشروعية، نتيجة عيبا أصاب العمل الإداري، وهنا على من يدعي عدم المشروعية أن يلجأ للقضاء الإداري للمطالبة بإلغاء العمل أو القرار الإداري غير المشروع. وفي هذا الإطار صدر قرار عن مجلس الدولة الجزائري، جاء فيه:

(.... حيث أن التسخير يعتبر إجراءا استثنائيا للاكتساب الجبري يسمح للإدارة بالتصرف في أملاك مادية...)، حيث أن المادة 679 من ق.م (المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 88/14 المؤرخ بتاريخ 13/05/1988) تنص على أنه :

(يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون، إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء، ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن).

وأن المادة 681 مكرر 3 تنص على أنه يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه). وأنه في قضية الحال استولى الوالى المنتدب للشراقة على محل ذي استعمال سكني مشغول بصفة قانونية من ظرف السيد

(ع.س)، وأنه باتخاذ قرار التسخير المشوب بمخالفة جسيمة وظاهرة فإن الوالي المنتدب للشراقة ارتكب تجاوزا للسلطة يؤدي إلى إبطال هذا التسخير ...).[1]

ثانيا: التعويض عن الأضرار التي تصيب الملكية العقارية الخاصة للافراد

تعتبر دعوى التعويض من أبرز مظاهر مسؤولية الإدارة فإذا تسببت الإدارة بأعمالها (غير المشروعة أو حتى المشروعة التي نتج عنها ضرر خاص وفادح) في المساس بملكية الأفراد، فإنها تلتزم بجبر الضرر, و في هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا في 1998/04/27 في قضية (ش.ب) ضد بلدية (بنورة) , حيث قررت :

(...من المقرر قانونا في المادة 124 من القانون المدني ان كل عمل ايا كان يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض)

و لما كان ثابتا في هاته القضية ان البلدية قامت بالتعدي على الجدار و تحطيمهبدون حكم يرخص لها بذلكبحجة ان الحائط بني بطريقة فوضوية رغم ان المستانف استظهر برخصة البناء و محضر اثبات حالة على انه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية و تصرح به و عليه فان البلدية تتحمل مسؤولية الخطأ مما يتعين الغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف و الحكم من جديد بتعويض المستأنف ...)[2]

[1] صنوبر أحمد رضا المرجع السابق، ص 238.

[2] قرار مجلس الدولة رقم 6460 ، بتاريخ 23/09/2002 ، في قضية (ع.س) ضد (الوالي المنتدب للشراقة جمال سايس الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني الطبعة الثانية، منشورات كليك، 2013، ص 911.
22قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 167252 مؤرخ في 27/04/1998 ، المجلة القضائية، عدد 01 ، الجزائر ، 1998 ، ص 198.

خلاصة الفصل الاول:

تأسيساً على ما تم بسطه ومناقشته في محاور هذا الفصل، يمكننا الخلوص إلى حقيقة مفادها أن الملكية العقارية الخاصة لم تعد مجرد حق مدني تقليدي يتيح للمالك سلطة مطلقة، بل ارتقت لتصبح مركزاً قانونياً دستورياً محاطاً بسياج متين من الضمانات التشريعية التي تكفل حمايتها وصونها من أي اعتداء غير مشروع، بالتوازي مع خضوعها الذمي لشبكة من الضوابط والقيود التنظيمية الصارمة التي تمليها الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للعقار، والتي تمنح الإدارة العامة سلطة التدخل العقلاني لتوجيه حق التصرف بما يخدم التنمية ويحقق المنفعة العامة؛ ولأجل تفعيل هذه الضمانات على أرض الواقع، تبنت المنظومة القانونية آلية الازدواجية القضائية كحصن منيع لحماية هذا الحق، حيث يتكامل فيه اختصاص القضاء العادي، باعتباره الحامي الطبيعي والأصيل للملكية العقارية ضد تصرفات الأفراد والانتهاكات المادية الجسيمة، مع اختصاص القضاء الإداري المنوط به بسط رقابة المشروعية على القرارات والتدابير الإدارية العقارية لردع أي انحراف أو تعسف في استعمال السلطة، وهو ما يعكس التوازن الدقيق الذي ينشده المشرع بين صيانة الحقوق الفردية ومقتضيات المصلحة العامة، الأمر الذي يشكل أرضية نظرية وتشريعية صلبة تدفعنا منطقياً وفلسفياً في الفصل الموالي نحو سبر أغوار الآليات التطبيقية والوسائل القانونية المباشرة التي تجسد من خلالها الإدارة سلطاتها الاستثنائية على العقار في الميدان العملي.

الفصل الثاني

الحماية القضائية الادارية للملكية العقارية الخاصة

في مواجهة الاعتداء المادي

الفصل الثاني

الحماية القضائية الادارية للملكية العقارية الخاصة في مواجهة الاعتداء المادي

تعد الملكية العقارية الخاصة إحدى الركائز الأساسية التي يقوم عليها استقرار الأفراد والمجتمعات، وهي حق دستوري محصن يحظى بحماية قانونية واسعة إلا أن الواقع العملي يكشف أحياناً عن تداخل حاد بين امتيازات السلطة العامة والحقوق الفردية، وهو ما يتبلور في صورة "الاعتداء المادي"؛ ذلك التصرف الذي تخرج فيه الإدارة عن إطار المشروعية، وتضع يدها على عقار مملوك للخواص دون سند قانوني، أو في ظروف تتنافى مع مقتضيات نزع الملكية للمنفعة العامة.

يأتي هذا الفصل ليغوص في تشريح هذا المفهوم، متجاوزاً التوصيف السطحي للاعتداء المادي، ليعالج إشكالية جوهرية تتعلق بحدود ومجال تدخل القضاء الإداري كحارس للحقوق والحريات. فالمسألة هنا لا تتوقف عند تعريف الاعتداء وتحديد أركانه، بل تتعداه إلى البحث في طبيعة الولاية القضائية الممنوحة للقاضي الإداري في التصدي لهذه التصرفات، ومدى قدرته على توفير حماية فعالة وناجزة للمتضررين، في ظل توازن دقيق ومستمر بين مقتضيات المصلحة العامة التي قد تتذرع بها الإدارة، وصيانة حق الملكية كضمانة لا يجوز المساس بها إلا في الحالات المحددة قانوناً.

وعليه، فإننا سنقسم هذا الفصل إلى محورين أساسيين:

1. **في المبحث الأول:** سنعمل على تأصيل "مفهوم الاعتداء المادي"، مستندين إلى المعايير الفقهية والاجتهادات القضائية التي تحدد متى يتحول نشاط الإدارة إلى "اعتداء مادي" يجرّد عملها من الصفة الإدارية القانونية، وما هي صور هذا الاعتداء وأركانه المادية والمعنوية.

2. **في المبحث الثاني:** سننتقل إلى "مجال تدخل القضاء الإداري"، حيث سنقوم بتحليل الآليات القانونية والقضائية التي يمتلكها القاضي الإداري لزجر هذا الاعتداء، ومدى اتساع أو ضيق سلطاته في جبر الضرر المترتب عنه، لا سيما في ظل التطورات الحديثة التي عرفها القانون الإداري في تعامله مع الانتهاكات الصارخة لحق الملكية.

المبحث الأول
مفهوم الاعتداء المادي على الملكية العقارية الخاصة

تُعد نظرية الاعتداء المادي (la voie de fait) إحدى الركائز الاستثنائية التي أفرزها الاجتهاد القضائي الفرنسي في أواخر القرن التاسع عشر؛ وذلك لسد الفراغ القانوني وإيجاد آلية زجرية في مواجهة تغول الإدارة. تنصرف دلالة هذه النظرية إلى توصيف حالات الانحراف الجسيم الذي تقع فيه الإدارة حين تخرج عن دائرة "الشرعية الإدارية"، متجاوزة حدود صلاحياتها وامتيازات السلطة العامة التي منحها إياها القانون، لتتحول من سلطة تنفيذية خاضعة للضوابط إلى قوة مادية تعصف بالحقوق والحريات الفردية، وعلى رأسها حق الملكية العقارية وعلى الرغم من الرفعة الدستورية التي يحظى بها حق الملكية، بوصفه حقاً أصيلاً ومقدساً تكرسه المواثيق الدولية والدساتير الوطنية، إلا أنه يظل عرضة للاعتداءات التي تمارسها الإدارة تحت غطاء "المنفعة العامة". ففي سعيها لتفادي الإجراءات القانونية المعقدة أو الطويلة المدى في مساطر نزع الملكية، تلجأ الإدارة أحياناً إلى الاستحواذ المباشر على العقارات الخاصة دون سند قانوني أو مسوغ إجرائي، مما يجعل من العقار ساحةً للتصادم بين مصلحة الفرد وصلاحيات السلطة العامة. ولإماطة اللثام عن جوهر هذا التصرف وآثاره القانونية الجسيمة، نستعرض فيما يلي تأصيل هذا المفهوم وفق التقسيم الآتي:

المطلب الأول
تعريف الاعتداء المادي

في ظل التردد التشريعي الذي يطبع معظم القوانين الوطنية، وعلى رأسها التشريع الجزائري، حيث تغيب نصوص قانونية تضع تعريفاً جامعاً ومانعاً للاعتداء المادي، يتجه الباحثون لفك

رموز هذا المفهوم بالاستناد إلى التراكمات الفقهية والاجتهادات القضائية التي رسمت ملامح هذه النظرية.

الفرع الأول: التعريف الفقهي للاعتداء المادي

لقد أولى الفقه الإداري اهتماماً بالغاً لمحاولة تأطير مفهوم "الاعتداء المادي La voie de fait)" (، وذلك نظراً للطبيعة الاستثنائية لهذا النظام القانوني الذي يُخرج الإدارة من دائرة حماية القواعد الإدارية إلى دائرة المسؤولية التقصيرية العادية. ومن أبرز التوجهات الفقهية التي أرست قواعد هذا التعريف: أشار الفقيه الشهير "لا فرييز (Laferrière)" في تأصيله للجذور الأولى لهذه النظرية إلى أن "الخطأ الجسيم، الاغتصاب الواضح، والاعتداء غير المشروع على الحقوق الفردية، هي عناصر كافية لتجريد العمل الإداري من طبيعته القانونية والإدارية، لتهبط به إلى مرتبة الاعتداء المادي"؛ إذ يرى أن جوهر هذا التصرف يكمن في انحراف الإدارة عن جادة الصواب لدرجة تفقد معها صفتها كسلطة عامة. في السياق ذاته، وضع الفقيه "أندريه دي لوبادير[1] (André de Laubadère)" تعريفاً يركز على الجانب التنفيذي، حيث ذهب إلى أن: "حالة الاعتداء المادي تتحقق حينما ترتكب الإدارة، في معرض ممارستها لنشاط مادي ذي طابع تنفيذي[2]، مخالفة جسيمة تتسم بالحدة والوضوح، بحيث تنصب مباشرة على حق الملكية العقارية الخاصة أو تمس حرية عامة مكفولة دستورياً". من جانبه، أوجز الفقيه "شارل ديباش (Charles Debbasch)" التعريف في كونه[3]: "تصرفاً إدارياً مشوباً بعيب جسيم وشطط صارخ، لا يكتفي بمخالفة القانون، بل يتعداه إلى المساس الجوهري بحق

[1] - برهان خليل زريق نظرية فعل الغصب الاعتداء المادي في القانون الإداري دون الأولى المكتبة القانونية، دمشق، سوريا، 2004، ص 15

[2] fondamentaux du droit administrative 15ème 2-Marcel momin: arrêts édition; ellipses; paris; 1995.

[3] André DELAUBADERE: Traite élémentaire de droit administrative, 5ème édition. Dalloz, Paris, 1984.

الملكية أو بحرية أساسية من حريات الأفراد، مما يخرج العمل عن نطاق المشروعية الإدارية".[1] وعلى صعيد الفقه الإداري العربي، قدمت الدكتورة أمال المشرفي نظرة تحليلية دقيقة؛ حيث عرفت الاعتداء المادي بأنه: "كل عمل لا يجد له أصلاً أو صلةً في تطبيق نص قانوني أو تنظيمي، ولا يمت بصلة للصلاحيات والاختصاصات الموكلة قانوناً للإدارة؛ فهو تصرف يتجرد تماماً من الصفة الإدارية، ولا يمكن بأي حال إدراجه ضمن ممارسة الامتيازات التي تخولها السلطة الإدارية لمرفقها، كونه يفتقر إلى السند القانوني الذي يضفي المشروعية على النشاط الإداري". وفي ذات الإطار، أكد الدكتور –عبد الله حداد –أن الإدارة تعتبر في حالة ارتكاب لاعتداء مادي إذا ما صدر عنها خطأ جسيم وملموس أثناء إقدامها على عمل مادي، مما يشكل عدواناً مباشراً على حرية المواطن أو استيلاءً غير مشروع على عقار مملوك لأحد الأفراد، وهو ما يغير من الطبيعة القانونية للتصرف. [2]

فعناصر قيام نظرية الاعتداء المادي تأسيساً على ما سبق استعراضه من آراء فقهية، يتضح أن قيام نظرية الاعتداء المادي ليس أمراً اعتباطياً، بل هو مرهون بتوافر ثلاثة أركان جوهرية متكاملة، لا يقوم الاعتداء إلا بوجودها جميعاً: طبيعة العمل المادي: يجب أن يكون النشاط الذي تباشره الإدارة ذا طبيعة مادية محضة، والمقصود بالأعمال المادية هنا تلك الأنشطة التي لا تهدف إلى استحداث آثار قانونية جديدة، ولا تبتغي تعديل أو إلغاء مراكز قانونية قائمة، بل يقتصر دورها في الغالب على إقرار أو تنفيذ ما سبق أن أقرته القوانين أو ما قررته الإدارة ذاتها في قرارات إدارية سابقة. ارتكاب خطأ جسيم: لا يكفي أن يكون العمل مادياً ليُوصَف بالاعتداء، بل لا بد أن يتسم هذا العمل بـ "الخطأ الجسيم" أثناء تنفيذه. وهو الخطأ الذي يصل إلى حد الجسامة والوضوح، بحيث لا يمكن معه تفسير تصرف الإدارة بأنه اجتهاد في تفسير القانون،

[1] زهير العمراني، نظرية الاعتداء المادي في التشريع المغربي مقال منشور في مجلة منازعات الاعمال كلية الحقوق السويسي الرباط المغرب منقول عن الموقع revues.imist.ma تاريخ الدخول للموقع 06/05/2026 على الساعة 14:00

[2] أمال المشرفي. الاعتداء المادي للإدارة في العمل القضائي للمحاكم الإدارية بين التطور والتراجع المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية سلسة مواضيع الساعة، عدد 47 سنة 2004، ص 35.

بل هو انحراف صارخ عن الغاية التي وُجد القانون من أجلها. الاعتداء على حق أصيل: أن يقع هذا العمل المادي المشوب بالخطأ الجسيم على محل محدد هو "الحرية الفردية" للمواطن أو "حق الملكية العقارية الخاصة" للأفراد. خلاصة القول: إن الاعتداء المادي، في جوهره القانوني، هو قيام الإدارة بعمل مادي يضرب عرض الحائط بمبدأ المشروعية، إذ يفتقر لأي سند قانوني أو تنظيم تنظيمي، ويتسم بمخالفة جسيمة وصارخة تصيب الحريات الفردية أو حق الملكية في مقتل. وفي هذه الحالة، تنزل الإدارة منزلة الأفراد العاديين، ويفقدها هذا التصرف الانحرافي امتيازات السلطة العامة؛ مما يجعل عملها باطلاً بطلاناً مطلقاً (معدوماً)، ويمنعها من التذرع بقراراتها كغطاء قانوني، ويفتح المجال أمام القضاء العادي (القضاء العدلي) للتدخل لحماية الحقوق المسلوبة.

الفرع الثاني: التعريف القضائي للاعتداء المادي

لقد حظي مفهوم "الاعتداء المادي" بعناية فائقة من قبل الاجتهادات القضائية المقارنة، التي سعت جاهدة لوضع إطار مفاهيمي دقيق يحدد معالمه. وفي هذا السياق، يعتبر القضاء الفرنسي الرائد الأول في ترسيخ هذا المفهوم، حيث وضع مجلس الدولة الفرنسي لبناته الأولى في قراره التاريخي الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1949 في قضية "كارلي(Carlier) "، معتبراً إياه بمثابة: "تصرف إداري يتسم بدرجة عالية من الخطورة،[1] يُقدم عليه جهاز الإدارة، ويترتب عليه مساس مباشر بحق من الحقوق الأساسية للأفراد أو انتهاك لحق الملكية الخاصة". ومن هنا، يخرج هذا التصرف عن نطاق العمل الإداري المعتاد لينحدر إلى مرتبة "العمل المادي" المحض، مما يترتب عليه خروج الاختصاص القضائي من يد القضاء الإداري ليفسح المجال أمام القضاء العادي (القضاء العدلي) للفصل في النزاع. كما عززت محكمة التنازع الفرنسية هذا التعريف بوضع معيار موضوعي، مفاده أن الاعتداء المادي هو "أي تصرف صادر عن

[1] احسن غربي نظرية الاعتداء المادي في القانون الإداري مقال منشور بمجلة التواصل في الاقتصاد والادارة والقانون جامعة باجي مختار، عنابة، ص 217

السلطة الإدارية لا يمكن بأي حال من الأحوال إيجاد سند قانوني أو تنظيمي يبرر صدوره". أما على الصعيد الوطني، فقد تبلور موقف الغرفة الإدارية لدى المحكمة العليا الجزائرية من خلال جملة من القضايا التي أرست دعائم هذا المفهوم؛ ففي قضية –"م. ص– ضد وزير العدل" بتاريخ 25 مارس 1989، أكدت المحكمة العليا إمكانية التمسك بوجود اعتداء مادي حينما تباشر الإدارة عملاً تنفيذياً بالقوة، دون أن يستند هذا العمل إلى أي أساس تشريعي أو تنظيمي، مما يؤدي بالضرورة إلى عرقلة ممارسة حرية أساسية أو النيل من حق الملكية الفردية. وفي منحى تأكيدي آخر، برز ذلك في قضية –"حاج بن علي– ضد والي ولاية الجزائر" الصادرة بتاريخ 9 يوليو 1971، حيث قامت الإدارة بطرد مواطنة من مسكنها دون سلوك الطرق القانونية والقضائية المقررة؛ فاعتبرت المحكمة أن هذا السلوك يشكل اعتداءً مادياً واضحاً، كونه عملية مادية مجردة من أي سند قانوني، وتتجاوز الحدود المقررة للسلطة الإدارية، مما يمس بشكل جوهري بحق أساسي للمواطن. وعلى خطى التجربة الفرنسية، سار القضاء المغربي في تحديد معالم هذا المفهوم، حيث ذهب المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) في قراره رقم 74 بتاريخ 12 مارس 1992 إلى وصف الاعتداء المادي بأنه: "عمل مادي مجرد تماماً من الارتباط بأي نص تشريعي أو تنظيمي، ولا توجد بينه وبين القرارات الإدارية التي تصدرها السلطة أي صلة قانونية". وقد تعمق هذا التوجه في القرار الصادر بتاريخ 4 ديسمبر 1958 في قضية "فليكس ضد الدولة المغربية"، الذي اعتبر الاعتداء المادي متحققاً عندما تتخذ الإدارة تدبيراً لا يمت بصلة، من قريب أو بعيد، إلى الصلاحيات والامتيازات القانونية الممنوحة لها بموجب التشريعات السارية وإمعاناً في التدقيق،[1] أشار أمر استعجالي لرئيس المحكمة الإدارية بالرباط في قضية "شركة ميديا تروست ضد الحكومة المغربية" إلى أن الاعتداء المادي يتحقق بمجرد إقدام الإدارة على عمل مادي تنفيذي، سواء كان ذلك تنفيذاً لقرار إداري أم غير ذلك، متى شاب هذا العمل خطأ جسيم يسلبه طبيعته الإدارية ويحوله إلى عمل مادي، مشدداً

[1] Renou Dim; La Voie De fait et l'empriseirré givliere; 18-05-2002 (http://www. Opusit atum.com/modules. PHP Name effile article E Sid.

على ضرورة أن تبلغ مخالفة المشروعية في هذه الحالة مبلغاً من الجسامة تجعل من التصرف غير ذي صلة بالشرعية. وخلاصة القول، يتميز الاعتداء المادي عن غيره من المفاهيم القانونية المشابهة—كالغصب، أو الاستيلاء القسري[1]، أو الأعمال الإدارية المنعدمة، أو الباطلة الناتجة عن "خطأ بسيط"—بجملة من الخصائص؛ فبالرغم من اشتراكها جميعاً في سمة "عدم المشروعية"، إلا أن الاعتداء المادي يتفرد بكونه يقع على العقارات والمنقولات على حد سواء، بينما ينحصر الغصب والاستيلاء في العقارات غالباً.[2] كما يتميز بكون عدم المشروعية فيه تكون "جسيمة وفادحة"، مما يجعله أوسع نطاقاً وأشد وطأة من مجرد "الخطأ البسيط" الذي يصيب الأعمال الإدارية الباطلة. فهو تصرف إداري تنفيذي بامتياز، تفتقد فيه الإدارة لأي مسوغ قانوني، متجاوزة حدود سلطاتها بشكل صارخ ومباشر تجاه ملكية أو حرية الأفراد[3].

المطلب الثاني

أركان الاعتداء المادي

استخلصنا من التعريفات السابقة للاعتداء المادي بانه " عمل مادي تنفيذي صادر عن سلطة إدارية ينطوي على خطأ جسيم وصارخ يتمثل في الإعتداء الواضح على ملكية خاصة أو حرية شخصية ." وعليه وبتحليل هذا التعريف يمكن القول بأن للاعتداء المادي أركان أساسية تتمثل في:

- ✓ أنه عمل أو فعل مادي.
- ✓ أنه ذو طبيعة تنفيذية.
- ✓ أنه يقوم على خطأ جسيم[4].

[1] المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قضية حاج بن علي ضد والي ولاية الجزائر قرار بتاريخ 09/07/1971. المجلة القضائية عدد 02 سنة 2000، ص 2017

[2] القرار منقول عن مؤلف مليكة الصروخ القانون الإداري دراسة مقارنة الشركة المغربة للنشر طبعة .2006ص507

[3] عبد الله حداد القضاء الإداري على ضوء القانون المحدث للمحاكم الإدارية منشورات عكاظ، الطبعة الثانية 1995 ، ص 49

[4] زهير العمراني الموقع السابق. تاريخ الدخول تاريخ الدخول للموقع 06/05/2026 على الساعة 22.30

ويترتب عنه تعدي صارخ على حرية او مال مملوك لأحد الخواص.

الركن الأول: كونه عملاً أو فعلاً مادياً:

يعتبر الفعل المادي حجر الزاوية وأساس قيام الاعتداء المادي، وهو ما أكدته محكمة التنازع الفرنسية عندما حددت هذا الفعل بأنه:

<< Une opération matérielle, acte matériel a l'exécution >>[1]

ففعل التعدي هو قرارا إداريا تجرد من طبيعة الإدارية والقانونية، وانحدر إلى مستوى الفعل المادي (القرار المعدوم)

إذا يقوم هذا الاخير عند عدم وجود قرار إداري على إجراءات لا تستند إلى قاعدة القرار السابق ، أو أن قيامه يستند إلى قرار إداري معدوم وهذا ما يستشف من تعريف ريفيرو : "الاعتداء المادي ينشأ إما من تنفيذ القرار المعيب عيبا جسيما ، أو من التنفيذ المعيب بعيب جسيم لقرار إداري، وقوله أيضا أن وجود القرار لا يكفي لإنشاء الاعتداء المادي ، بل يقضي أن يكون قد وضعت القرار موضع التطبيق، أو على الأقل هددت بذلك ومن الناحية العملية من الممكن أن نواجه عدم المشروعية في تنفيذ القرار، أو في عملية التنفيذ ذاتها "[2].

وعلى العموم فقد لخصت محكمة التنازع الفرنسية الحالات التي يمكن أن يظهر فيها الاعتداء المادي فقالت: ينشأ الاعتداء المادي من غياب القرار السابق أو من وجود تأثيم جزائي أو إداري لحماية تنفيذ قراراتها، ولكنها تتخلى عن هذه الحماية وتتجه مباشرة للتنفيذ، وأخيرا ينشأ الاعتداء المادي من عدم الانسجام بين الوسيلة والغاية أو الغياب حال الضرورة [3]

الركن الثاني: الطبيعة التنفيذية للعمل:

[1] Rivero (Jean): Droit administrative, édition, Dalloz, 1970

[2] Rivero (Jean), op.cit,p162

[3] برهان خليل زريق المرجع السابق، ص ص 30-31.

لا يمكن أن يؤدي إلى نعت أو وصف القرار الإداري بأنه اعتداء مادي، وإنما لا بد من تحقق شروط التنفيذ المادي للقرار، وقد أكد على ذلك الفقيه دولوباديير إلى أن الاعتداء المادي يتحقق إذا ما ارتكبت جهة الإدارة بصدد مباشرة نشاط مادي تنفيذي خطأ جسيما يتضمن اعتداء على ملكية خاصة أو حرية أساسية ، فالاعتداء المادي يتطلب دائما عملا ماديا تنفيذيا، [1]ولا يمكن للقرار الإداري في ذاته ودون تنفيذه أن يرتب اعتداء ماديا أيا كانت جسامة العيب الذي يشوبه"، أما الفقيه ريفيير فقد أكد على الطابع التنفيذي للعمل المادي بقوله: "لا يكفي لتحقق هذا العمل وجود قرار إداري ، وإنما يجب تنفيذ هذا القرار، أو التهديد به [2]، ومما سبق يتضح أن الفعل الذي يشكل الاعتداء المادي، وسواء تعلق بالقرار المنطوي على خطأ الجسيم او القرار المعدوم فنه يشترط فيه أن يكون ذو طابع تنفيذي.

وهذا ما ذهب إليه الفقه في مصر مؤكدا على هذا الشرط التنفيذي، وعلى هذا الأساس أكد الدكتور الطماوي إلى أن فكرة الاعتداء المادي تنصرف أساسا إلى الأعمال المادية، سواء أتعلقت بتنفيذ قرار إداري، أو لم تتعلق، ولكن الخطأ في ذاته لا يمكن أن يعتبر ماديا، [3] وهو الأمر الذي أكده مصطفى أبو زيد بقوله "أنها أعمال التنفيذ المادية التي تأتيها الإدارة والتي تنطوي على مخالفة تعتدي بها على حقوق الملكية أو الحريات الفردية."

الركن الثالث: قيام العمل على خطأ جسيم:

لا بد أن يشكل التصرف الإداري المادي مساسا خطيرا وجسيما بالملكية الخاصة أو بحرية أساسية، إذ يستوي الأمر بأن يكون الحق عينيا أو شخصيا أو لصيقا بالشخص، كأن يقع على المنقولات كتحطيمها واقتحام المنازل السكنية والاعتداء على حق شخصي كالانتفاع

[1] مصطفى ابو زيد فهمي القضاء الإداري، ص 253

[2] -Renou Dim; op.cit, (h // p: //www. Opusit atum.com/-

[3] سليمان محمد الطماوي النظرية العامة للقرارات الإدارية، ص 358

من العين المؤجرة..... ,وللاعتداء هنا عدة صور أهمها الاستيلاء على ملكية الغير أو حرمان صاحبها من التمتع بها، أو نزعها أو نقلها إلى الملكية العامة بطريقة غير مشروعة مثل قيام الإدارة بهدم منزل أو الاستحواذ على ملكية خاصة بدون وجه حق.[1]

الركن الرابع: النتيجة المتمثلة في التعدي الصارخ على الحقوق:

تدور فكرة التعدي وجودا وعدما على فكرة عدم المشروعية وتقترن بها اقتران المعلول بعلته والنتيجة بسببها.

غير أن عدم المشروعية المقصودة هنا هي تلك التي تتسم بالجسامة، ففي الحقيقة أن جوهر نظرية فعل التعدي أو كما يسميه البعض بالغصب، يقوم على أعمال تنفيذية سواء أتعلقت بتنفيذ قرار أم بأي مظهر من مظاهر التنفيذ، شريطة أن تتسم هذه الأعمال بالمخالفة الصارخة والجسيمة للقانون.[2]

ولعل من أبرز من نادى بهذا الراي الفقيه دولوباديير والفقيه هوريو حيث أكدا كلاهما على أنه يشترط في العمل المكون للغصب وجود عدم شرعية، ومن جهة اخرى فالأمر يتعلق بعدم شرعية فاضحة تعير من طبيعة العمل الإداري أي تهدم صفته الإدارية "[3]

ومما سبق يتبين أنه لا تكفي المخالفة البسيطة في القرار أو أعمال التنفيذ، بل يجب أن تكون المخالفة بالغة الجسامة كي ينسلخ العمل من كل علاقة او صله تربطه بالوظيفة الإدارية أو القانون، فتنهدم أركانه وتتصدع مقوماته، ويفرغ من كل صبغة أو مضمون إداري مما يجعله ينحدر إلى مجرد عمل شخصي ويهوى إلى حضيض العمل المادي.

الفرع الأول: قيام الاعتداء على فعل مادي

[1] احسن غربي المرجع السابق، ص 220

[2] برهان خليل زريق المرجع السابق، ص 84.

[3] De LAUBADERE Traite élémentaire de droit administrative; op.cit.p 453-20

يُعد الفعل المادي الركيزة الأساسية وحجر الزاوية الذي تستند إليه نظرية "الاعتداء المادي (Voie de fait) "في القانون الإداري، وهو التوصيف الذي أكدته محكمة التنازع الفرنسية في أدبياتها القضائية، حيث عمدت إلى تعريف هذا الفعل بوصفه "عملية مادية أو تصرفاً مادياً يخرج عن نطاق المشروعية".

وبناءً على ذلك، يتجلى فعل التعدي في صورة قرار إداري فقد خصائصه الجوهرية كعمل قانوني إداري نتيجة انحرافه الجسيم، ليهبط إلى مستوى الفعل المادي المحض، وهو ما يُصطلح عليه بـ "القرار المعدوم". يتحقق هذا النوع من الاعتداء في حالتين: إما انعدام وجود قرار إداري يستند إليه الإجراء المتخذ، أو وجود قرار إداري ولكن مع اعتلاله بعيب جسيم أفقده مشروعيته. وفي هذا السياق، نستند إلى تعريف الفقيه "ريفيرو" الذي يوضح أن الاعتداء المادي ينشأ إما نتيجة تنفيذ قرار مشوب بعيب جسيم، أو نتيجة تنفيذ معيب في جوهره لقرار إداري. كما يؤكد "ريفيرو" على أن مجرد وجود القرار لا يكفي لقيام الاعتداء، بل لا بد من اقترانه بوضعه موضع التنفيذ الفعلي، أو على أقل تقدير، التهديد الجدي بتنفيذه. ومن الناحية العملية، تظهر هذه الإشكالية سواء في عدم مشروعية جوهر القرار أو في الطريقة التي يتم بها تنفيذ ذلك القرار على أرض الواقع وبشكل عام، فقد حصرت محكمة التنازع الفرنسية حالات الاعتداء المادي في غياب القرار المسبق، أو في تجاوز الإدارة لحدود صلاحياتها وتخليها عن الحماية القانونية المقررة لتنفيذ قراراتها لتباشر التنفيذ قسراً، أو في حال انعدام التناسب بين الوسيلة المستخدمة والغاية المرجوة، أو في غياب حالة الضرورة التي تبرر التدخل.

الفرع الثاني: أن يكون العمل المادي ذو طبيعة تنفيذية

لا يكفي لتكييف القرار الإداري أو التصرف الصادر عن الإدارة بوصفه "اعتداءً مادياً" توافر العيوب الجسيمة فحسب، بل يشترط الفقه والقضاء بضرورة تحقق شرط "التنفيذ المادي". وقد شدد الفقيه "دولوباديير" على أن الاعتداء المادي لا يتحقق إلا إذا ارتكبت جهة الإدارة، في سياق مباشرتها لنشاط مادي تنفيذي، خطأً جسيماً يمس بالملكية الخاصة أو بالحريات

الأساسية. فوفقاً لهذا الطرح، يتطلب الاعتداء المادي دائماً وجود "عمل مادي تنفيذي"، ولا يمكن للقرار الإداري في حد ذاته، ما لم يُتْبع بإجراءات تنفيذية، أن يُشكل اعتداءً مادياً بغض النظر عن جسامة العيب الذي يشوبه. وقد أيد "ريفيير" هذا التوجه مؤكداً أن وجود القرار الإداري لا يكفي وحده لتوصيف العمل كاعتداء مادي، بل يجب أن يقترن ذلك التنفيذ الفعلي للقرار أو التهديد المباشر به. وعليه، فإن الفعل الذي يكتسي صبغة الاعتداء المادي، سواء تعلق بقرار منطوٍ على خطأ جسيم أو قرار معدوم، يستلزم بالضرورة أن يكون ذا طابع تنفيذي ملموس. وقد تبنى الفقه القانوني في مصر ذات النهج، مؤكداً على هذا الشرط التنفيذي؛ حيث أوضح الدكتور الطماوي أن فكرة الاعتداء المادي تنصرف جوهرياً إلى الأعمال المادية، سواء كانت مرتبطة بتنفيذ قرار إداري أو مستقلة عنه، مؤكداً أن الخطأ في ذاته –دون تجسده في عمل تنفيذي– لا يمكن اعتباره اعتداءً مادياً وهو ما أكده الفقيه مصطفى أبو زيد بقوله إنها أعمال التنفيذ المادية التي تأتيها الإدارة والتي تنطوي في جوهرها على مخالفة تعتدي بها بشكل صارخ على حقوق الملكية أو الحريات الفردية.

الفرع الثالث: أن يقع اعتداء جسيم على حق الملكية

يُشترط لقيام نظرية الاعتداء المادي أن يؤدي التصرف الإداري المادي إلى مساس خطير وجسيم بحق الملكية الخاصة أو بحرية أساسية من حريات الأفراد. ولا فرق في ذلك أن يكون الحق محل الاعتداء حقاً عينياً، أو شخصياً، أو حتى حقاً لصيقاً بالشخصية؛ كأن يقع الاعتداء على منقولات عبر تحطيمها، أو اقتحام المنازل السكنية، أو الاعتداء على حقوق شخصية مثل حق الانتفاع بالعين المؤجرة. وتتخذ صور هذا الاعتداء أشكالاً متعددة، أبرزها الاستيلاء الفعلي على ملكية الغير، أو حرمان المالك من التمتع بحقوقه، أو نزع الملكية أو نقلها إلى الملكية العامة بطرق تفتقر إلى الأساس القانوني المشروع، كأن تقوم الإدارة بهدم منزل أو الاستحواذ على عقار خاص بدون سند قانوني وبدون احترام للإجراءات الجوهرية.

الفرع الرابع: أن ينطوي الفعل المادي على المخالفة الصارخة للقانون

ترتبط فكرة "التعدي" ارتباطاً وثيقاً بمبدأ عدم المشروعية، حيث توجد وتنتفي بوجودها، وتلازمها تلازم المعلول بعلته والنتيجة بسببها. ومع ذلك، لا يُقصد بعدم المشروعية هنا أي عيب بسيط، بل هي تلك التي تتسم بالجسامة والفداحة. فجوهر نظرية "فعل التعدي" (أو ما يُعرف في بعض المدارس القانونية بالغصب) يكمن في أعمال تنفيذية، سواء كانت تتعلق بتنفيذ قرار إداري أو غيره من مظاهر التنفيذ، بشرط أن تتسم هذه الأعمال بالمخالفة الصارخة والجسيمة للقانون. وقد كان الفقيه "دولوباديير" والفقيه "هوريو" من أبرز المنادين بهذا الرأي، حيث أجمعا على أن شرط قيام الغصب هو وجود عدم مشروعية "فاضحة"، تلك التي تُغير من الطبيعة القانونية للعمل الإداري، مما يؤدي إلى هدم صفته الإدارية. ومما سبق، يتبين أن المخالفة البسيطة في القرار أو في إجراءات التنفيذ لا تكفي لتكييف العمل كاعتداء مادي، بل يجب أن تكون المخالفة بالغة الجسامة إلى حد يؤدي بـ"انزلاق" العمل من كل علاقة قانونية تربطه بالوظيفة الإدارية، فتتصدع أركانه، ويفرغ من مضمونه الإداري، مما يجعله ينحدر إلى مرتبة "العمل الشخصي" البحت، ويهوي إلى حضيض "الفعل المادي" غير المشروع.

المبحث الثاني

مجال تدخل القضاء الإداري لحماية الملكية العقارية في حال قيام الاعتداء المادي

إن دراسة مجال تدخل القضاء في حالات التعدي على الملكية العقارية تتطلب، بالضرورة، تسليط الضوء على مظاهر هذا التعدي أولاً، ومن ثم تحديد سلطات القاضي الإداري في الرقابة على الأشغال والمنشآت العامة، لنصل في نهاية المطاف إلى توضيح الآليات القانونية والقضائية المتاحة للتدخل في مواجهة التعدي على الملكية الخاصة.

المطلب الأول

مظاهر الحماية القضائية لحق الملكية الخاصة في حالة الاعتداء المادي

من خلال استقراء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي المستقر لدى الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقاً، ومجلس الدولة حالياً، يتضح أن دور القاضي الإداري في حماية حق الملكية العقارية الخاصة يتحدد في النقاط الجوهرية التالية:

الفرع الأول: ضمان سلامة الإجراءات المتبعة

ترتبط الإجراءات الشكلية ارتباطاً وثيقاً بحماية الحقوق، حيث إن إغفال هذه القواعد قد يؤدي إلى سلب حقوق الأفراد. ويضطلع القضاء الإداري، في إطار ولايته العامة، بمسؤولية الرقابة على سلامة الإجراءات المتبعة في حالات الاستيلاء المؤقت ونزع الملكية للمنفعة العامة.

1-بالنسبة للاستيلاء المؤقت:

يُعد الحديث عن إجراءات الاستيلاء المؤقت أمراً بالغ الأهمية، نظراً لكونها تمثل ضمانة أساسية للملكية الفردية فلا يجوز للإدارة المستفيدة من هذا الإجراء التذرع بالمصلحة العامة لإهدار حقوق الأفراد، حتى في الظروف الاستثنائية فالاستيلاء المؤقت هو إجراء استثنائي تلجأ

إليه الإدارة للحصول على الأموال أو الخدمات في حالات الضرورة والاستعجال حين تعجز الوسائل القانونية العادية عن تحقيق أهدافها، وهو أخطر الإجراءات نظراً لشح الضمانات الممنوحة للأفراد فيه. وباعتبار الاستيلاء المؤقت تصرفاً قانونياً،[1] فإنه يتطلب لصحة انعقاده سلسلة من الإجراءات، أهمها: صدور أمر من الجهة المختصة (كالوالي أو السلطة المؤهلة قانوناً) يوضح الغرض والسبب، وتحديد الطبيعة والمدة، وإجراء جرد دقيق وسابق للعقار من حيث صفته ومساحته وحالته، مع ضرورة تبليغ المعني بالأمر. وفي هذا السياق، قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بإلغاء قرار استيلاء اتخذه الوالي لعدم استيفاء الإجراءات القانونية، معتبرة ذلك تجاوزاً للسلطة يستوجب الإبطال, وعند وقوع اعتداء مادي، فإن الاستيلاء المؤقت قد يتحول إلى تصرف مشوب بالاعتداء إذا خالف الإجراءات المقررة، مما يخول للقاضي بسط رقابته التامة على عدم مشروعية هذا التصرف.[2]

2- بالنسبة لنزع الملكية للمنفعة العامة:

بجانب الاستيلاء المؤقت، يُعد نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءً استثنائياً يمكن الإدارة من تلبية احتياجات المصلحة العامة, وطبقاً للقانون رقم 91-11، يتوجب لصحة الإجراء اتباع خطوات قانونية دقيقة تشمل:

- التصريح بالمنفعة العمومية.
- تحديد الأملاك المطلوب نزعها وهوية مالكها.
- تقييم الأملاك،

[1] صونية بن طيبة الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر، 2010طبعة 1,ص58

[2] قرار رقم 382213 بتاريخ 20/12/1984. المجلة القضائية العدد الأول 1990، ص 200 منقول عن مؤلف صونية بن طيبة المرجع السابق، ص 46

– ثم إصدار قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك طبقا لنص المادة 03 من قانون91-11 المعدل و المتمم.

إن مخالفة هذه الإجراءات تمنح القاضي الاختصاص للتدخل, وفي هذا الصدد، ألغى مجلس الدولة قرارات نزع ملكية نتيجة عدم احترام الإدارة لشرط تبليغ القرار للمعنيين به وفقاً لأحكام القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم[1].

الفرع الثاني: مراقبة السلطة التقديرية للإدارة

السلطة التقديرية الممنوحة للإدارة في اتخاذ إجراءات تراها ضرورية لتنفيذ النشاط الإداري ومتطلبات المرفق العمومي والصالح العام. ويملك القضاء قانونا حق مراقبة الأعمال الصادرة عن الإدارة، من خلال مختلف الدعاوى المرفوعة إليه من الأفراد المتضررين بسبب النشاط الإداري، وهذا من خلال دعوى الإلغاء والتعويض، اللتين يتم بموجبهما فحص مشروعية الإدارة في استخدامها للامتيازات التي منحها لها المشرع بمناسبة استخدامها في نطاق الصالح العام. وفي مجال الحقوق والحريات، قد تحيد هذه السلطة عن طريق المشروعية، فيخول للقاضي النظر في صحة هذه السلطة، فتكون للقضاء مراقبة السلطة التقديرية للإدارة في مساسها على الملكية العقارية الخاصة من خلال اقتضاء الطابع الاستثنائي في اللجوء الإجراءات نزع الملكية كالاستيلاء والنزع للمنفعة العامة.

الفرع الثالث: مراقبة مشروعية القرارات النازعة للملكية

مراقبة مشروعية القرارات الإدارية من صميم اختصاص القضاء الإداري، وفي هذا الشأن ألغت المحكمة العليا قرارات أحد الولاة تضمنت استيلاء على سكن، نظرا لاتصافه بعيب خرق القانون، حيث أن المادة 679 مدني تقيد سلطات الإدارة بعدم الاستيلاء على المحلات

[1]قرار رقم 31027 مؤرخ في 11/04/2007، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، سنة 2009، ص32

المخصصة للسكن,[1] كما أبطلت المحكمة العليا قرار أحد الولاة الذي قرر نزع ملكية خاصة من أجل تجزئتها وتوزيعها على الخواص لبناء مساكن فردية، وهذا القرار الذي جاء مخالفا لقانون التهيئة والتعمير الذي يقصر نزع الملكية على تنفيذ عمليات التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وانشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية, كما سيأتي شرحه لاحقا).

المطلب الثاني
سلطة القاضي الإداري في مجال الأشغال والمنشآت العامة

إن السلطات الواسعة التي يتمتع بها القضاء الإداري، تخوله إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل الاعتداء المادي، ولكن لنفترض أن الإدارة أقامت منشأة بالاستناد إلى عمل من أعمال الاعتداء المادي على عقار مملوك لفرد ما فهل يستطيع القضاء الإداري ممارسة سلطته في إعادة الحال، لا شك أنه لابد قبل الإجابة من تحديد المقصود من الأشغال العامة والمنشآت العامة.

الفرع الأول: المقصود بالأشغال والمنشآت

أولا : المقصود بالأشغال العامة

لقد وضع القضاء الفرنسي، ثلاثة شروط لتوفر وصف الأشغال العامة وهي: اتصال الأشغال بعقار كالحفر والإعداد والإنشاء والترميم والتعديل والصيانة والنظافة والهدم وازالة الأنقاض. تحقيق النفع العام لحساب شخص خاص إنما بواسطة شخص عام ولتحقيق خدمة عامة.[2]

ثانيا: المقصود بالمنشآة العامة

[1] القرار رقم 157362 بتاريخ 13/04/1998، المجلة القضائية، العدد 01 سنة 1998، ص188

[2] الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة طبعة الثانية، ص 109

المنشأة العامة في الأصل عقار، أعد بأشغال وردت عليه ونفذت وإنتهت فهي عقار إمتدت إليه يد الإنسان لتعده من أجل تحقيق غرض معين، أيا كان مقدار هذا الإعداد والمنشأة العامة، في فرنسا قد تكون من أموال الدولة العامة، أو قد تكون من أموالها الخاصة بل قد تكون مملوكة لأحد الأفراد، وقد ترد المنشأة العامة على عقار مملوك لفرد مثل أعمدة الأسلاك الهاتفية التي تقام على أملاك خاصة، ويشترط في المنشأة العامة أن تتمتع في صورتها الجديدة بقدر من الثبات و الاستمرار 25

الفرع الثاني: الاعتداء المادي المقترن بأشغال أو المتمخض عن منشأة عامة

إذا بدأت الإدارة بالأشغال على العقار، دون أن تكون ملكيته قد انتقلت إلى الدولة فإننا نكون في مواجهة وضع شاذ هو اعتداء فعلي من الإدارة على حق ملكية عقارية لأحد الأفراد، ويزداد الأمر خطورة إذا اكتملت الأشغال وتمخضت عن منشأة عامة، فعندئذ لن يكون أمام الفرد سوى اللجوء إلى القاضي، وقد يطالب هذا الفرد القاضي بهدم ما تم من أشغال وإنشاءات وإزالتها ورد حيازة العقار إليه مع التعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء تصرف الإدارة, هذا ويفرق القضاء الإداري الفرنسي في ذلك بين حالتين:

- ✓ حالة كون الأشغال لاتزال في دور التنفيذ.
- ✓ وحالة كونها قد أسفرت عن منشأة عامة.

كما يفرق بين ما إذا كان في عمل الإدارة اعتداء ماديا، وبين ما إذا كان مجرد إستيلاء, وهذا ما سيتم توضيحه,

– تنفيذ الأشغال العامة المقترن باعتداء مادي يفترض هنا أن الأشغال العامة قد بدأت، وأنها لا تزال جارية، ولكنها لم تتحول بعد إلى منشأة، وهنا يملك القاضي الإداري الحكم بالتعويضات وإعادة الحال إلى ما كانت عليه.

- الاعتداء المادي الذي يتمخض عن إقامة منشأة عامة: إذا لم تنجح الإدارة في تسوية الأمر مع هذا الفرد باسترداد عقاره، فالقاعدة المستقرة في فرنسا ومنذ زمن طويل أن القاضي الإداري لا يملك سوى الحكم على الإدارة بالتعويض وعدم هدم المنشأة العامة، وقد أصبحت هذه القاعدة مبدأ قانونيا عاما، وهو ما يطلق عليه عدم جواز هدم المنشأة العامة التي تقام خطأ على أملاك الفرد، غير أنه حتى تتمتع المنشأة العامة بالحصانة القضائية، فلابد من توافر الشروط الآتية:

- ✓ انتهاء الأشغال العامة التي تنشأ المنشأة العامة.
- ✓ أن تكون المنشأة العامة مخصصة للمنفعة العامة، وألا تكون حصيلة الأشغال منشأة مؤقتة وعرضية ليس لها القدر الكافي من الثبات والاستمرار.[1]

المطلب الثالث

آليات التدخل القضائي في مواجهة التعدي على الملكية الخاصة

هذه الأوامر من أنجع الوسائل وأشدها فعالية للضغط على الإدارة، إذ بواسطتها يتمكن القاضي الاستعجالي من إزالة آثار الاعتداء المادي، وهذه الضغوط متعددة الأشكال والمظاهر، ومن أبرزها الرد رد الشيء إلى أصله) ، والهدم والطرد والإخلاء من عقار، والإدارة تلجأ إلى هذه الضغوط والأوامر من خلال الدعاوى المستعجلة التي يرفعها الأفراد.

الفرع الأول: تدخل المشرع في الأمور المستعجلة

لقد أجاز المشرع الجزائري إمكانية توجيه أوامر للإدارة فبالرجوع للقانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 أقر بالفقرة 02 من المادة 921 أنه: "وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو

[1] برهان خليل زريق المرجع السابق، ص 197.

الغلق الإداري يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه وفي ذات السياق كان المشرع ينص في قانون الإجراءات المدنية السابق، وتحديدا بالمادة 171 مكرر 3 منه على أن .... لرئيس المجلس القضائي أو العضو الذي ينتدبه، أن يأمر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة، وذلك باستثناء ما تعلق منها بأوجه النزاع الذي يمس النظام العام دون المساس بأصل الحق وبغير اعتراض تنفيذ أية قرارات إدارية بخلاف حالات التعدي والإستيلاء والغلق الإداري عن طريق الإسترجاع، والهدم والطرد بدون تعديل المراكز القانونية للخصوم، وإستنادا إلى المادة المذكورة قرر مجلس الدولة: "عدم تعرض والي ولاية وهران إلى تفريغ بضاعة القمح المحمولة بباخرة دن دن والتابعة للمستأنفة تخزين هذه البضاعة بأماكن ملائمة ، تحت مراقبة المصالح التقنية التابعة لوزارتي الفلاحة والتجارة ، وتحت حراسة صاحب الأمكنة إلى غاية الفصل في القضية المطروحة في الموضوع أو صدور قرار أو أمر قضائي مخالف لهذا ... 27. هذا وفي حالة ثبوت تعدي الإدارة تفقد هذه الأخيرة كل الامتيازات المعترف لها بها، وتعامل معاملة الافراد لخرقها الفادح للقانون، وهو ما يسمح للقاضي الإداري بأن يتخذ في مواجهتها أي إجراء من شأنه وضع حد لتعدي الإدارة، ويتمثل التعدي في كل عمل مادي تقوم به الإدارة ويكون مشوبا بعيب جسيم، ويمس بحق أساسي للفرد مثل الحريات العامة والحق في الملكية 26.

الفرع الثاني: التدخل التلقائي للقاضي الإداري

تتجاوز سلطة القاضي الإداري في إصدار الأحكام مجرد التقرير النظري للقاعدة القانونية، لتصل إلى مرتبة الصلاحية الجوهرية في توجيه الأوامر المباشرة للمتقاضين، وبشكل خاص تجاه الإدارة. إن الحكم القضائي الفاصل في جوهر النزاع يتألف بنيوياً من شقين متلازمين: الأول هو "الشق التقريري" الذي يحدد الموقف القانوني السليم من النزاع، والثاني هو "الشق التنفيذي" الذي يحدد كيفية إنفاذ ذلك الموقف على أرض الواقع,[1] هذا الشق الأخير يفرض على

[1]قرار مجلس الدولة رقم 007292 الصادر في 20-1-2002 عن مجلس الدولة العدد 1 2002. ص109

القاضي توجيه أوامر ملزمة لأحد أطراف النزاع، وتحديداً الإدارة، للقيام بعمل إيجابي (كإصدار رخصة) أو الامتناع عن عمل (كالتوقف عن تنفيذ قرار غير مشروع), لذا، فإن الحكم في دعوى الموضوع لا يكتفي بإلغاء قرار إداري أو إبطاله، بل يمتد ليشمل إلزام الإدارة بدفع تعويضات مالية، أو إجبارها على منح المدعي رخصة كان قد رفض طلبها تعسفاً، بل قد يصل الأمر إلى إلزامها بإعادة الموظف إلى منصبه؛ فالحكم في هذه الحالات يغدو وسيلة فعالة لضمان الامتثال للقانون. وقد رسخ القضاء الإداري الفرنسي هذا التوجه القضائي الرائد، حيث تخلى عن سلبيته في مواجهة تعسف الإدارة، متصدياً للوقائع بجرأة قانونية،[1] إذ أصدر أحكاماً تقضي بإلغاء قرارات تسريح الموظفين مع إجبار الإدارة على إرجاعهم إلى مناصبهم، كما تدخل لإلغاء قرارات رفض تسليم التراخيص،[2] مقترناً ذلك بأمر صريح للإدارة بتسليم تلك التراخيص خلال مهلة زمنية محددة، مما يعزز من فاعلية الرقابة القضائية, وفي سياق موازٍ، تبنى القضاء الإداري الجزائري النهج ذاته، مكرساً مبدأ حماية الحقوق والحريات من تغول الإدارة، ومن أمثلة ذلك الحكم الصادر ضد بلدية "قلال" الذي ألزمها بإزالة الأعمدة التي وضعتها على قطعة أرضية متنازع عليها، مع إلزامها بدفع تعويض مالي قدره 500.000 دج, وقد جاء هذا الحكم نتيجة تدخل البلدية غير المشروع في نزاع حيازة بين خواص حول أرض تابعة لأملاك الدولة. وبالمثل، قضى القضاء الإداري بإلزام ولاية البليدة بإرجاع ملكية زراعية مساحتها 69 هكتاراً لصاحبها الشرعي بموجب عقد رسمي، بالإضافة إلى أوامر قضائية صريحة بإعادة مستأنفين إلى مساكنهم التي تم الاستيلاء عليها ومن أجل تحقيق التوازن الدقيق بين واجب القاضي في حماية حقوق الأفراد وممتلكاتهم، وبين احترام مبدأ فصل السلطات الذي يمنعه من الحلول محل الإدارة في تسيير شؤونها، انتهج القضاء الإداري حلاً وسطاً يوفق بين هذه الاعتبارات. ويتجلى ذلك في القرار رقم 154268 المؤرخ في 16 مارس 1997 الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، حيث قرر القاضي إلغاء القرار الإداري المطعون فيه،

[1] صونية بن طيبة المرجع السابق، ص 34

[2] محمد الصغير بعلي المرجع السابق، ص 391.

وبالتصدي أوجب على الإدارة تنفيذ تعهداتها. ورغم أن القضاء الإداري قد يبدو متحفظاً في بعض الأحيان، حيث ألغى قراراً سابقاً لمجلس قضاء قسنطينة كان قد رفض إلزام الإدارة بتسليم عقد تبادل أرض بحجة عدم الاختصاص في توجيه أوامر للإدارة، إلا أنه لم يجرؤ على إلزام الولاية بتنفيذ تعهداتها بشكل صريح ومباشر. ومع ذلك، وبما أن القاضي الاستعجالي يتمتع بسلطة اعتراض تنفيذ القرارات الإدارية في حالات التعدي والاستيلاء المادي،[1] فإنه من المنطقي والضروري قانوناً أن يتمتع قضاة الموضوع بسلطة مماثلة لتوجيه الأوامر للإدارة في هذه الحالات لضمان فعالية الرقابة.

أولا/ الأمر بالاخلاء والطرد والرد

تتركز معظم التطبيقات القضائية المتعلقة بسلطة القاضي في توجيه الأوامر على تلك القرارات الإدارية التي تتسم بالطابع التعسفي، لا سيما في مجال الاستيلاء غير المشروع على مساكن الأفراد, وفي هذا الإطار، تصدى القضاء الإداري لأعمال الإدارة التي تفتقر للأساس القانوني، منددا بتصرفاتها ومصدراً أوامر حاسمة بإعادة الأفراد إلى مساكنهم. ونحن نرى أن هذا الموقف القضائي ليس مجرد اختيار، بل هو ضرورة تمليها قواعد العدالة والمنطق القانوني السليم؛ فلا قيمة للرقابة القضائية إذا لم تؤدِّ إلى إزالة أثر الاعتداء المادي وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل تدخل الإدارة. إن مجرد التعويض المالي غالباً ما يكون قاصراً عن جبر الضرر المعنوي والمادي الناتج عن طرد الفرد من منزله، وحرمانه من حق الملكية الذي يضمنه الدستور، وقد تواترت الأحكام القضائية التي تؤيد هذا التوجه لحماية الحقوق الأساسية.

ثانيا/ في حالة الإخلاء والرد :

عندما تقوم الإدارة باحتلال ملكية خاصة دون سند قانوني، فإن للقاضي الإداري الصلاحية الكاملة للأمر بإخلاء الأماكن فوراً وإعادة الحال إلى ما كانت عليه. وتجسيداً لهذا المبدأ،

[1] قرار مجلس الدولة رقم 003601 الصادر في 31/06/2002 مجلة مجلس الدولة، العدد 2، 2002، ص .209

أصدرت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا حكماً تاريخياً في قضية "حاج بن علي ضد والي ولاية الجزائر" بتاريخ 09 يوليو 1971. حيث أقدمت الإدارة على طرد السيدة حاج بن علي من المسكن المؤجر لها دون اللجوء للقضاء أو اتباع الإجراءات القانونية الواجبة. وقد اعتبر القضاء الإداري هذه الوقائع "اعتداءً مادياً" جسيماً؛ لأن الإدارة مارست عملية مادية غير مشروعة تجاوزت حدود سلطاتها القانونية، مما أدى إلى مساس مباشر بحق أساسي للفرد. وبناءً على ثبوت حالة التعدي، أصدر القاضي أمراً قضائياً صريحاً بإعادة المدعية إلى مسكنها، تأكيداً على علوية القانون وحماية الملكية.[1]

ثالثا/ في حالة الطرد:

يملك القاضي الإداري، في إطار نظرية التعدي المادي، سلطة الحكم على الإدارة بالطرد من العقارات أو الأماكن التي احتلتها بشكل غير مشروع. ومن أبرز الاجتهادات القضائية في هذا الصدد، القرار الصادر عن مجلس الدولة في 01 أكتوبر 1999 في قضية "الشركة الجزائرية لتوزيع السيارات ضد بلدية وهران". وتخلص وقائع النزاع إلى أن الشركة كانت تستأجر محلات تعود ملكيتها للبلدية لاستغلالها كوكالة لها، وبسبب ظروف قاهرة، طالبت البلدية بدفع الإيجارات المتأخرة. واستغلت البلدية فترة تعليق نشاط الشركة بسبب وفاة مسيرها، وقامت بشغل الأمكنة عنوةً رغم عدم إنهاء عقد الإيجار قانوناً، حيث أقدم موظفو البلدية على طرد الحارس بعنف وأفرغوا المحلات في غياب مسؤولي الشركة. وعليه، أمر مجلس الدولة البلدية بوضع حد نهائي لحالة التعدي، وإرجاع المحلات لحالتها الأولى ووضعها تحت تصرف الشركة.[2]

رابعا/ الحكم على الإدارة بالرد:

[1] المحكمة العليا الغرفة الإدارية. قضية حاج بن علي ضد والي ولاية الجزائر قرار بتاريخ 09/07/1971. المجلد 10 العدد 2 سنة 2000 ص217

[2] مجلس الدولة الغرفة الإدارية، قرار صادر بتاريخ 01/0/1999، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، حسن بن شيخ آث ملويا الجزء الثاني دار هومة للنشر الجزائر ، 2005، ص 21-2

يتمتع القاضي بسلطة إصدار أوامر للإدارة برد المنقولات التي استولت عليها بطريقة غير مشروعة إلى أصحاب المصلحة، خاصة إذا كان هذا الحجز يمس بحرية أساسية أو حق أصيل. فمثلاً، إذا قامت الإدارة بحجز جواز سفر مواطن، فإنها بذلك تنتهك حرية التنقل، ويحق للقاضي الإداري حينها إصدار أمر برد الجواز فوراً. وبالرجوع إلى اجتهادات مجلس الدولة الجزائري، نجد القرار المؤرخ في 08 مارس 1999 في قضية "الوزير المكلف بمهمة إدارة شؤون ولاية الجزائر ضد الشركة الوطنية مصر للطيران"، حيث أمر القاضي الإداري الإدارة بإرجاع مفاتيح المقر للشركة، بعد أن استولت الإدارة على المقر وغيرت الأقفال دون اللجوء للجهات القضائية. وقد اعتبر القضاء تصرف الوزير غير مشروع، لكونه يمثل اعتداءً صارخاً على اختصاصات سلطة القضاء، وهو ما يجسد حماية القضاء لمبدأ التنازع بين السلطات.[1]

[1] مجلس الدولة الغرفة الإدارية. قرار صادر بتاريخ 08/03/1999 ، الملتقى في قضاء مجلس الدولة بن شيخ أت ملويا الجزء الأول، الطبعة الرابعة دار هومة للنشر الجزائر . 2006، ص 53

خلاصة الفصل الثاني:

بانتهاء هذا الفصل، نخلص إلى أن ظاهرة الاعتداء المادي على الملكية العقارية الخاصة تظل واحدة من أكثر الإشكاليات تعقيداً في القانون الإداري، فهي لا تمثل مجرد مخالفة إجرائية، بل هي "خروج عن المشروعية" يضع الإدارة في مصاف المعتدي العادي، مما يُفقد تصرفاتها تلك الحصانة التي يمنحها لها عادةً مبدأ "امتيازات السلطة العامة". لقد تبين لنا من خلال التحليل أن مفهوم الاعتداء المادي ليس مفهوماً جامداً، بل هو معيار مرن يستخدمه القضاء لتقييم مدى احترام الإدارة للقواعد القانونية التي تحكم استغلال أو تملك العقارات. إن أي مساس بملكية خاصة دون سند قانوني، أو باستعمال طرق عنيفة وغير مشروعة، يُنزل الإدارة منزلة الغاصب، وهو ما يفتح الباب واسعاً أمام دور القضاء الإداري وفي هذا السياق، أثبتت دراستنا لـ مجال تدخل القضاء الإداري أن القاضي الإداري لم يعد يكتفي بالدور التقليدي المتمثل في التعويض اللاحق عن الضرر، بل انتقل –بفعل التطور الاجتهادي– إلى دورٍ أكثر فاعلية في إطار "الحماية القضائية". ومع ذلك، تظل فعالية هذا التدخل رهينة بقدرة القاضي على الموازنة بين حماية المالك من تغوّل الإدارة، وبين ضرورة استمرار المرفق العام الذي قد يكون قد أُقيم على ذلك العقار "المعتدى عليه."

الخاتمة:

تأسيسًا على ما تم تناوله في هذه الدراسة، يتضح جليا أن موضوع الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة يكتسي أهمية بالغة و ذلك بالنظر إلى كون العقار يشكل أساس استقرار الشعوب، ومرتكزًا حيويًا تبنى عليه السياسات التنموية وتتأثر به البنى المجتمعية, ولما كان العقار بهذه الحساسية الكبيرة، فقد حظي باهتمام التشريعات الوطنية والدولية التي حاولت جاهدة الموازنة بين حماية هذا الحق الدستوري وبين مقتضيات المنفعة العامة.

أولاً: النتائج والاستنتاجات

من خلال هذه الدراسة، تم التوصل إلى جملة من النتائج الجوهرية:

- ✓ نسبية حق الملكية وسلطات الإدارة : بالرغم من الترسانة القانونية المكرسة لحق الملكية العقارية الخاصة، إلا أن هذا الحق ليس مطلقًا؛ إذ تجد الإدارة العامة نفسها مضطرة في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى استخدام وسائل القانون العام وسلطاتها الاستثنائية. وفي حين تلجأ في الحالات العادية إلى الأساليب الرضائية (كالعقود الإدارية)، فإنها في الحالات الاستثنائية قد تمس بهذه الملكيات وفق ضوابط قانونية دقيقة.

- ✓ ظاهرة الاعتداء المادي: إن تجاوز الإدارة للضوابط القانونية لانتزاع الملكية يُعد تعديًا سافرًا يفتقر للمشروعية ويصل إلى حد الانعدام القانوني، وهو ما يُعرف بـ "الاعتداء المادي". ولكي تكتمل أركان هذه الحالة، لا بد من توافر ثلاثة عناصر:

- ✓

1. *جسامة ووضوح عدم مشروعية العمل الإداري*، مما يجرده من صفته الإدارية ويضعه في خانة الأعمال التعسفية.
2. *ترتب مساس* جسيم بالملك العقارية، أو الحقوق العينية، أو الحريات الأساسية.

3. *اقتران القرار بإجراء مادي تنفيذي ملموس* على أرض الواقع.

✓ دور الرقابة القضائية والفجوات التطبيقية:

أقر المشرع الجزائري (لا سيما ما ورد في المادتين 920 و921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية) رقابة القضاء الإداري على أعمال الإدارة لحماية المتضررين, ومع ذلك، يلاحظ وجود قصور في التطبيق الميداني للقوانين من قِبل الإدارة والأفراد على حد سواء، مما يؤدي إلى كثرة النزاعات العقارية، فضلاً عن أن نظرية الاعتداء المادي في القضاء الإداري الجزائري لا تزال بحاجة إلى مزيد من التأصيل والتوضيح نظرًا لقلة الأحكام الفاصلة فيها.

ثانياً: التوصيات والاقتراحات

بناءً على النتائج السابقة، وبهدف تجسيد حماية فعلية وميدانية للملكية العقارية الخاصة، نتقدم بمجموعة من التوصيات:

- التقنين والتجميع التشريعي: تجميع النصوص القانونية المكرسة لحق الملكية العقارية الخاصة المبعثرة بين عدة قوانين وتشريعات متفرقة في إطار تشريعي موحد وواضح، يسهل الإحاطة به والتحكم فيه.
- سد الفراغ القانوني وتدعيم الضمانات: إقرار نصوص قانونية صريحة تضع ضمانات فعلية تكفل الحماية التامة لأصحاب الحقوق، مع تعزيز نص المادتين 920 و921 بنصوص إضافية تحقق حماية موضوعية وإجرائية شاملة ضد أي مساس مادي أو قانوني تعسفي.

- التكريس الفعلي والرقابي الميداني: صياغة استراتيجية واضحة توفر الوسائل المادية والبشرية وآليات الرقابة، لضمان ترجمة النصوص القانونية إلى واقع ملموس يحمي الملكية العقارية من الممارسات غير المشروعة.
- تفعيل النجاعة القضائية: ضرورة تسريع وتيرة الفصل في القضايا المرتبطة بحماية الملكية العقارية الخاصة المعروضة على القضاء، نظراً لارتباط هذا الميدان بمصالح استثمارية واجتماعية حساسة.
- التوثيق ونشر الوعي القانوني: العمل على نشر الوعي القانوني لدى المواطنين لحماية حقوقهم، وفي المقابل، جمع وتوثيق ونشر الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بالتعدي الإداري على الملكية العقارية، لتكون مرجعاً تحليلياً متاحاً للباحثين والدارسين في الحقل القانوني.

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
شكر و عرفان	3
اهداء	4
مقدمة	أ
الفصل الاول: الطبيعة القانونية للملكية العقارية و ضمانات حمايتها في القانون الاداري	9
المبحث الاول: الضمانات التشريعية لحماية الملكية العقارية الخاصة	11
المطلب الاول: التكريس القانوني لحق الملكية العقارية الخاصة	11
الفرع الاول: تعريف حق الملكية العقارية الخاصة	11
الفرع الثاني: النصوص القانونية المكرسة لحق الملكية العقارية الخاصة	12
المطلب الثاني:بضوابط حق التصرف في الملكية العقارية الخاصة	14
الفرع الاول: التدخل الإداري في مجال الملكية العقارية الخاصة حماية للمصلحة العامة	14
الفرع الثاني: القيود القانونية على الملكية العقارية الخاصة حماية للمصلحة الخاصة	16
المبحث الثاني: ازدواجية الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة	18
المطلب الاول: اختصاص القضاء العادي في حماية الملكية العقارية الخاصة	18
الفرع الاول: اختصاص القاضي المدني في حماية الملكية العقارية الخاصة	19
الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائي في حماية الملكية العقارية الخاصة	20
المطلب الثاني:اختصاص القضاء الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة	22
الفرع الاول: معيار اختصاص القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة	22
الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة	24
خلاصة الفصل الاول:	26
الفصل الثاني: الحماية القضائية الادارية للملكية العقارية الخاصة في مواجهة الاعتداء المادي	28
المبحث الأول: مفهوم الاعتداء المادي على الملكية العقارية الخاصة	30
المطلب الأول: تعريف الاعتداء المادي	30
الفرع الأول: التعريف الفقهي للاعتداء المادي	31
الفرع الثاني: التعريف القضائي للاعتداء المادي	33
المطلب الثاني: أركان الاعتداء المادي	35

الفرع الأول: قيام الاعتداء على فعل مادي	38
الفرع الثاني: أن يكون العمل المادي ذو طبيعة تنفيذية	39
الفرع الثالث: أن يقع اعتداء جسيم على حق الملكية	40
الفرع الرابع: أن ينطوي الفعل المادي على المخالفة الصارخة للقانون	41
المبحث الثاني: مجال تدخل القضاء الإداري لحماية الملكية العقارية في حال قيام الاعتداء المادي	42
المطلب الأول: مظاهر الحماية القضائية لحق الملكية الخاصة في حالة الاعتداء المادي	42
الفرع الأول: ضمان سلامة الإجراءات المتبعة	42
الفرع الثاني: مراقبة السلطة التقديرية للإدارة	44
الفرع الثالث: مراقبة مشروعية القرارات النازعة للملكية	44
المطلب الثاني: سلطة القاضي الإداري في مجال الأشغال والمنشآت العامة	45
الفرع الأول: المقصود بالأشغال والمنشآت	45
الفرع الثاني: الاعتداء المادي المقترن بأشغال أو المتمخض عن منشأة عامة	46
المطلب الثالث: آليات التدخل القضائي في مواجهة التعدي على الملكية الخاصة	47
الفرع الأول: تدخل المشرع في الأمور المستعجلة	47
الفرع الثاني: التدخل التلقائي للقاضي الإداري	48
خلاصة الفصل الثاني:	53
الخاتمة	57
قائمة المصادر و المراجع	61
فهرس الموضوعات	68
ملخص موضوع باللغة العربية	69
ملخص موضوع باللغة الانجليزية	69

قائمة

المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

الكتب باللغة العربية:

1-برهان خليل زريق نظرية فعل الغصب الاعتداء المادي في القانون الإداري دون الأولى، المكتبة القانونية، دمشق، سوريا، 2004

2- حمدي باشا عمر،حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر,2003

3- سايس، جمال , الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، الجزائر، منشورات كليك.2013

4صونية بن طيبة الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر، طبعة 2010

5-عبد الله حداد القضاء الإداري على ضوء القانون المحدث للمحاكم الإدارية منشورات عكاظ، .الطبعة الثانية، 1995

6-مليكة الصروخ القانون الإداري دراسة مقارنة، الشركة المغربة للنشر، طبعة 2006.

7-المنتقى في قضاء مجلس الدولة الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر 2006 ،الجزائر

8-المنتقى في قضاء مجلس الدولة الجزء الثاني، دار هومة للنشر ، 2005، الجزائر

الكتب باللغة الاجنبية:

1-André De Laubadére: Traite élémentaire de droit administratif, 5eme édition, Dalloz, Paris, 1984.

2-Marcel momin: arrêts fondamentaux du droit administratif 15éméédition, ellipses, paris, 1995.

- 3Rivero (Jean): Droit administrative, édition, Dalloz, 1970.

المجلات

1-أمال المشرفي الاعتداء المادي للإدارة في العمل القضائي للمحاكم الإدارية بين التطور والتراجع المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية سلسة مواضيع الساعة، عدد 47 2004 سنة

1-إلغات، ربيحة (2013)، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، المجلد 50 ، العدد 5، ص 181-207

2-سعيدان، أسماء، (2019) ، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة حوليات الجزائر 1 ، العدد 33 ، الجزء الرابع، جامعة الجزائر، ص 53-80

المداخلات

1-حسن غربي، نظرية الاعتداء المادي في القانون الإداري مقال منشور بمجلة التواصل في الاقتصاد والادارة والقانون جامعة باجي مختار، عنابة.

2-حسون، محمد علي، يومي 25 و 26 سبتمبر 2013 ، مفهوم الملكية العقارية الخاصة بين التشريع الجزائري والمقارن، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، الجزائر.

3-عباس، سهام، يومي 25 و 26 سبتمبر (2013)، دور التلاصق في الجوار في تقييد الملكية العقارية الخاصة دراسة في ظل التشريع العقاري الجزائري، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية

الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قالمة، الجزائر .

1-زرارة عواطف، يومي 25 و 26 سبتمبر 2013 التعسف في استعمال الحق كأساس للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، الجزائر .

المجلات القضائية

المجلة القضائية العدد 01 سنة 1998

المجلة القضائية العدد 2 سنة 2000

المجلة القضائية، العدد الأول 1990

المجلة القضائية، عدد 02 سنة 2000

مجلة مجلس الدولة العدد 09، سنة 2009

مجلة مجلس الدولة العدد 2, سنة 2002

مجلس الدولة، العدد 1، 2002

الأطروحات:

1-عزاوي عبد الرحمان (2017)، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر، الجزائر.

2-لعشاش محمد، (2016) الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو الجزائر.

3-صنوبر، أحمد رضا (2016)، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر.

النصوص القانونية:

-الأمر رقم 66-156 ، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 08 جوان 1966، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49 المؤرخة في 11 جوان

1966 ، المعدل والمتمم.

-الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007

-قانون رقم 90-25 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المؤرخ 18 نوفمبر 1990 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر

1990.

-المرسوم الرئاسي 6-438، المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 7 ديسمبر 1966 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
العدد 76 ، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996 ، والمعدل والمتمم.

-القانون رقم 08-09 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21 المؤرخة في أفريل2008

-القانون رقم 17/11 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 28/ 2017 ديسمبر

المواقع الالكترونية:

1-زهير العمراني نظرية الاعتداء المادي في التشريع المغربي مقال منشور في مجلة منازعات الاعمال كلية الحقوق السويسي الرباط المغرب منقول عن الموقع
مظاهر تدخل القضاء الإداري لحماية الملكية العقارية في حالة الاعتداء المادي
تاريخ الدخول للموقع 06/08/2025 على الساعة14.00 revues.imist.ma > article › view

و

Renoudim; La voie De fait et l'empriseirré givliere; 18-05 2002 (http: //www. Opusit atum.com/modules. Phpname efile article esid.

الملخص

على الرغم من موانع الحصانة وحواجز الحماية الدستورية والقانونية المقررة لحق الملكية الخاصة، إلا أنه وبسبب تنامي دور الإدارة وتوسع وظائفها وازدياد احتياجاتها للوفاء بالتزاماتها تجاه مواطنيها وبالنظر لدواعي تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، فقد خول القانون المساس المباشر بحق الملكية الخاصة، إلا أنه قيد الإدارة بوجوب احترام واتباع شروط موضوعية واجرائية دقيقة عند اتخاذ أي قرار يمس بهذه الحقوق وفي حال عدم احترام هذه الشروط القانونية والاجرائية ينقلب عملها إلى اعتداء مادي يعطي الحق للقضاء ببسط رقابته عليه، لأن عدم احترام هذه الشروط يعد حالة اعتداء مادي، ويجعل من فعل الإدارة تصرفاً معدوما. هذا ويستهدف موضوع المقال الوصول إلى توضيح معنى ومضمون الاعتداء المادي على الملكية العقارية الخاصة ومحاولة تحديد مجال تدخل القضاء الإداري الحماية الملكية العقارية في حال قيام الاعتداء المادي.

وقد تم الوصول إلى نتيجة هامة وهي انه وعلى الرغم من اقرار نصوص قانونية حول كيفية معالجة المشرع المسالة التعدي المادي الا انها تبقى غير كافية لكفالة حماية قانونية حقيقية وفعلية لملكيات وحقوق الفرد في حالة تعدي.

كلمات مفتاحية : التعدي المادي الملكية الخاصة الإدارة القضاء الإداري الضمانات.

ABSTRACT

Despite the legal and constitutional protection provided for the private property, the latter can be subject to change because of the rise of the administration role, its functions, and its commitment towards the citizens: and because of prioritizing the public interest on the individual. However, the administration must respect some procedural regulations when issuing any provision about this right. If not respected, it becomes a material violation that allows the justice to monitor it.

This paper aims at explaining the meaning and the content of material violation on private property and tries to determine the scope of the administrative court intervention to protect the private property in case of material violation. Findings show that despite the fact that legal texts showed how the Legislator handled such issue, it is still not enough to legally protect the individual rights and properties in the case of material violation.

Key words: Physical abuse, Private property, Administration, Administrative judiciary, Guarantees.