الحماية الوقتية لحق الملكية العقارية الخاصة بالمغرب من خلال دعوى الاعتداء المادي

Temporary protection of private property rights in Morocco - Through a physical assault lawsuit-

د. الكبير ريحاني: دكتور في القانون العام والعلوم السياسية، وأستاذ التعليم الثانوي التأهيلي، المغرب

Dr. Elkbir Raihani: PhD in public law and political science, and teacher of Qualifying Secondary Education, Morocco

Email: elkbirraihani@gmil.com

الملخص :

تفتقر الدولة لثروة عقارية عمومية، فمنحها القانون إمكانية النزع الجبري للملكية العقارية للحصول على رصيد عقاري كاف لإنجاز المشاريع العمومية تحت رقابة القضاء الإداري الذي يضطلع بدوره في حل التصرفات الإدارية المخالفة للقانون، حيث وجد ضالته في نظرية الاعتداء المادي. لهذا آثرت التطرق إلى الدور الذي يتمتع به القضاء الإداري الاستعجالي بالمغرب في الدعاوى الإدارية الذي يضاهي ذلك المسلم به للقضاء الموضوعي، إلا أنه لم يلق في إطار دعاوى الاعتداء المادي نفس الاهتمام الذي ناله قضاء الموضوع. فكان لابد من استجلاء أهم الإشكالات المرتبطة بطلبات الاعتداء المادي الاستعجالية، مبرزا في مبحث أول السند القانوني للقضاء الاستعجالي في إصدار أوامر تحوز حجية مؤقتة لحماية الملكية العقارية. وحاولنا في مبحث ثان الكشف عن الكيفية التي تعامل بها مع هذه الطلبات، وإبراز قيمة اجتهاداته القضائية وذلك بالاستعانة بالتطبيقات القضائية المغربية في هذا المجال. ويمكن اعتبار أن القضاء الاستعجالي يتمتع بسلطات استثنائية واسعة في دعاوى الاعتداء المادي، منحته حق إصدار أوامر استعجالية للإدارة بالوقف، والطرد، والهدم... إلا أنه يتعين أن يقر المشرع المغربي بوجود قضاء إداري مستعجل، يحظى بتنظيم خاص على مستوى الجهة القضائية المختصة وعلى مستوى شروط الولوج إليه والمساطر المتبعة أمامه، وطرق تنفيذ أوامره والطعن فيها.

الكلمات المفتاحية: القضاء الاستعجالي، نظرية الاعتداء المادي، الملكية العقارية، نزع الملكة،

Abstract:

The state lacks a public wealth real estate, so the law has granted it to the possibility of forcibling expropriation of real estate ownership to obtain a sufficient real estate balance for the completion of public projects under the supervision of the administrative judiciary, which plays its role in resolving administrative actions that violate the law, as it found its lost in the theory of physical abuse. That is why I chose to address the role of the urgent administrative judiciary in Morocco in administrative cases, which is compared to that of the substantive judiciary, but it did not receive the same attention in the context of the cases of physical abuse in the case of the issue.It was necessary to clarify the most important problems associated with requests for urgent physical assault, by presenting first the legal document for the urgent judiciary to issue orders that have temporary

authority to protect real estate property. but also second, we tried to reveal how he dealt with these requests, and to highlight the value of his judicial jurisprudence, using Moroccan judicial applications in this field. In general, it can be said that the emergency judiciary has broad exceptional powers in cases of physical assault, which gave it the right to issue urgent orders to the administration to stop, expel, and demolish... However, the Moroccan legislator must acknowledge the existence of an urgent administrative judiciary, which enjoys not only a special regulation at the level of the competent judicial authority. And at the level of the conditions of access to it and the procedures followed towards it, and the ways to implement and challenge its orders.

Keywords: urgent justice, the theory of physical abuse, real estate ownership, expropriation.

المقدمة:

يحظى العقار بأهمية اقتصادية واجتماعية، ويتمتع بقيمة مالية كمصدر ثروة بالنسبة للدولة والأفراد، وكعنصر أساسي في مكونات المشاريع التنموية، وأصبح احترام حق الملكية العقارية الخاصة يشكل مظهرا من مظاهر الدولة القانونية، لهذا كان لابد من توفير الحماية الدستورية له (الفصل 35)[1] كحق من الحقوق المقدسة .

وبالرغم من تكريس مبدأ الحماية الدستورية لهذا الحق، فإن الاحترام الفعلي له لا يزال بعيد المنال من الناحية الواقعية، بل أصبح قلقا عقاريا، ومجالا خصبا لمطامع الإدارة، هذه الأخيرة قد تلجأ في بعض الحالات إلى الاستيلاء على عقارات الخواص وحيازتها بدون سند قانوني أو إتباع المساطر المعمول بها في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. تقوم بهذا التصرف السافر تحت ذريعة القيام بأشغال وخدمات أساسية وإنجاز مرافق عمومية، وفي مناسبات أخرى تتذرع بحجة الاستعجال وبطء مسطرة نزع الملكية وتعقدها.

يصف الفقه والقضاء مثل هذا التصرف بالاعتداء المادي "**La voie de fait**" على حق الملكية العقارية الخاصة، وهو خطأ جسيم ذو خطورة استثنائية، تخرج به الإدارة عن المألوف، ويخلف العديد من الضحايا، ويزعزع استقرارهم وأمنهم القانوني والعقاري. ولا يملكون في مثل هذه الحالات إلا حق الرد قضائيا من أجل المطالبة رفع اعتداءات الإدارة المادية أو التعويض عنها.

لقد عمل القضاء الإداري بالفعل على تكريس هذه الحماية لحق الملكية العقارية من خلال تبنيه لنظرية الاعتداء المادي، ومحاولة تصديه لمختلف أوجه الاعتداءات عليها سواء على مستوى القضاء الاستعجالي أو قضاء الموضوع. إلا أن الممارسة العملية لنظرية الاعتداء المادي تكشف عن عدة إشكالات قانونية، وهو ما يقودنا إلى التساؤل عن مدى مساهمة القضاء الإداري الاستعجالي في إيجاد حلول كفيلة لرد اعتداءات الإدارة المادية على عقارات الخواص والحد منها، في أفق خلق توازن لعلاقة غير متكافئة بين إدارة مدعى عليها تحوز امتيازات السلطة العامة، ومواطن معتدى على عقاره يوجد في موقع ضعف في مواجهتها.

وتبعا لما سبق سنحاول أن نبرز اختصاصات قاضي المستعجلات الإداري في دعوى الاعتداء المادي (المبحث الأول)، مسترشدين بالتطبيقات القضائية الاستعجالية في هذه الدعاوى (المبحث الثاني).

[1]– ظهير شريف 1.11.91، الصادر بتاريخ 27 شعبان 1432هـ الموافق ل 29 يوليوز 2011 المتعلق بتنفيذ الدستور، ج ر ع 5964 مكرر الصادر بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليوز 2011) ص3600.

المبحث الأول: اختصاص قاضي المستعجلات الإداري في دعوى الاعتداء المادي

تتميز قضايا الاعتداء المادي في الغالب بالاستعجال، يقتضي هذا الأخير إجراء تدخل أكثر سرعة من قبل قاضي المستعجلات الإداري إذا طلب منه النظر في ذلك لإنقاذ الوضع وإصلاح الضرر قبل فوات الأوان. ويجدر بنا في هذا الإطار أن نتساءل عن أساس تدخله في قضايا الاعتداء المادي؟ **(أولا)**، وعن الشروط الواجب توفرها في النزاع المعروض عليه لانعقاد هذا الاختصاص له؟ **(ثانيا)**.

أولا: أساس اختصاص قاضي المستعجلات الإداري في دعوى الاعتداء المادي

لما نقل المشرع اختصاص قاضي المستعجلات من رئيس المحكمة الابتدائية إلى رئيس المحكمة الإدارية بمقتضى المادة 19 من القانون رقم 41.90 المحدث للمحاكم الإدارية[1]، التي نصت على أن: "يختص رئيس المحكمة الإدارية أو من ينيبه عنه بصفته قاضيا للمستعجلات والأوامر القضائية بالنظر في الطلبات الوقتية والتحفظية"، يكون بذلك قد نقل إلى هذه الأخيرة وإلى رئيسها اختصاص النظر في الطلبات التبعية، وأصبح اختصاصها بالتتابع إذا طلب منها النظر في رفع الاعتداء المادي الممارس من قبل الإدارة على الملكية العقارية الخاصة [2].

أقر المشرع من خلال المادة 19 المذكورة أعلاه تجديدا مهما يؤسس لبناء قضاء استعجالي إداري، حيث أسند صراحة هذا الاختصاص إلى رئيس المحكمة الإدارية، وأكد أنه المختص الأصيل في ممارسة هذه الصلاحية بصفة شخصية.

ويمكن أن ينيب عنه لهذه الغاية غيره من القضاة في جميع الحالات دون التقيد بأي شرط في إنابة غيره عنه في ممارسة مهام قاضي المستعجلات الإداري، وهو نفس المقتضى الذي جاءت به المادة السادسة من القانون رقم 80.03 المحدث لمحاكم الاستئناف الإدارية[3]، حيث نصت على ما يلي: "يمارس الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف الإدارية أو نائبه مهام قاضي المستعجلات إذا كان النزاع معروضا عليها"، على خلاف قانون المسطرة المدنية (الفصلان 148 و149) الذي منح البت

---

[1] – الظهير الشريف رقم 1.91.225، الصادر بتاريخ 22 من ربيع الأول (14 شتنبر 1993)، بتنفيذ القانون رقم 90.41 المحدث بموجبه محاكم إدارية، جريدة رسمية عدد 4227، الصادرة بتاريخ 3 نونبر 1993، ص 2168.

[2] – أنظر للمزيد، أجعون، أحمد، 2015، الاعتداء المادي على الملكية العقارية الإشكاليات العملية والحلول القضائية"، ط1، الرباط، مطبعة المعارف الجديدة، ص102.

[3] – ظهير شريف رقم 1.06.07الصادر في 14 فبراير 2006، بتنفيذ القانون رقم 80.03 المحدثة بموجبه محاكم الاستئناف الإدارية، ج ر ع 539 بتاريخ 23 فبراير 2006.

– تجدر الإشارة أن النظر في استئناف الأوامر الاستعجالية الصادرة عن قضاة المستعجلات بالمحاكم الإدارية تتولاه محكمة الاستئناف الإدارية كهيئة جماعية.

في القضايا الاستعجالية إذا عاق الرئيس مانع قانوني لأقدم القضاة المفترض فيهم الخبرة والإلمام بالميدان. وعلى خلاف المشرع الفرنسي الذي كان أكثر دقة في شأن شروط الإنابة لمزاولة القضاء المستعجل من طرف باقي القضاة غير رؤساء المحاكم الإدارية ومحاكم الاستئناف الإدارية، إذ اشترط فيهم بمقتضى المادة L511-2 من مدونة القضاء الإداري الفرنسية أن يكونوا من درجة مستشار أول وأن يتوفروا على أقدمية سنتين على الأقل.

يستمد القضاء الاستعجالي الإداري اختصاصه هذا من اختصاص المحاكم الإدارية نفسها، لأن قاضي المستعجلات الإداري يعتبر جزءا من المحكمة الإدارية، واختصاصه فرع من اختصاصها. فبعد أن عرفت المحاكم الإدارية في بداية إحداثها تذبذبا واضطرابا من حيث إسناد الاختصاص لها من عدمه في قضايا الاعتداء المادي على الملكية العقارية، استقرت في الأخير على فكرة اختصاص القضاء الاستعجالي للمحاكم الإدارية للبت في الطلبات الوقتية الرامية إلى رفع حالة الاعتداء المادي على الملكية العقارية وجبر الضرر الناجم عنها.

نستحضر في هذا الشأن الأمر الاستعجالي للمحكمة الإدارية بالدار البيضاء بتاريخ 26 أبريل 1994 في قضية " Kadalia Rachail"، الذي أقر هذا المبدأ على أساس تفسير المادة 19 من قانون المحاكم الإدارية رقم 41.90 الذي أعطى لرئيس المحكمة اختصاصات قاضي المستعجلات، ومن بينها النظر في دعوى الاعتداء المادي، خاصة أنه ليس هناك نص قانوني يمنع على قاضي المستعجلات الإداري من مزاولة هذا الاختصاص.

ويعتبر قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) الصادر بتاريخ 2يونيو 1996 من أول القرارات التي أعطت تأويلا واسعا لمقتضيات المادة 19 من قانون إحداث المحاكم الإدارية المتعلقة باختصاص رئيس المحكمة الإدارية أو من ينوب عنه بصفته قاضيا للمستعجلات، جاء في إحدى حيثياته[1]: "... لذلك فإن المشرع عندما نقل اختصاص النظر في دعاوى التعويض عن الأضرار التي تسببها أعمال ونشاطات أشخاص القانون العام، ومنها دعاوى التعويض عن الاعتداء المادي إلى المحاكم الإدارية، ونقل اختصاص قاضي المستعجلات الوقتية من رئيس المحكمة الابتدائية إلى رئيس المحكمة الإدارية، يكون بذلك قد نقل على هذه المحاكم وإلى رئيسها اختصاص النظر في الطلبات التبعية، وأصبح اختصاصها بالتتابع إذا طلب منها ذلك النظر في رفع الاعتداء المادي الممارس من طرف الإدارة".

[1]- قرار الغرفة الإدارية بمحكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 474 بتاريخ 1996/6/20 ملف إداري رقم 96/150، في قضية عموري حفيظ ضد الجماعة القروية لأيت عميرة، منشور ب م.م.ا.م.ت، عدد 17، أكتوبر-دجنبر 1996، ص182.

ولقد تم تأكيد نفس المقتضى في أمر استعجالي صادر عن المحكمة الإدارية بفاس جاء فيه[1]: "وحيث إنه من المقرر فقها وقضاء أن المحكمة الإدارية تختص نوعيا بالبت في دعاوى الاعتداء المادي، وبالتبعية يكون القضاء الاستعجالي الذي هو جزء منها ويستمد اختصاصه من اختصاصها مؤهلا للنظر في جميع الإجراءات الوقتية المتعلقة بهذا الموضوع، ولما كان طلب إيقاف الأشغال الجارية فوق أرض المدعي هو طلب وقتي ومرتبط بموضوع الاعتداء المادي، يكون معه قاضي المستعجلات بالمحكمة الإدارية مختصا بالبت فيه".

ثانيا: شروط اختصاص قاضي المستعجلات في دعوى الاعتداء المادي

يتوقف اختصاص قاضي المستعجلات الإداري على تحقق شرطي الاستعجال وعدم المساس بالجوهر، ذلك أن الدافع إلى ابتكار مسطرة استثنائية وإيجاد قضاء يبت بنوع من السرعة في طلبات الأطراف المتنازعة التي لا تحتمل التأخير.

لم يعط القانون المغربي أي تعريف لشرط الاستعجال، واكتفى بتحديد مجال اختصاص القضاء المستعجل في مواضيع معينة، واشترط توفر هذا العنصر في كل واحد منها لانعقاد اختصاص قاضي الأمور المستعجلة (الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية)، وترك أمر تعريفه وتطويره باستمرار للفقه، وأمر تقديره للمحكمة المعروض عليها النزاع حسب ظروف كل قضية على حدة، على خلاف

[1]– الأمر الاستعجالي الصادر عن المحكمة الإدارية بفاس رقم 2016/13 في الملف الإداري عدد 2016/7101/9 بتاريخ2016/02/26 أوردته تابت، سهام، 2018، دور القضاء في معالجة قضايا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، ص143.

كرس الاتجاه القضائي المغربي هذا الأمر واستقر عليه، أنظر:

– قرار الغرفة الإدارية بمحكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد658 بتاريخ 19 شتنبر 1996 ملف إداري عدد 95/668 بين السيد إينوس عبد الغني ومصلحة الأملاك المخزنية، منشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى، منشورات المجلس الأعلى في ذكراه الأربعين– أهم القرارات الصادرة في المادة الإدارية 1958–1997، مطبعة المعارف الجديدة، سنة1997، ص421.

– قرار الغرفة الإدارية بمحكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) رقم 475 صادر بتاريخ 20 يونيو 1996، ملف إداري عدد 96/186، منشورات المجلس الأعلى في ذكراه الأربعين– أهم القرارات الصادرة في المادة الإدارية 1958–1997، مطبعة المعارف الجديدة، سنة 1997، ص411.

للمزيد حول أساس اختصاص قاضي المستعجلات الإداري في دعوى الاعتداء المادي أنظر أيضا:

– Rousset Michel, 1996, «Consécration et Evolution de la notion de voie de fait dans la contentieux Administratif Marocain», R.E.M.A.L.D, Octobre-Décembre N°17, p :12.

المشرع الفرنسي لم يكتف بتحديد اختصاصات قاضي المستعجلات، وإنما عرف الأمر الاستعجالي (المادة 484 من قانون المسطرة المدنية) [1].

ولما كان الاستعجال حالة تتغير تبعا لظروف الزمان والمكان، وتتعلق بطبيعة الحق المرغوب المحافظة عليه، فليس من السهل أن يعثر الفقه على تعريف دقيق وجامع له، إلا أن محاولة بعض الفقهاء كانت أكثر توفيقا في تقديم تعريف ملائم مع العمل القضائي، نذكر محاولة الدكتور عبد الباسط جميعي إذ يعرف الاستعجال بأنه[2]: "الخطر المحدق بالحقوق أو المصالح التي يراد المحافظة عليها، وهو يتوافر كلما وجدت حالة يترتب فيها عن فوات الوقت حصول ضرر يتعذر تداركه وإصلاحه".

إن شرط الاستعجال تقتضيه نوعية الطلبات التي تهدف إلى حماية المراكز القانونية، والحد من استفحال ظاهرة الاعتداء المادي، وذلك بالتدخل القضائي في الوقت المناسب، ولقد عرفته المحكمة الإدارية بالدار البيضاء في أمر استعجالي رقم 2، ملف عدد 94/10، بتاريخ 1994/4/26، قضية كداليا راشيل والجماعة الحضرية لسيدي بليوط كما يلي[3]: "المقصود بعنصر الاستعجال هو

---

[1] –Vue Article 484 du code de procédure civile, «L'ordonnance de référé est une décision provisoire rendue à la demande d'une partie, l'autre présente ou appelée, dans les cas où la loi confère à un juge qui n'est pas saisi du principal le pouvoir d'ordonner immédiatement les mesures nécessaires ».

– للمزيد أنظر

– Guinchard (S),1998, Droit et pratique de la procédure civile, Delta, Dalloz ,p 213 et suiv.

– بنيس، محمد منقار، 1998، القضاء الاستعجالي، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، دار النشر المعرفة، الرباط، ص 45؛ الجراري، عبد الواحد، مارس 1985، اتجاهات في العمل القضائي الاستعجالي، مجلة الملحق القضائي، صادرة عن المعهد الوطني للسلطة القضائية، عدد 14، الرباط. ص19.

[2]– معوض، عبد التواب، 1998، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة، ط1، الاسكندرية، منشأة المعارف بالإسكندرية، ص40 وما بعدها؛ ولد البلاد، حميد، 2020، القضاء المستعجل الإداري، ط1، القنيطرة، مطبعة أصكوم القنيطرة، ص90.

[3]– لقد سبق للمجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) أن قرر بتاريخ فاتح يوليوز 1983 ما يلي: "إن احتلال ملك الغير بدون حق ولا سند من طرف الجماعة المحلية وبنائها فيه بناءات تجارية واجتماعية، يشكل وضعا غير قانوني تقتضيه المصلحة العامة، وكذلك مصلحة المالك جعل حد له في أقرب وقت، الأمر الذي يعطي لدعوة الإفراغ صبغة استعجال يختص قاضي المستعجلات بالنظر فيها".

– قرار المجلس الأعلى رقم 155 الصادر بتاريخ فاتح يوليوز 1983 في الملف المدني عدد 85764. –أنظر الحمداني، عبد الحميد، 2009، العمل القضائي في مجال الغصب ونقل الملكية، مجلة البحوث، العدد التاسع، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الرباط، ص166.

الخشية على الحق أو على صاحبه إن لم يتدخل قاضي المستعجلات في الحال أو في الوقت المناسب من أجل هذا الحق ولو بتدابير وقتية احتياطية".

لقد استقر الفقه والقضاء في تعريفهما لعنصر الاستعجال على أنه الخطر الحقيقي المحدق بالحق المراد حمايته (عقار، أرض، سكن..) الذي يتعين إبعاده عنه على وجه السرعة، وذلك باتخاذ إجراءات وقتية سريعة لا تحتمل التأخير والانتظار، ولا يمكن أن تتحقق عن طريق قضاء المحاكم الإدارية، ولو بتقصير مدة البت في الجوهر.

وبالتالي فإن تدخل قاضي المستعجلات الإداري في قضايا الاعتداء المادي على الملكية العقارية، يتعلق بوجود حقوق مهددة بخطر مستعجل وشيك الحدوث يتعين رده لمنع حصول الضرر، كبناء منشأة عامة فوق العقار أو إنجاز أشغال وتجهيزات أساسية، كما يرتبط تدخله باحتمال وقوع هذا الخطر مستقبلا ويتعذر تداركه أو تصحيحه.

إن توافر عنصر الاستعجال في دعوى الاعتداء المادي يعتبر قاعدة عامة وشرطا أساسيا في الدعوى الاستعجالية وضروريا كباقي الدعاوى الاستعجالية، وأنه يتجلى في الخطر المحدق بحق الملكية العقارية والمس بقدسيتها، ويترتب عن رفعها أن لا يقضي القضاء الاستعجالي الإداري بعدم اختصاصه بمقتضى الفصل 149 من ق.م.م مادام الاستعجال قائما ومستمرا، وفي حال فقدان الدعوى لركن الاستعجال يدفع القاضي بعدم الاختصاص[1]. لهذا يجب على المتضرر أن يسرع في رفع الدعوى الاستعجالية المتعلقة بالاعتداء المادي قبل فوات الأوان.

أما شرط عدم المساس بالموضوع أو بأصل الموضوع يعتبر هو الآخر من الشروط الجوهرية لقيام الاختصاص الاستعجالي للقاضي الإداري، حيث يقتصر دور القاضي الاستعجالي في الدعوى الاستعجالية على فحص الدعوى بشكل مستعجل، دون الدخول في تفاصيلها وحيثياتها، ودون المساس بما يمكن أن يقضي به قاضي الموضوع، ويقوم هذا الشرط بدور أساسي في توزيع الاختصاص بين القضاء المستعجل ومحكمة الموضوع، كما أنه يعتبر من النظام العام يمكن إثارته خلال جميع مراحل التقاضي[2].

ويعرف "محمد علي راتب" جوهر الحق الممنوع على قاضي المستعجلات المساس به كما يلي[3]: "المقصود بأصل الحق كل ما يتعلق به وجودا أو عدما، فيدخل في ذلك كل ما يمس صحته

[1]– الكشبور، محمد، 2015، الاعتداء المادي على الملكية العقارية، سلسلة الدراسات القانونية المعاصرة، ط1، عدد 21، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، ص85.

[2]– ولد البلاد، حميد، مصدر سابق، ص:123.

[3]– راتب، محمد علي، 2016، بحث في الاستعجال وتعريفه وماهيته في الأمور المستعجلة، مجلة المحاماة المصرية، العدد الثاني، ص238.

أو يؤثر في كيانه أو يغير فيه، أو حتى في الآثار القانونية التي رتبها له القانون أو التي قصدها أطراف العلاقة التعاقدية".

من جهتها اعتبرت محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) [1] "أن قاضي المستعجلات وإن كان مختصا باتخاذ الإجراءات الوقتية التي تقتضيها حالة الاستعجال دون المساس بأصل الحق، فإن من حقه أن يبحث المستندات المقدمة إليه بحثا عرضيا، ويستخلص من ظاهر الحجج المعروضة عليه ما إذا كان النزاع جديا أم لا".

وليس لقاضي المستعجلات الإداري عند ثبوت اعتداء مادي من جانب الإدارة على الملكية العقارية، أن يحكم عليها بتعويض عن الضرر الذي أحدثته، أو ببطلان سند الملكية الذي تتمسك به، وإنما يثبت ذلك لمحكمة الموضوع، ولكن متى تأكد يقينا من وجود هذا الاعتداء له أن يأمر بإيقاف الأشغال التي تمارسها الإدارة[2]، إذ يعتبر هذا الأمر من بين أغلب الإجراءات الوقتية الجاري بها العمل التي يأمر بها القاضي ولا يصرح بعدم الاختصاص، لأن الإدارة في غالب الأحيان لا تملك ما تبرر به اعتداءها على العقار. كما يمكنه التدخل لرفع الاعتداء المادي كالأمر بإفراغها من العقار المحتل بدون سند، إلا أن تدخله هذا منوط بتوفر حالة الاستعجال وعدم المساس بجوهر الحق.

– يقصد بمبدأ عدم المساس بجوهر الموضوع –حسب بعض الفقه– أنه يمنع على قاضي الأمور المستعجلة عندما يبت في مسألة مستعجلة الفصل في أصل الحق ذاته لا إيجابيا ولا سلبيا، والذي تدور حوله حقوق والتزامات الأطراف وجودا وعدما. أنظر: قاعدة، محمد، 2009، مدى تدخل القضاء الاستعجالي في تطبيق التشريع القضائي، م.م.ا.م.ت، عدد 87–88، ص47.

[1] – قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 124 صادر بتاريخ 16/03/1981 ملف مدني عدد 86520، منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 28، ص51. أشار إليه أيضا ولد البلاد، حميد، القضاء المستعجل الإداري، م س، ص:127.

أنظر أيضا قرار الغرفة الإدارية ب محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) رقم 95/127، صادر بتاريخ 6 مارس 1995، ملف إداري عدد 94/10206، منشور بمنشورات المجلس الأعلى في ذكراه الأربعين، قرارات المجلس الأعلى– من أهم القرارات الصادرة في المادة الإدارية 1958–1997، مطبعة المعارف الجديدة 1997، ص301.

[2]– ورد في قرار المجلس الأعلى سابقا: " ... إن الأمر في النازلة يتعلق بإيقاف الأشغال التي تقوم بها الإدارة المستأنفة وهو طلب ليس من شأنه المساس بجوهر النزاع...".

– قرار إداري صادر عن المحكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) بتاريخ 16 يناير 2008، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 71 ، ص269 وما بعدها.

بالنسبة لحدود تدخل قاضي المستعجلات في مادة الاعتداء المادي، يراجع :

– H. Solus et R. Perrot, Octobre-décembre1974,Droit judiciaire privé, Revue internationale de droit comparé. Vol. 26 N°4,. pp. 966-969.

ويشترط الفقه والقضاء في المنازعة الموضوعية التي تعطل اختصاص القضاء المستعجل عن الحكم في الدعوى أن تكون ذات طابع جدي، أما إذا تأكد بأن المنازعة غير جدية، وأن تدخله ليس من شأنه المساس بجوهر الحق، فإنه يمكن أن يتخذ الإجراء الوقتي المناسب الذي تمليه ظروف ومعطيات القضية، وتحتمه الحماية المؤقتة للحقوق والصيانة العاجلة للمصالح بالكيفية التي تستقر معها العلاقة القانونية مؤقتا إلى أن يبت قضاء الموضوع في أصل الحق وجوهر الموضوع[1].

تبعا لما سبق، يتضح أن شرط عدم المساس بالموضوع في اقترانه بشرط الاستعجال يشكلان محددا رئيسيا في رسم نطاق تدخل قاضي المستعجلات، فهما شرطان أساسيان لقبول دعوى الاعتداء المادي، وفي حالة افتقار الدعوى إلى أحدهما لم ينعقد اختصاص قاضي المستعجلات ويتعين عليه التصريح بعدم الاختصاص؛ إما لعدم توفر عنصر الاستعجال أو لعدم إمكانية البت في الطلب من غير المساس بجوهر الحق، ففي كل الأحوال يظل المطلوب منه هو إجراء وقتي لا الفصل في أصل الحق.

عموما أصبح للقضاء الاستعجالي الإداري وهو ينظر في دعاوى الاعتداء المادي سلطات واسعة، حيث لا يكتفي بتكييف العمل الإداري الغير مشروع بأنه اعتداء مادي، من خلال التحقق من وجوده والكشف عنه فحسب، بل يذهب إلى أبعد من ذلك؛ إذ يمكنه أن يتدارك فعل التعدي ووضع حد له قبل وقوعه فعلا، وقد تصل سلطاته إلى حد توجيه مجموعة من الأوامر إلى الإدارة المعتدية، إذ يعتبر تدخله رادعا أو مانعا أو موقفا للاعتداء على الملكية العقارية الخاصة؛ كالتدخل من أجل رفع الاعتداء المادي، وذلك بالأمر مثلا بطرد الإدارة من العقار المعتدى عليه، أو بإفراغها له، كما يملك حق الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، والأمر بإيقاف الأشغال التي تقوم بها الإدارة على العقار، وفرض الغرامة التهديدية في حالة تعنتها في تنفيذ أوامره[2].

---

[1]– الجراري، عبد الواحد، " اتجاهات في العمل القضائي الاستعجالي"، م س، ص22؛ – الحمداني، عبد الحميد، يونيو2007، العمل القضائي في مجال الغصب ونقل الملكية"، مجلة رسالة المحاماة هيأة المحامين بالرباط، عدد 27، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الرباط، ص249؛ التراب، المصطفى، 2013، "القضاء الإداري وحماية الملكية العقارية"، مطبعة الأمنية الرباط، ص97.

[2]– أنظر للمزيد، نازي، سعيدة، صيف–خريف 2015، حماية القضاء الاستعجالي الإداري للملكية العقارية الخاصة"، مجلة القضاء الإداري، عدد 5، ص89؛ بلعسري، فائزة، غشت 2014، الاجتهاد القضائي في مجال الاعتداء المادي الناتج عن تفعيل وثائق التعمير"، مجلة وسيط المملكة المغربية، العدد الثاني، ص32؛ – أجعون، أحمد، سنة 2008، حماية القضاء الإداري للملكية العقارية بالمغرب، أعمال اليوم الدراسي الذي نظمته شبكة القانونيين المغاربيين والمدرسة الوطنية للإدارة والمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، يوم 17و 18 أبريل 2008 الرباط، م.م.ا.م.ت، سلسلة مواضيع الساعة، عدد 59 ، ط1، ص14؛ بنجلون، عصام، 2000–2001، تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهة الإدارة، بحث غير منشور، الرباط: جامعة محمد الخامس، ص129.

تبقى هذه السلطات استثنائية لا يلجأ إليها القاضي الإداري إلا في حالة تأكده من وجود فعلي لتعد مادي واضح على الملكية العقارية الخاصة من طرف الإدارة واحتلالها بدون حق ولا سند، وذلك كلما توفر عنصر الاستعجال شريطة عدم المساس بالجوهر. وهذا ما سنقف عليه في المحور الثاني من خلال التطرق إلى بعض التطبيقات القضائية الاستعجالية في قضايا الاعتداء المادي.

المبحث الثاني: التطبيقات القضائية الاستعجالية في قضايا الاعتداء المادي

من خلال استقراء بعض الأحكام الصادرة عن قضاء المحاكم الإدارية في مجال الاعتداء المادي على الملكية العقارية الخاصة، يتضح تطبيقها لمقتضيات المادة 19 من القانون رقم 41.90 المتعلق بالمحاكم الإدارية وتوسيع فحواها، وذلك بنقل اختصاص قاضي المستعجلات الوقتية والنظر في الطلبات التبعية من رئيس المحكمة الابتدائية إلى رئيس المحكمة الإدارية، فأصبح اختصاص هذا الأخير قائما على وضع حد للاعتداء المادي، وذلك من خلال الأوامر التي يصدرها بهدف رفعه أو إيقاف الأشغال الجارية (أولا)، أو بطرد الإدارة من العقار المحتل وإفراغه (ثانيا)، أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه (ثالثا).

أولا: الأمر بإيقاف الأشغال التي تقوم بها الإدارة على العقار المحتل

يعتبر وقف الاعتداء المادي من بين أغلب الإجراءات الوقتية التي يأمر بها قاضي المستعجلات الإداري، ولا يصرح هذا الأخير بعدم اختصاصه مادامت الإدارة لا تملك في غالب الأحيان ما تبرر به قيامها بالأشغال فوق أراضي الخواص. وقد يلجأ إلى إمكانية إيقاف الأشغال ليعطي مهلة للإدارة قصد تصحيح المسطرة التي اتبعتها، دون أن يلجأ إلى مطالبتها بإرجاع الحال إلى ما كانت عليه، ليس لعدم توفر الطابع الاستعجالي في الدعوى، وإنما لأهمية الأشغال التي تكون الإدارة قد باشرتها، والتي يجعل من المستحيل الحكم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

ولقد عرضت على القضاء الاستعجالي الإداري مجموعة من الحالات التي تُقْدم فيها الإدارة على إقامة منشآت على ملكية الغير بشتى أنواعها، وقد اعتبر عدم إتباع الإدارة للمقتضيات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية اعتداء ماديا يستوجب إيقافه، باعتبار أن حق الملكية الخاصة حق مضمون بمقتضى الدستور والقانون، ولا يجوز نزعه من مالكه إلا وفق الإجراءات القانونية المقررة في هذا القانون، كما هو الحال عندما تستند الإدارة على تصميم التهيئة دون سلوك الإجراءات القانونية اللازمة في مسطرة نزع الملكية، وتضع يدها على عقار في ملك الغير لإحداث مرفق عام، فيتجرد تصرفها في هذه الحالة من المشروعية ويشكل اعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة. يملك القضاء الاستعجالي الإداري حق التصدي لذلك الاعتداء عن طريق الأمر بوقفه وإزالته إذا تم البدء فيه، كما يمكنه أن يمنع القيام به إذا لم يتم بعد وكانت الإدارة في مرحلة التهيئ له.

يعتبر وقف الاعتداء المادي من بين أغلب الإجراءات الوقتية التي يأمر بها القاضي الاستعجالي الإداري بناء على طلب صاحب المصلحة المعتدى على ملكه، يستطيع دائما أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة –في إطار المبادئ القانونية التي تحكمه– وقف الاعتداء المادي أو إزالته متى تم الشروع في فعل التعدي، أو منع القيام به إذا لم يتم بعد، كما لو كانت الإدارة تحضر له فقط[1] .

أكدت محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) هذا الأمر في إحدى قراراتها كما يلي[2]: "حيث أن للقضاء الاستعجالي الحق إما في وقف الاعتداء المادي وإزالته إذا تم البدء فيه، أو منع القيام به إذا لم يتم بعد وكانت الإدارة تهيئ له"، معتبرة أن من حق القضاء الاستعجالي إعطاء الأمر للإدارة بوضع حد لتعديها على الملكية العقارية الخاصة.

وهو ما ذهبت إليه أيضا محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في قرار لها[3]: " إن وزارة التربية الوطنية لم تدل بما يفيد سلوك مسطرة نزع الملكية للمنفعة العامة، أو مسطرة الاقتناء بالتراضي، أو غيره مما يضفي على عملها الشرعية القانونية، لذلك تكون أشغال بناء مدرسة فوق أرض المستأنف عليهم خالية من أي سند قانوني، ويكون الأمر بإيقافها من طرف قاضي المستعجلات الإداري مصادفا للصواب لعدم مساسه بجوهر النزاع".

ومن ذلك أيضا الأمر الاستعجالي الصادر عن المحكمة الإدارية بوجدة بتاريخ فاتح أبريل 1997 أثبت فيه قاضي المستعجلات الإداري اختصاصه بالأمر بإيقاف الاعتداء المادي المتمثل في أشغال البناء الجارية على أملاك الأفراد الخاصة بدون سند، وقد جاء فيه ما يلي[4]: "وحيث أنه بذلك قدرنا إن الأشغال التي تقوم بها الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق – أشغال الحفر

---

[1]– أنظر للمزيد، الكشبور، محمد، 1989، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: الأسس القانونية والجوانب الإدارية والقضائية"، ط1، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، ص125؛ ثابت، سهام، 2018، دور القضاء في معالجة قضايا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، ص:51.

[2]– قرار الغرفة الإدارية بمحكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) رقم 2355 بتاريخ 1989/10/09 ملف ع 88152، منشور بمجلة القضاء والقانون، عدد 144 نونبر 1992، ص296 وما بعدها. انظر أيضا قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) رقم 475 بتاريخ 1996/06/20 ورقم 658 بتاريخ 1996/09/19 ملف إداري ع 96/668 سبقت الإشارة إليهما.

[3]– قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، عدد 15 مؤرخ في 2008/01/16 في الملف الإداري عدد 2005/1/4/1882 مجلة قضاء محكمة الاستئناف بالرباط، عدد 2، سنة 2012 ، ص269.

[4]– الأمر الاستعجالي الصادر عن المحكمة الإدارية بوجدة عدد 97/94 الصادر بتاريخ 1997/04/01 ملف عدد 97/02 س بين خونة أحمد والدولة المغربية ومن معها. أورده أجعون، أحمد، " الاعتداء المادي على الملكية العقارية الإشكاليات العملية والحلول القضائية"، مصدر سابق، ص105.

فوق أرض دون سلوك مسطرة نزع الملكية أو الاقتناء بالتراضي– فوق أرض العارض خالية من أي سند شرعي مما يستوجب إصدار أمر بإيقافها".

وانتهى الأمر الاستعجالي الصادر عن رئيس المحكمة الإدارية بالرباط إلى الأمر بإيقاف الأشغال الجارية في عقار المدعية في مواجهة المجلس الإقليمي لعمالة وزان، ومما جاء فيه[1]: "... إن الأشغال موضوعها لازالت في بدايتها، مما يجعل المجلس الإقليمي المدعى عليه ظاهريا في وضعية اعتداء مادي، والطلب حول إيقاف هذا الاعتداء مبررا من الناحية القانونية وحليفا بالاستجابة إليه".

ومن التطبيقات القضائية التي أصدر فيها القضاء الاستعجالي أمرا بإيقاف الاعتداء المادي لتوفر عنصر الاستعجال، الذي يستلزم أن تكون الأشغال الجارية فوق أرض الغير، وما زالت في بدايتها ولم تنته بعد أو لم توشك على نهايتها، نجد القرار الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، وقد جاء فيه ما يلي[2]: " لكن من جهة، فإن الظاهر من وثائق الملف أن الخطر المحدق الذي يستلزم تدخل قاضي المستعجلات متوافر في النازلة، ويتمثل في قيام وزارة التربية الوطنية بالبناء فوق عقار مملوك للمدعي دون سلوك المقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون نزع الملكية حسب الثابت من محضر المعاينة وإثبات حال المدلى به في الملف، والذي أكد من خلاله المفوض القضائي وجود أشغال جارية لتشييد الأساس، وهي الواقعة التي لم تنازع فيها الإدارة المستأنفة، مما يجعل الإجراء الوقتي المتمثل في إيقاف أشغال البناء يتوافر فيه شرط الاستعجال، لأن التمادي في القيام بالبناء قد يزيد من استفحال الضرر اللاحق بالمستأنف عليه صاحب العقار المدعى فيه، ويتعذر تداركه في المستقبل، ويكون الاختصاص بالتالي منعقدا لقاضي المستعجلات للأمر بوقف الاعتداء المادي".

وفي قرار للغرفة الإدارية الأولى بالمجلس الأعلى سابقا بتاريخ 4 مارس2009 اعتبرت المحكمة أن إقامة الإدارة لبناء فوق أرض الغير من دون إذن المالك يشكل اعتداء ماديا يحق للقاضي

[1]– أمر استعجالي صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط، بتاريخ 2011/3/9 ملف رقم 2011/1/602 وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ضد عمالة إقليم وزان ومن معها، م.م.ا.م.ت، عدد مزدوج 109–110 مارس– يونيو 2013، ص355.

[2]– قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 456 بتاريخ 2007/07/02، في الملف رقم 2/07/65، قضية حمزة لعلج ومن معه ضد الأكاديمية الجهوية للتربية والتكوين للجهة الشرقية، – أنظر أيضا: قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط تحت عدد 1 بتاريخ 2007/1/8 في الملف 2/06/20 أشارت إليه بلعسري، فائزة، " الاجتهاد القضائي في مجال الاعتداء المادي الناتج عن تفعيل وثائق التعمير"، مصدر سابق، ص33.

المستعجل الأمر بوقفه، وقد جاء في حيثياته ما يلي[1]: "لكن حيث بالرجوع إلى تنصيصات القرار المطلوب نقضه، يتضح أن عملية الترميم والهدم التي قامت بها الإدارة والتي عاينها الخبير وأشار إليها في تقريره، قد تمت بدون ترخيص من مالك العقار، وهو ما أكد واقعة الاعتداء المادي، وجعل حالة الاستعجال قائمة في النازلة، وكان قرار قاضي الأمور المستعجلة مصادفا للصواب لما تدخل وقضى بإيقاف الأشغال...".

ونستدل أيضا بهذا الخصوص بالأمر الاستعجالي الذي أصدره قاضي المستعجلات بالمحكمة الإدارية بمكناس عدد 1/2002/158 بتاريخ 2002/12/24، في الملف عدد 1/2002/74 القاضي بإيقاف الأشغال الجارية لبناء ثانوية بأرض المدعين، وبعدم اختصاصه للبت في طلب الإفراغ من هذه الأرض، وهو التوجه الذي كرسه أيضا في أمره بتاريخ الأمر الاستعجالي عدد 2013/1901/38 بتاريخ 2013/4/23، في الملف رقم 2013/1901/36، والذي جاء فيه: "وحيث يأخذ من معطيات الملف أن المساحة التي يدعي الطالب الاستيلاء عليها أنجز عليها سور لوقاية ثكنة عسكرية، وحيث إن البت في طلب الإفراغ في وجود البناء المذكور يقتضي الحسم في وضعية البناء القائم، وهو ما يؤدي إلى المساس بالموضوع، الأمر الذي يتعين معه التصريح بعدم اختصاصنا للبت في الطلب".

ويتوخى القضاء الاستعجالي الإداري من اختصاصه للأمر بإيقاف الأشغال إذا كانت في بدايتها أو إذا كانت الإدارة بصدد التحضير والتهيئ لها فقط، الحيلولة دون شروع الإدارة في أعمال البناء على عقار الغير، والحد من استمرار الأشغال التي قد تؤدي إلى إحداث تغيرات على العقار موضوع الاعتداء، يصعب تداركها وإزالتها في إطار تصحيح المراكز القانونية التي يقتضيها إنهاء حالة الاعتداء[2]؛ وهو ما يشكل إضرارا كبيرا لصاحب العقار، وكذلك للمال العام، إذ من شأن إيقاف الأشغال الحيلولة دون قطعها أشواطا كبيرة في وضعية غير مشروعة، ومن شأنه كذلك تجنب الإدارة مصاريف وتعويضات قد تضطر لدفعها لصاحب العقار المعتدى عليه التي تترتب عن تمام تلك الأشغال.

يتضح أن القضاء الاستعجالي الإداري عمل على ترسيخ نظرية الاعتداء المادي من خلال تصديه لكل التصرفات الإدارية غير المشروعة المشوبة بالاعتداء المادي، فإذا ما ثبت أن الأشغال

[1]– قرار الغرفة الإدارية الأولى بمحكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 278 بتاريخ 4 مارس2009، – أنظر، الماسي، إبراهيم زعيم، 2010، تقدير التعويض عن الاعتداء المادي على الملكية العقارية "، ط1، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ص، 212.

[2]– أنظر حكم المحكمة الإدارية بأكادير رقم 98/150 بتاريخ 98/12/22، في الملف عدد 98/132، منشور بمجلة المرافعة، العدد 10، مارس 2000، ص272 إلى 276.

لا زالت في بدايتها أو في المرحلة التحضيرية لها ولم يترتب عنها بعد إنشاء أية منشاة عمومية، فإن إيقاف الأشغال ورفع الاعتداء أمر مقبول لما في ذلك حماية للمال العام وللعقار من إحداث تغييرات جذرية قد تغير معالمه ويصعب تداركها مستقبلا.

ثانيا: الأمر بطرد الإدارة من العقار المحتل

تمتد سلطات قاضي المستعجلات فيما يخص دعاوى الاعتداء المادي على الملكية العقارية إلى إمكانية إصدار أمر بإفراغ وطرد الإدارة من العقار الذي تحتله بصفة غير مشروعة. ونقرأ في هذا الاتجاه ضمن حيثيات حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء الذي أسس لإمكانية إصدار أمر برفع الاعتداء عن العقار، جاء فيه[1]: "وحيث لما كان من ظاهر المستندات أن الأرض موضوع الطلب عبارة عن عقار محفظ على ملكية المدعية... وكان الثابت أن الأشغال المطلوب إيقافها جارية، فإن عنصر الاستعجال متوفر ويبرر تدخل قاضي المستعجلات لرفع الاعتداء المادي ... وذلك تفاديا لخلق أوضاع ومراكز يصعب تداركها لا حقا، الأمر الذي يتعين معه الاستجابة للطلب".

وتم تأكيد نفس الأمر في قرار لمحكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 42 صادر بتاريخ 2012/02/13 ملف عدد 2/2011/236، وذلك بإلغاء الأمر الاستعجالي الذي قضى بعدم قبول طلب طرد وزارة التربية الوطنية من العقار المحتل، والحكم تصديا بطردها، ومما جاء فيه ما يلي[2]: " وحيث إن العمل القضائي عندما استقر في بعض الأحيان على عدم إمكانية رفع الاعتداء المادي الذي تمارسه الإدارة على أملاك الغير أو إيقاف الأشغال التي يجسدها ذلك الاعتداء، إنما كان ذلك على وجه الاستثناء المبرر بضرورة حماية المال العام الذي يقف حائلا دون إفراغ الإدارة المعتدية، وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بعد أن أصبح المرفق العمومي قائما ويسدي خدماته للمواطنين، وبالتالي فإنه متى انتفت العلة في الاستثناء المذكور يتعين الرجوع إلى أصل القاعدة وهو حق صاحب الملك في الحصول على أمر قضائي بطرد الإدارة المعتدية ما دام أن دخولها إلى عقاره لم يرتكز على سند قانوني".

ويمكن القول بأن هذا التوجه الحديث أصبح مكرسا من طرف محكمة النقض التي تبنت نفس الموقف، وأثبتت إمكانية طرد الإدارة من العقار المعتدى عليه؛ إذ من بين ما ورد في قرار حديث لها

[1]– الأمر الاستعجالي الصادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء عدد 190 بتاريخ 2009/04/23، ملف استعجالي عدد 2009/1/121، بين الشركة الوطنية للتهيئة الجماعية والأكاديمية الجهوية للتربية والتكوين لجهة الدار البيضاء؛ تابت، سهام، دور القضاء في معالجة قضايا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مصدر سابق، ص53.

[2]– ولد البلاد، حميد، القضاء المستعجل الإداري، مصدر سابق، ص608.

عدد 1/76 صادر بتاريخ 01 فبراير 2018 في الملف الإداري عدد 2016/1/4/1528 ما يلي[1]: "حيث إن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط أوردت في قضائها كون شهادة الملكية الصادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية بالحاجب، أثبتت كون العقار محل النزاع هو في ملكية المطلوب في النقض، معتبرة بأن وجود نزاع بين هذا الأخير والغير، على فرض صحته لا تأثير له على الوضع الظاهر طالما لم ينتج عنه تغيير لما هو مدون بالرسم العقاري، والذي يبقى هو الواجب اعتماده عملا بمقتضيات الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري،... وأن محضر الاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي بتاريخ 22/04/2014 تضمن تصريح رئيس دائرة "تاوجطات" الذي أقر أن العقار المدعى فيه سلم له من طرف عمالة الحاجب الطالبة كسكن وظيفي، وهو ما لم يتم تفنيده أو نفيه بأي سند قانوني يسمح للعمالة المذكورة بحيازة ذلك العقار دون الحصول على إذن من مالكه، مما استخلصت معه اختصاص قاضي المستعجلات لوضع حد لفعل الاعتداء المادي ورفع الضرر اللاحق بالمركز القانوني للمطلوب في النقض، طالما أن طرد الإدارة من العقار الذي تحتله بدون سند لن يترتب عنه تعطيل نشاط المرفق العام، مؤيدة بذلك الأمر المستأنف، فيكون قرارها غير خارق لأي مقتضى قانوني محتج بخرقه، وما بالوسيلة على غير أساس".

ثالثا: إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه

يتخذ قاضي المستعجلات موقفا صارما في إعمال مسألة إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه متى كانت الأشغال التي تنجزها الإدارة على أرض الخواص في بدايتها ولم تقطع أشواطا كبيرة، أما

إذا كانت قد تقدمت في الأشغال بشكل مهم، فإنه لا يمكن أن يأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه حفاظا على المال العام، بل يعمد إلى التصريح بعدم الاختصاص، تاركا المجال لقضاء الموضوع لإجراء البحث اللازم وفحص حجج الطرفين واتخاذ الموقف المناسب.

ومن التطبيقات القضائية التي أمر فيها القضاء الاستعجالي بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قصد تصحيح الأوضاع والحد من الاعتداء المادي نشير إلى الأمر الاستعجالي الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط[2] بتاريخ 6 دجنبر 2000، المتعلق بقيام مسؤول المستودع البلدي رفقة العمال التابعين له بإزالة الكشك ليلا في غيبة صاحبه، مما يرتب اعتداء ماديا يبرر لقاضي المستعجلات الأمر

[1] – ولد البلاد، حميد، القضاء المستعجل الإداري، م س، ص414–415. أنظر أيضا: قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 665 بتاريخ 01/07/2009، في الملف الإداري عدد 2006/1/4/111.

[2]– أورده، بوعشيق، أحمد، 2004، الدليل العملي للاجتهاد القضائي في المادة الإدارية"، م.م.ا.م.ت، سلسلة دلائل التسيير، الجزء الأول، عدد 16، ص481– 484.

بوضع حد له إلى حين سلوك المسطرة القانونية الواجبة الاتباع، لهذا أمر القاضي بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بخصوص الكشك موضوع النزاع...".

وكرست المحكمة الإدارية بمراكش في أمر استعجالي آخر نفس السلطات المبينة في الأمر الاستعجالي السالف الذكر، وذلك بالتنصيص على أن[1]: "إقدام الإدارة المدعى عليها على إغلاق صيدلية المدعي دون احترام روح المقتضيات القانونية للظهير رقم 1.59.367 المتعلق بتنظيم مهن الصيادلة، وهي تجاوز واضح للمشروعية يبرر تدخل قاضي المستعجلات الإداري لوضع حد لهذا العمل المادي غير المشروع ولإرجاع الأمور إلى نصابها مما يتعين معه الاستجابة للطلب...، نأمر برفع حالة الاعتداء المادي المتمثلة في إغلاق صيدلية المدعي، وإرجاع الحالة إلى ما كنت عليه وتحميل المدعى عليهم الصائر".

يتضح أن قاضي المستعجلات يملك سلطة واسعة لا تقف عند التحقق من وجود الاعتداء المادي، بل تتعداه إلى توجيه أوامر بإرجاع الحالة الأصلية، إلا أنه يظهر من خلال استقراء الأوامر المستعجلة أن الأمر بإرجاع الحالة الأصلية لا يكون إلا في الحالات التي تسمح فيها طبيعة العقار المعتدى عليه، وكذا الأعمال التي تم القيام بها بذلك.

نذكر في هذا الصدد حكم للمحكمة الإدارية بالدار البيضاء برفض الحكم بطرد الإدارة وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بعلة الحفاظ على المال العام، وقد جاء فيه ما يلي[2]: " أن ثبوت الأعمدة والخيوط الكهربائية المنصوبة فوق أرض المدعين أصبحت قائمة لتزود عدة مناطق بمادة الكهرباء... الحكم على المكتب الوطني للكهرباء والماء الصالح للشرب، وإزالة تلك الخيوط فيه هدر للمال العام، وعرقلة لعمل المكتب وهي أمور محرمة على القضاء، وحيث تبعا لذلك يتعين الحكم برفض الطلب الرامي إلى الطرد وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها".

إن القضاء الاستعجالي للمحكمة الإدارية يملك حق التحقق من وجود أو عدم وجود الاعتداء المادي وتوجيه أوامر للإدارة برفع هذا الاعتداء، وذلك بالحكم عليها بالطرد من العقار المحتل وبإفراغه، وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، كما يملك حق الأمر بإيقاف الأشغال التي تقوم بها

[1]– أمر استعجالي للمحكمة الإدارية بمراكش، رقم 70 بتاريخ 26 يوليوز 2006، ملف رقم 2006/1/56، في قضية عبد العزيز ماحي وبين عمالة إقليم الصويرة (غير منشور). انظر: ظهير شريف رقم 1.02.299 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 34.99 القاضي بتغيير وتتميم الظهير الشريف رقم 1.59.367 الصادر في 21 من شعبان 1379 (19 فبراير 1960) بتنظيم مزاولة مهن الصيادلة وجراحي الأسنان والعقاقيريين والقوابل.

[2]– حكم المحكمة الإدارية بالدار البيضاء، بتاريخ 2003/7/02، ملف رقم، 2/317 ت، (غير منشور).

الإدارة على العقار، وهي كلها سلطات استثنائية لا يلجأ إليها القاضي الاستعجالي إلا في حالات التعدي الواضحة والجسيمة.

الخاتمة:

أصبح للقضاء الاستعجالي حضور مستمر في قضايا الاعتداء المادي نظرا للأهمية التي أقرها له المشرع بموجب الفصلين 148 و149 من قانون المسطرة المدنية والمادة 19 من قانون المحاكم الإدارية رقم 41.90، ذلك أنه يتميز بالسرعة في رد الاعتداءات المحدقة بالملكية العقارية، وتتجلى تلك الأهمية في إمكانية إصداره لأوامر استعجالية للإدارة بالسرعة التي تناسب كل حالة من حالات الاعتداء المادي، حيث يترك أمر تقدير عنصر الاستعجال لسلطته التقديرية .

لهذا كلما تعلق الأمر بخطر وشيك الوقوع اعتبرت حالة الاستعجال متوفرة تسمح بتدخل قاضي المستعجلات الإداري، لأن الأوامر الاستعجالية تتصف بالوقتية وعدم المساس بجوهر الحق، وببساطة الإجراءات ومرونتها مع قصر الآجال والاقتصاد في الجهد والوقت، وجعلها مشمولة بالنفاذ المعجل بقوة القانون، وكلها خصائص تخدم مادة الاعتداء المادي على الملكية العقارية الخاصة لقداسة هذا الحق دستوريا وقانونا ولحماية المال العام،

وعليه يتعين أن يقر المشرع المغربي بوجود قضاء إداري مستعجل متميز عن قضاء الموضوع، وينبغي أن يحظى بتنظيم خاص سواء على مستوى الجهة القضائية التي تختص بالنظر فيه أو على مستوى شروط الولوج إليه والمساطر المتبعة أمامه، وطرق تنفيذ أوامره والطعن فيها.

قائمة المصادر والمراجع:

الكتب:

- أجعون، أحمد، 2015، الاعتداء المادي على الملكية العقارية الإشكاليات العملية والحلول القضائية"، ط1، الرباط، مطبعة المعارف الجديدة.
- الماسي، إبراهيم زعيم، 2010، تقدير التعويض عن الاعتداء المادي على الملكية العقارية "، ط1، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء.
- الكشبور، محمد، 2015، الاعتداء المادي على الملكية العقارية، سلسلة الدراسات القانونية المعاصرة، ط1، عدد 21، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء.
- الكشبور، محمد، 1989، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الأسس القانونية والجوانب الإدارية والقضائية، ط1، الدار البيضاء، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء.

- التراب، المصطفى، 2013، القضاء الإداري وحماية الملكية العقارية، مطبعة الأمنية الرباط.
- بنيس، محمد منقار، 1998، القضاء الاستعجالي، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، دار النشر المعرفة، الرباط.
- تابت، سهام، 2018، دور القضاء في معالجة قضايا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء.
- معوض، عبد التواب، 1998، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة، ط1، الاسكندرية، منشأة المعارف بالإسكندرية.
- ولد البلاد، حميد، 2020، القضاء المستعجل الإداري، ط1، القنيطرة، مطبعة أصكوم القنيطرة.

المقالات:

- أجعون، أحمد، 2008، حماية القضاء الإداري للملكية العقارية بالمغرب، م.م.ا.م.ت، سلسلة مواضيع الساعة، ط1، عدد 59،
- الجراري، عبد الواحد، مارس 1985، اتجاهات في العمل القضائي الاستعجالي، مجلة الملحق القضائي، صادرة عن المعهد الوطني للسلطة القضائية، عدد 14، الرباط. الصفحات: 11- 29 .
- الحمداني، عبد الحميد، 2009، العمل القضائي في مجال الغصب ونقل الملكية، مجلة البحوث، العدد التاسع، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الرباط، الصفحات، 159-171.
- بوعشيق، أحمد، 2004، الدليل العملي للاجتهاد القضائي في المادة الإدارية، م.م.ا.م.ت، سلسلة دلائل التسيير، الجزء الأول، عدد 16، الصفحات: 481-484.
- بلعسري، فائزة، غشت 2014، الاجتهاد القضائي في مجال الاعتداء المادي الناتج عن تفعيل وثائق التعمير، مجلة وسيط المملكة المغربية، عدد 2، الصفحات 29-51.
- راتب، محمد علي، 2016، بحث في الاستعجال وتعريفه وماهيته في الأمور المستعجلة، مجلة المحاماة المصرية، العدد الثاني، الصفحات: 236-251.
- قاعدة، محمد، 2009، مدى تدخل القضاء الاستعجالي في تطبيق التشريع العقاريي، م.م.ا.م.ت، عدد 87-88، الصفحات: 45-54 .
- نازي، سعيدة، 2015، حماية القضاء الاستعجالي الإداري للملكية العقارية الخاصة، مجلة القضاء الإداري،عدد 5، الصفحات، 82-94

الرسائل:

- التراب، المصطفى، السنة الجامعية 2009-2010، القضاء الإداري وحماية حق الملكية العقارية، بحث غير منشور، الرباط: جامعة محمد الخامس- السويسي.
- عصام بنجلون، السنة الجامعية 2000-2001، تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهة الإدارة، بحث غير منشور، الرباط: جامعة محمد الخامس- السويسي.

القوانين:

- ظهير شريف 1.11.91، الصادر بتاريخ 27 شعبان 1432هـ الموافق ل 29 يوليوز 2011 المتعلق بتنفيذ الدستور، ج ر ع 5964 مكرر الصادر بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليوز 2011) ص3600.
- الظهير الشريف رقم 1.91.225، الصادر بتاريخ 22 من ربيع الأول (14 شتنبر 1993)، بتنفيذ القانون رقم 90.41 المحدث بموجبه محاكم إدارية، جريدة رسمية عدد 4227، الصادرة بتاريخ 3 نونبر 1993، ص 2168.
- ظهير شريف رقم 1.06.07الصادر في 14 فبراير 2006، بتنفيذ القانون رقم 80.03 المحدثة بموجبه محاكم الاستئناف الإدارية، ج ر ع 539 بتاريخ 23فبراير 2006.
- ظهير شريف رقم 1.02.299 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 34.99 القاضي بتغيير وتتميم الظهير الشريف رقم 1.59.367 الصادر في 21 من شعبان 1379 (19 فبراير 1960) بتنظيم مزاولة مهن الصيادلة وجراحي الأسنان والقوابل.

مراجع باللغة الفرنسية:

- Guinchard (S),1998, Droit et pratique de la procédure civile, Delta, Dalloz ,p .213 et suiv.
- H. Solus et R. Perrot, Octobre-décembre1974, Droit judiciaire privé, Revue internationale de droit comparé. Vol. 26 N°4, pp. 966-969.
- Rousset Michel, 1996, « Consécration et Evolution de la notion de voie de fait dans la contentieux Administratif Marocain », R.E.M.A.L.D, Octobre-Décembre N°17. P, 12 et suiv.