ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/WDCG8854
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 2
N:63 APRIL 2026

موقف القضاء الإداري من نقل الملكية في حالة التعويض عن الاعتداء المادي

The position of the administrative judiciary on the transfer of ownership in cases of compensation for de facto expropriation

الباحثة سارة دحى

باحثة بسلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، جامعة محمد الخامس-الرباط

تحت إشراف الدكتور عالي طوير

أستاذ باحث بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، جامعة محمد الخامس-الرباط

الملخص:

بتتبع مختلف الأحكام الصادرة عن القضاء الإداري بشأن نقل الملكية عقب الحكم بالتعويض عن الاعتداء المادي، نجد أنه بدأ بفكرة نزع الملكية غير المباشر مبررا موقفه بعدم إمكانية هدم المنشأة العامة حفاظا على المال العام، ثم برز توجه آخر يقضي بعدم إمكانية نقل الملكية إلى الإدارة إلا بعد اتباع مسطرة نزع الملكية اعتبارا لعدم شرعية الاعتداء المادي. إلا أن هذا التوجه أصبح متجاوزا مع الموقف الجديد لمحكمة النقض التي أيدت نقل الملكية حتى في غياب المسطرة الصحيحة لنزع الملكية، استنادا إلى الإثراء بلا سبب والموازنة بين الحقوق والواجبات وحماية المراكز القانونية للأطراف، متجاوزة بذلك التوجه السابق.

ويبدو أن المحاكم الإدارية تبنت التوجه الجديد لمحكمة النقض، فسارعت إلى الاستجابة لطلبات الإدارة بنقل ملكية العقار المعتدى عليه، مستندة إلى الاجتهاد القضائي المستجد للغرفة الإدارية بمحكمة النقض.

الكلمات المفتاحية:

القضاء الإداري – نقل الملكية – الاعتداء المادي – نزع الملكية غير المباشر – مسطرة نزع الملكية – الاجتهاد القضائي المستجد

Abstract

By tracking various rulings issued by the administrative judiciary regarding the transfer of ownership following compensation awards for physical trespass, we find that it initially adopted the concept of "indirect expropriation. "This was justified by the impossibility of demolishing public structures to preserve public funds. Subsequently, a different trend emerged, asserting that ownership cannot be transferred to the administration except through formal expropriation procedures, given the illegality of the physical trespass.

However, this trend has been superseded by the new position of the Court of Cassation, which upheld the transfer of ownership even in the absence of proper expropriation procedures. This shift is based on the principle of unjust enrichment, the balancing of rights and obligations, and the protection of the parties' legal positions. It appears that administrative courts have embraced this new direction, responding to administrative requests to transfer ownership of encroached properties, guided by the recent judicial precedents of the Administrative Chamber at the Court of Cassation.

Keywords:

Administrative Judiciary -Transfer of Ownership -Physical Trespass -Indirect Expropriation -Expropriation Procedure -Recent Judicial Precedent

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/WDCG8854
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 2
N:63 APRIL 2026

تقديم

يعد حق الملكية من أسمى الحقوق التي يمكن أن يتمتع بها الشخص، إذ يخول لصاحبه حق الاستعمال والاستغلال والتصرف بحرية ودون المساس به كأصل وبالتبعية ينتقل بجميع أسباب انتقال الملكية.

إن حق الملكية باعتباره حقا مقدسا لا يمكن لأي طرف ولو كانت له طبيعة الشخص المعنوي العام أن يتجاوزه أو يخرقه سيما وأن مصدره هو الدستور المغربي لسنة 2011[2050]، باعتباره أسمى قانون في البلاد، والذي يؤكد في الفصل 35 منه على أن القانون يضمن حق الملكية ولا يمكن الحد من نطاقها وممارستها إلا بموجب القانون إذا اقتضت ذلك متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالبلاد، ولا يمكن نزع الملكية إلا في الحالات ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون، كما نجد المادة 23 من مدونة الحقوق العينية[2051]، تنص على أنه: "لا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون .لا تنزع ملكية أحد إلا لأجل المنفعة العامة ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون، ومقابل تعويض مناسب".

وقد أعاد التأكيد على نفس المبدأ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت[2052]، حيث جاء في الفصل الأول منه ما يلي: "إن نزع ملكية العقارات كلا أو بعضا أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة، ولا يمكن إجراؤه إلا طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون مع مراعاة الاستثناءات المدخلة عليه كلا أو بعضا بموجب تشريعات خاصة".

ويؤدي خروج الإدارة عن تطبيق المساطر القانونية والاستيلاء على ملكية الغير، إلى قيام ما يسمى بالاعتداء المادي على الملكية العقارية، إذ أن الاعتداء الذي تنفذه الإدارة يصبح متسما بالجسامة، مما يجعل عملها إما قرارا منعدما أو عملا ماديا بدون سند قانوني مما يجعل الاعتداء المادي يرتبط أساسا بزيغ أو خروج الإدارة عن اختصاصاتها الإدارية أو عندما تزاول أعمالا منافية لمبدأ المشروعية مما يجعل عملها خارج القانون، ويعد القضاء الإداري الحامي الطبيعي لهذا الحق وبالتبعية القضاء الاستعجالي الإداري[2053].

إن استيلاء الإدارة على عقار مملوك لأحد الأفراد جبرا عن صاحبه دون احترام المقتضيات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية، يرتب مسؤوليتها الإدارية لارتكابها خطأ مرفقيا طبقا للفصل 79 من ظهير الالتزامات والعقود[2054]، والمادة 8 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه المحاكم الإدارية[2055].

لقد خول المشرع المغربي للمتضرر من واقعة الاعتداء المادي الحق في الحصول على تعويض عادل يغطي كافة الأضرار الحالة والمحققة والناشئة مباشرة عن فقد ملكية عقاره، ويبقى تحديد هذا التعويض من صميم السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع، وما يهمنا في هذا الإطار هو موقف القضاء الإداري من الحيازة القانونية لملكية العقار المعتدى عليها في حالة التعويض عن رقبة هذا العقار.

في البداية، اعتمد القضاء الإداري المغربي نظرية النزع غير المباشر للملكية، حيث كان ينقل ملكية العقار إلى الإدارة المعتدية، مع تعويض المالك عن فقدان ملكيته، هذا التوجه كان يعتبر أن قيام الدولة بتشييد مرفق عمومي على عقار موضوع الاعتداء يجعل

2050- ظهير شريف رقم 91.11.1 صادر في 27من شعبان 1432(29 يوليو 2011) بتنفيذ نص الدستور، الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 28 شعبان 1432(30يوليو 2011)، ص. 3600.

2051- القانون رقم 39.08المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 178.11.1 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432(24 نوفمبر 2011)، ص 5587 .

2052- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 254.81.1 صادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403(15 يونيو 1983)، ص 980.

2053- خديجة الشرقاوي: "دور القضاء الاستعجالي في دعوى الاعتداء المادي على الملكية العقارية"، مجلة المهن القانونية والقضائية، عدد مزدوج 4/3 شتنبر 2020، الصفحة 353.

2054 - الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بشأن قانون الالتزامات والعقود

2055 - القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه المحاكم الإدارية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993)الجريدة الرسمية عدد 4227 بتاريخ 18 جمادى الأولى 1414 (3نوفمبر1993)، ص2168.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/WDCG8854
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 2
N:63 APRIL 2026

المالك محقا في الحصول على التعويض نتيجة الفقد الجبري للملكية. ومع ذلك، تغير هذا التوجه، حيث أصبح يعتبر القضاء الاداري أن الاعتداء على ملكية الغير لا يبرر انتقال الملكية إلى الإدارة، وإنما يتعين عليها إتباع إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، وقد طرح هذا التوجه العديد من الإشكالات سنعمل على توضيحها في صلب الموضوع، على إثر ذلك برز توجه حديث يبرر نقل ملكية العقار المعتدى عليها استنادا إلى نظرية الإثراء بلا سبب، إلى جانب نظريات قانونية أخرى.

انطلاقا من كل ما سبق، نطرح الإشكالية الآتية: **ما هو تصور القضاء الإداري لنقل الملكية المعتدى عليها للجهة التي دفعت التعويض عن الاعتداء المادي؟**

للإحاطة بهذه الإشكالية، سنقسم هذا الموضوع إلى مطلبين رئيسيين نخصص المطلب الأول للحديث عن الاتجاه الذي كان يرفض نقل الملكية مقابل التعويض عن الاعتداء المادي، بينما سنخصص المطلب الثاني للحديث عن الاتجاه الحديث الذي يستجيب لطلب نقل الملكية مقابل التعويض عن الاعتداء المادي.

المطلب الأول: رفض نقل الملكية مقابل التعويض عن الاعتداء المادي

إن استيلاء الإدارة على ملك الغير حيادا على احترام المقتضيات المعمول بها في إطار قانون نزع الملكية يجعل حالة الاعتداء المادي قائمة، ولا يمكن للقضاء أن يكرسه ويضفي المشروعية عليه من خلال الحكم بنقل ملكية العقار المستولى عليه إلى الإدارة المسؤولة عن هذا العمل المادي على إثر الحكم بالتعويض عن الرقبة لفائدة المالك **(الفقرة الثانية)**، غير أن القضاء الاداري اعتبر في البداية هذا الفعل نزعا غير مباشر للملكية **(الفقرة الأولى)**.

الفقرة الأولى: النزع غير المباشر للملكية

لقد أخذ القضاء المغربي سواء قبل إحداث المحاكم الإدارية أو بعد ذلك في مجموعة من الأحكام بفكرة نزع الملكية غير المباشر مكرسا بذلك توجها مفاده أنه في حالة قيام الإدارة بوضع يدها على عقارات مملوكة للخواص دون سلوك مسطرة نزع الملكية وإنشاء مرافق عمومية بهدف تحقيق المنفعة العامة، فإن ذلك يعتبر بمثابة نزع الملكية غير المباشر[2056]. ويجد هذا المبدأ أساسه في تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة للأفراد. ذلك أن هدم مشروع أو منشأة عامة يؤدي الى هدر المال العام الذي صرف لبنائه والى المساس بمبدأ دوام سير المرفق العام بانتظام واضطراد خصوصا عندما يكتمل المشروع ويصير مرفقا قائم الذات يلبي خدمات النفع العام (مدرسة - مستوصف...)[2057].

ومن القرارات والأحكام الصادرة حول هذا الموضوع نذكر:

*قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2002/10/10 والذي تضمن العلل التالية:

"لكن حيث لئن كان من حق الملاك المطالبة برفع الاعتداء المادي والحصول على تعويض عن حرمانهم من استغلال ملكهم فإن ذلك مقيد بعدم إتمام بناء المرفق العام على ملكهم حيث يتحول حقهم هذا-حماية للمال العام- إلى الحق في المطالبة بالتعويض عن نزع الملكية غير المباشر لملكهم، ولما كان تقرير الخبير المنتدب قد أفاد أن أشغال بناء المدرسة اقتطع مساحة 6320 متر مربع من ملك المدعين وقد اكتملت وأن المدرسة قد شرعت في أداء مهمتها منذ بداية الموسم الدراسي 1997-1998 لذا فإن حق الملاك في التعويض عن نزع ملكية تلك المساحة من أرضهم بصفة غير مباشرة يبقى محفوظا وطلبهم التعويض عن الحرمان المؤقت من استغلال تلك المساحة غير مقبول[2058]".

*قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2004/07/07 والذي تضمن العلل التالية:

2056- أحمد أجعون: "توجهات القضاء الإداري المغربي في موضوع الاعتداء المادي"، مجلة القضاء الإداري، عدد 4، 2014، الصفحة 140.

2057 - أحمد أجعون: "الاعتداء المادي على الملكية العقارية الإشكاليات العملية والحلول القضائية"، مطبعة المعارف الجديدة-الرباط، الطبعة الأولى، 2015، الصفحة 117.

2058- قرار رقم 971 صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2002/10/10 في الملف عدد 2000/4/4/212، منشور بموقع مكتب أزوكار للمحاماة https://ca-azouggar.ma، الصفحة 2، اطلعت عليه بتاريخ 11-03-2025 على الساعة العاشرة صباحا.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/WDCG8854
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 2
N:63 APRIL 2026

"إذا كان من حق المالك التعويض عن الحرمان من استغلال ملكه اثر احتلاله ماديا، والمطالبة بطرد محتله، فان ذلك مقيد بعدم إحداث مرفق عمومي عليه، مما أصبح معه من حق مالكيه المطالبة بالتعويض عن رقبته مقابل النزع غير المباشر لملكيته[2059]."

*حكم صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 2006/05/18 والذي تضمن العلل التالية:

"وحيث إن الدولة المغربية (وزارة التربية الوطنية) أنجز لفائدتها منشآت تابعة لها على عقار المدعيان وذلك بإنجاز إعدادية السلام دون أن تثبت أنها اقتنته بالتراضي من صاحبه أو سلكت في ذلك مسطرة نزع الملكية للمنفعة العامة... وحيث إنه اعتمادا على المعطيات الواردة في تقرير الخبرة ووثائق الملف وما تضمن كل ذلك من عناصر فإن المحكمة ترى تحديد التعويض المستحق عن فقد المدعين لملكهم عن طريق نزع الملكية غير المباشر لفائدة الدولة المغربية (وزارة التربية الوطنية) في مبلغ222.800,00 درهم[2060]".

* حكم صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 2007/05/31 والذي جاء فيه ما يلي:

"وحيث إن المحكمة ثبت لها من وثائق الملف وبجلسة البحث المنعقدة بمكتب القاضي المقرر أن مصالح عمالة الداخلة أقامت تجمعا سكنيا فوق عقار المدعيان يعرف بمخيم الوحدة دون سلوك مسطرة نزع الملكية أو اقتنائه بالتراضي من مالكيه مما يعتبر معه اعتداء ماديا يندرج في إطار نزع الملكية غير المباشر[2061]".

* حكم صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 2007/09/27 والذي جاء فيه ما يلي:

" إقامة مرافق عمومية (مؤسسة تعليمية) على ملك الغير بدون سلوك مسطرة نزع الملكية يعتبر نزعا غير مباشر للملكية. حق المالكين في الحصول على تعويض كامل ونهائي مقابل نزع الملكية غير المباشر. نعم[2062]".

اعتبارا لما تقدم، يتضح أن القضاء الإداري درج على اعتبار التعويض عن الاعتداء المادي جراء الاحتلال الذي طال العقار بمثابة مقابل للنقل الجبري لهذا العقار إلى الجهة المعنية بالأمر، مبررا موقفه بعدم إمكانية هدم المنشأة العامة حفاظا على المال العام وضمان سير المرفق العام بانتظام.

إن الاعتماد على ما اصطلح على تسميته نزع الملكية غير المباشر في نظرنا توجه مجانب للصواب، اذ لا يتناسب مع الضمانات الدستورية والقانونية التي تحمي حق الملكية، فالقانون وحده يحدد نطاق وطريقة ممارسة هذا الحق، وأن مسطرة نزع الملكية لا يلتجأ إليها إلا عند الضرورة، وبالتالي لا يجوز الحكم بنقل الملكية إلا في ضوء مقتضيات القانون المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، وفي وجود نصوص قانونية صريحة، لا مجال للاجتهاد كما لا يمكن إضفاء الشرعية على واقعة جاءت ضد الدستور والقانون، لأن ذلك سيؤدي لا محال إلى استفحال ظاهرة الاعتداء المادي والاستغناء عن مسطرة نزع الملكية للمنفعة العامة، كما أن الاعتداء المادي لا يعتبر سببا قانونيا لكسب الملكية، نظرا لكونه نشاطا إداريا يخرج عن قواعد نزع الملكية العقارية الجبري القانوني.

الفقرة الثانية: عدم جواز نقل الملكية خارج نطاق القانون رقم 7.81

2059- قرار رقم 790 صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2004/07/07 في الملف عدد 357 و 2238-4-1-2002، أشار إليه بوعبيد الترابي: "ظاهرة الاعتداء المادي واشكالية نقل الملكية العقارية لفائدة الدولة"، مجلة القضاء الإداري، عدد1، 2012 ، الصفحة 107-108.

2060- حكم رقم 2006/189 صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 2006/05/18 في الملف عدد 271-2003ش،منشور بموقع مكتب أزوكار للمحاماة https://ca–azouggar.ma ، الصفحة 4، اطلعت عليه بتاريخ 11-03-2025 على الساعة العاشرة صباحا.

2061- حكم رقم 2007/208 صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 2007/05/31 في الملف عدد 2007/422ش، منشور بموقع مكتب أزوكار للمحاماة https://ca–azouggar.ma ، الصفحة 4، اطلعت عليه بتاريخ 11-03-2025 على الساعة العاشرة صباحا.

2062- حكم رقم 323 صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 2007/09/27 في الملف عدد 2005/466 ش، منشور بموقع مكتب أزوكار للمحاماة https://ca–azouggar.ma ، الصفحة 1، اطلعت عليه بتاريخ 11-03-2025 على الساعة العاشرة صباحا.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/WDCG8854
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 2
N:63 APRIL 2026

وفي مقابل ذلك، تراجع القضاء الاداري عن النزع الجبري لملكية العقار المعتدى عليها، ومن بين الأحكام والقرارات القضائية التي كرست قاعدة عدم جواز نقل الملكية إلا بموجب القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، نذكر على سبيل المثال:

* قرار صادر عن محكمة النقض والذي تضمن العلل التالية:

"نقل ملكية عقار الى الإدارة في إطار نزع الملكية الجبري لا يتم إلا في إطار المسطرة القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 7.81...وأن الإدارة حيتما تقوم بالاستيلاء على ملك الغير خارج الإطار القانوني المشروع، فان عملها هذا يشكل اعتداءا ماديا لا يمكن للقضاء أن يكرسه ويضفي المشروعية عليه وذلك بنقل ملكية العقار المستولى عليه الى الإدارة..."[2063].

*حكم صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 2007/04/05 والذي تضمن العلل التالية:

"لكن حيث إن نقل الملكية لا يمكن أن يتم إلا في إطار قانوني مشروع وهو سلوك المقتضيات المسطرية المنصوص عليها في القانون 7-81 المتعلق بنزع الملكية والاحتلال المؤقت، أو بسلوك طريق التراضي عقديا بين الأطراف.

وحيث إنه استنادا لأحكام الدستور التي تقتضي قدسية حق الملكية وضمانها وعدم إمكانية الحد منها فإن القضاء لا يمكن أن يكرس أو يضفي المشروعية على عمل مادي تم خارج الإطار القانوني المذكور أعلاه على إثر التعويض عن فقد رقبة الملك.

وحيث أن مقتضى ذلك هو أنه لا يمكن الحكم بنقل ملكية العقار لفائدة الدولة المغربية في إطار النزع غير المباشر لهذا العقار، ويتعين بالتالي التصريح برفض الطلب المقدم بهذا الخصوص[2064]".

*الحكم رقم 1218 الصادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بتاريخ 2009/06/17 في الملف عدد 2008/11/788 والذي تضمن العلل التالية:

"أن نقل ملكية العقار إلى الإدارة في إطار نزع الملكية الجبري لا يتم إلا في إطار المسطرة القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت استنادا إلى أحكام الدستور التي تقضي أن حق الملكية مضمون، وأن القانون وحده هو الذي يحد من مداه، وأن الإدارة حينما تقوم بالاستيلاء على ملك الغير خارج الإطار القانوني المشروع، فإن عملها هذا يشكل اعتداءا ماديا لا يمكن للقضاء أن يكرسه ويضفي المشروعية عليه، وذلك من خلال نقل ملكية العقار المستولى عليه إلى الإدارة المسؤولة عن هذا العمل المادي إثر الحكم بالتعويض عن الرقبة لفائدة المالك الذي هو في الأصل تعويض عن فقدانه لعقاره، بعد أن خرج من حيازته القانونية، وانتقل إلى الإدارة التي أصبحت تملك فقط حيازته المادية والفعلية[2065]".

* قرار صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2012/04/03 والذي جاء فيه ما يلي:

"وحيث ما دام أن الإدارة قد وضعت يدها على عقار الخواص وأنجزت عليه منشأة عمومية يستحيل هدمها دون أن تكون قد اتبعت إجراءات نزع الملكية المنصوص عليها في القانون المذكور من إعلان المنفعة العامة واتخاذ إجراءات الإشهار والبحث العلني بشأنه، ودون أن تكون هناك نصوص تشريعية خاصة تعفيها من سلوك تلك الإجراءات فإنه لا يجوز الحكم لفائدتها بنقل ملكية العقار

2063 -القرار عدد 698 الصادر بتاريخ 2005/12/28 في الملف عدد 2567/04 و04/ 2889، أشار اليه زكرياء الرجراجي: "حدود مساهمة القضاء الإداري في حماية الملكية العقارية كحق دستوري "، منشور بمؤلف جماعي تحت عنوان دراسات معمقة في قانون العقار والأعمال، الجزء الأول، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع-الرباط، الطبعة الأولى، 2021، الصفحة 203.

2064- حكم رقم 2007/98 صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 2007/04/05 في الملف عدد 510-2005ش، منشور بموقع مكتب أزوكار للمحاماة https://ca–azouggar.ma ، الصفحة 3-4، اطلعت عليه بتاريخ 11-03-2025 على الساعة العاشرة صباحا.

2065- حكم رقم 1218 الصادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بتاريخ 2009/06/17 في الملف عدد 2008/11/788، أشار إليه أحمد أجعون: " توجهات القضاء الإداري المغربي في موضوع الاعتداء المادي"، المرجع السابق، الصفحة 141.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/WDCG8854
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 2
N:63 APRIL 2026

المذكور، ذلك أن اختصاص القضاء للحكم بنقل الملكية يتوقف على إثبات الإدارة سلوكها للإجراءات الإدارية لها ضمن ما تنص عليه مقتضيات الفصل 19 من نفس القانون[2066]".

بناء على ما تقدم، يتضح أن هذا التوجه يرفض نقل الملكية للإدارة في دعاوى الاعتداء المادي، ما لم تثبت هذه الأخيرة إتباعها للإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت. ومن المعلوم، أن مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تمر بمرحلتين أساسيتين:

المرحلة الإدارية: تتبع الإدارة في هذه المرحلة إجراءات إدارية وتقنية محددة بموجب القانون، وتهدف هذه المرحلة إلى ضمان احترام الإدارة للقواعد المعمول بها في مسطرة نزع الملكية.

المرحلة القضائية: تهدف هذه المرحلة إلى التأكد من مدى مطابقة الإجراءات الإدارية للقانون، والبت في طلبات نقل الملكية وتحديد التعويض العادل، بالإضافة إلى النظر في طلبات الحيازة المؤقتة للعقار.

يطرح تطبيق هذا الاتجاه القاضي بعدم نقل الملكية إلا في ضوء مقتضيات القانون رقم 7.81 عدة إشكالات من بينها:

- غياب الضمانات القانونية المتمثلة في النشر والإيداع والتعليق قبل منح الإدارة الإذن بالحيازة في حالة الاعتداء المادي.

- طبيعة وموضوع دعوى نقل الملكية، حيث تتطلب هذه الدعوى تقديم طلب الإذن بحيازة العقار مقابل دفع أو إيداع التعويض المؤقت في انتظار صدور الحكم القاضي بنقل الملكية وهو الأمر الذي لا يمكن تطبيقه في هذه الحالة نظرا لوجود اعتداء مادي على العقار.

وفي هذا الإطار، جاء في قرار للغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى الصادر بتاريخ 2002/12/26 ما يلي: "لكن خلافا لما أوردته المستأنفة في أسباب الاستئناف فإنه يتبين من ظاهر الوثائق أنها وضعت يدها على العقار وأقامت عليه عدة بنايات، قبل مباشرة مسطرة نزع الملكية والتي تسبق عادة الإجراءات القضائية وتمهد إليها فيبقى طلب تمكينها من حيازة الأرض متجاوزا، وبالتالي يكون الأمر القاضي برفض الطلب مصادفا للصواب[2067]".

- كون التعويض في إطار نزع الملكية يخضع لمقتضيات الفصل 20 من القانون رقم 7.81 التي سنت بالأساس من أجل تقدير قيمة العقارات التي هي موضوع نزع الملكية أما التعويض في إطار الاعتداء المادي فيخضع في تقديره للقواعد العامة.

- كون الفصل 32 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت ينص في الفقرة الأخيرة منه على ما يلي: "الحكم الصادر بنقل الملكية وتحديد التعويض فيمكن استئنافه فيما يتعلق بتحديد التعويض فقط"، وهو أكده قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2020/12/17 والذي جاء فيه ما يلي:

" حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار المطعون فيه ذلك أن الفصل 32 نص على أنه لا يمكن التعرض على القرارين القضائيين المنصوص عليهما في الفصل 24 ولا يمكن استئناف الأمر الصادر بالإذن بالحيازة، أما الحكم الصادر بنقل الملكية وتحديد التعويض فيمكن استئنافه فيما يتعلق بالتعويض فقط....."[2068].

يستفاد من ذلك أن التعويض في إطار مسطرة نزع الملكية لا يكون محسوما إلا بصدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به، ويطرح هذا الأمر إشكالية عندما يكون قد سبق الحكم للمعتدى على عقاره بتعويض جراء هذا الاعتداء، مما يستلزم تحديد تعويض ثاني في إطار نزع الملكية عن نفس العقار.

2066- قرار رقم 1448 صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2012/04/03 في الملف عدد 6/11/887، منشور بموقع مكتب أزوكار للمحاماة–https://ca-azouggar.ma، الصفحة 5، اطلعت عليه بتاريخ 11-03-2025 على الساعة العاشرة صباحا.

2067- قرار رقم 1016 صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2002/128/26 في الملف عدد 2002/2/4/1406، أشار إليه بوعبيد الترابي، المرجع السابق، الصفحة 115.

2068- قرار محكمة النقض عدد 3/1746 المؤرخ في 2020/12/17 في الملف الإداري عدد 2020/3/4/1979، مجلة قضاء محكمة النقض في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، عدد 44، 2023، الصفحة 134.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/WDCG8854
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 2
N:63 APRIL 2026

ومن بين القرارات التي ناقشت هذه الإشكالية نذكر على سبيل المثال القرار الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2018/12/04 والذي تضمن العلل التالية:

"وحيث وانسجاما مع علة قرار الغرفة الإدارية بمحكمة النقض، فإنه لما كان التعويض عن نزع ملكية القطعة الأرضية المدعى فيها قد تم البت فيه استنادا إلى حكم حائز لقوة الشيء المقضي به صادر في إطار الدعوى التي تقدم بها المستأنفان في مواجهة الدولة المغربية – وزارة التربية الوطنية أمام المحكمة الإدارية بفاس فتح لها الملف رقم 76 ت/2004 والتمسا فيها تعويضهما عن فقد رقبة العقار موضوع الدعوى بعد الاستيلاء غير المشروع عليه من طرف وزارة التربية الوطنية، وصدر بشأنها الحكم عدد 531 بتاريخ 2005/09/21 قضى بأداء الدولة المغربية في شخص رئيس الحكومة لفائدتهما بتعويض إجمالي قدره450.000,00 درهم عن النقل الجبري لملكية القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد 21284/ف، والذي أصبح نهائيا بصدور القرار عدد 70 عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ 2007/02/21 في الملفين 05/3402 و06/05، فلا يصح تبعا لذلك تحديد تعويضين عن نفس العقار، الأول بموجب دعوى الاعتداء المادي والثاني بمقتضى دعوى نقل الملكية ، وأن تعويض المستأنفين عن الاعتداء المادي لا يحول دون الحكم بنقل ملكية العقار إلى الإدارة واضعة اليد بموجب دعوى مستقلة ما دام أن دعوى نزع الملكية استوفت شروطها المنصوص عليها في القانون رقم 81.7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، وبالتالي يكون ما انتهى إليه الحكم المستأنف من رفض طلب التعويض عن نقل الملكية على أساس صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي به ضمن دعوى الاعتداء المادي الذي طال العقار موضوع النزاع، وما أثير من طرف المستأنفين في غير محله ويتعين رده، والحكم المطعون فيه لما قضى برفض طلب التعويض بعلة سبق تعويض الطاعنين في إطار دعوى الاعتداء المادي يبقى صائبا فيما نحا فيه ويتعين تأييده لهذه العلل[2069]."

المطلب الثاني: نقل الملكية مقابل التعويض عن الاعتداء المادي

على الرغم من أن القضاء الإداري قد تواتر على عدم نقل ملكية العقار المعتدى عليه مقابل التعويض عن الاعتداء المادي، استنادا إلى أنه لا يجوز الحكم بنقل الملكية إلا في ضوء مقتضيات القانون المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، غير أنه أصبح يستجيب لطلبات الدولة بنقل ملكية العقار لفائدتها مقابل أداء التعويض تكريسا لفكرة حماية المال العام (**الفقرة الأولى**) حيث يستند القضاء الإداري في تبرير نقل ملكية العقار المعتدى عليه إلى الإدارة على مجموعة من النظريات من بينها نظرية الإثراء بلا سبب (**الفقرة الثانية**)، نظرية الموازنة بين الحقوق والواجبات وحماية المراكز القانونية للطرفين **(الفقرة الثالثة)**.

الفقرة الأولى: نقل الملكية خارج نطاق القانون رقم 7.81

صار القضاء الإداري يستجيب لطلبات الدولة بنقل ملكية العقار المعتدى عليه مقابل التعويض المحكوم به في دعوى الاعتداء المادي حتى خارج إجراءات نزع الملكية المعمول بها، ونذكر على سبيل المثال:

*قرار صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2012/08/29 والذي جاء فيه ما يلي:

"وحيث لئن كان قضاء هذه المحكمة قد تواتر على عدم الاستجابة لطلب الإدارة نقل ملكية العقار المعتدى عليه مقابل التعويض عن الاعتداء المادي استنادا إلى أنه لا يجوز الحكم بنقل الملكية إلا في ضوء مقتضيات القانون المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، غير أن التوجه الذي أضحى قائما حاليا بموجب قرارات محكمة النقض أصبح يلزم المحكمة بالبت في مثل تلك الطلبات ولو خارج إجراءات نزع الملكية.

وحيث إنه طبقا لمقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية فإن هذه المحكمة تبقى ملزمة بنقض الإحالة الواردة في قرار النقض والتي توجب عليها الحكم بنقل الملكية مقابل التعويض عن الاعتداء المادي، مما لا يسع معه إلا الامتثال لمضمون قرار

2069- قرار رقم 5498 صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2018/12/04 في الملف عدد 2018/7211/792، غير منشور.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/WDCG8854
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 2
N:63 APRIL 2026

محكمة النقض، الشيء الذي يستوجب معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب نقل الملكية والحكم تصديا بنقلها إلى الإدارة[2070]".

وتجدر الإشارة إلى أن استفادة المالك من التعويض المحكوم به في دعوى الاعتداء المادي مع بقاء وضعية العقار على ما هو عليه دون نقل الملكية، قد يؤدي إلى مشاكل قانونية لاحقة، خاصة إذا انتقلت الملكية إلى الغير عن طريق البيع أو غيره، حيث ستجد الإدارة نفسها أمام ضرورة رفع دعوى جديدة لنقل الملكية ضد المالك الجديد الذي يعتبر خلفا خاصا طبقا للفصل 229 من ظهير الالتزامات والعقود الذي ينص على ما يلي: " تنتج الالتزامات أثرها لا بين المتعاقدين فحسب، ولكن أيضا بين ورثتهما و خلفائهما، ما لم يكن العكس مصرحا به أو ناتجا عن طبيعة الالتزام، أو عن القانون.....".

كما يعتبر المالك الجديد في حكم الخصوم وفقا للفقرة الأخيرة من الفصل 451 من ظ ل ع التي جاء فيها ما يلي: "ويعتبر في حكم الخصوم الذين كانوا أطرافا في الدعوى ورثتهم وخلفاؤهم حين يباشرون حقوق من انتقلت إليهم منهم باستثناء التدليس والتواطؤ"، ومؤدى ذلك أنه بالنسبة للخلف الخاص يعتبر الحكم حجة عليه إذا كان متعلقا بالحق الذي انتقل إلى هذا الخلف بعد رفع الدعوى التي صدر فيها الحكم.

الفقرة الثانية: نظرية الإثراء بلا سبب

إن الحديث عن تطبيق أحكام نظرية الإثراء بلا سبب لا يمكن أن يستقيم ما لم يتم التحقق من ثبوت شروط قيامه وهي إثراء المدين وافتقار الدائن وانعدام السبب القانوني لهذا الإثراء كما يقضي بذلك الفصل 66 من ظهير الالتزامات والعقود[2071].

استقر القضاء الاداري على تبرير الحكم بنقل ملكية العقار المعتدى عليه إلى الإدارة استنادا إلى تطبيق نظرية الإثراء بلا سبب المنصوص عليها في ظهير الالتزامات والعقود، وهي مقتضيات دأب القضاء الإداري على تطبيقها، ومن القرارات والأحكام الصادرة حول هذا الموضوع:

* قرار محكمة النقض صادر بتاريخ 21 أبريل 2011 والذي ورد فيه ما يلي:

"إن محكمة الموضوع بقضائها لفائدة المدعي بتعويض عن الاعتداء المادي على عقاره من طرف إحدى إدارات الدولة بإنشاء مدرسة عمومية عليه، ومع ذلك رفضت الطلب المضاد بنقل الملكية للدولة، دون اعتبار منها لوجوب تطبيق أحكام الإثراء بلا سبب على النازلة، أي حدوث إثراء في المالك بحصوله على تعويض مادي دون فقده ملكية العقار، وافتقار ذمة الدولة بدفعها مبلغ التعويض دون حصولها مقابله على ملكية العقار، مما يكون معه قرارها المطعون فيه غير مرتكز على أساس ومعرضا للنقض[2072]".

*قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 21 أبريل2011 جاء فيه ما يلي:

"لما قضت المحكمة بتعويض عن فقد المطلوبة ملكية عقارها المعتدى عليه ماديا (النقل الجبري) من طرف الطاعنة، ومع ذلك رفضت الحكم بنقل ملكيته لهذه الأخيرة. مما شكل افتقارا للطاعنة وإثراء بلا سبب للمطلوبة في النقض. فكان بذلك القرار المطعون فيه فاسد التعليل ومعرضا للنقض[2073]".

*قرار محكمة النقض صدر بتاريخ 28 أبريل 2011 تحت عدد 345 في الملف الإداري عدد 2009/2/4/05 والذي تضمن الحيثيات التالية:

"حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار المطعون فيه، ذلك أن المحكمة قضت بتعويض عن فقد المطلوبة ملكية عقارها المعتدى عليه ماديا من طرف الطاعنة، ومع ذلك رفضت الحكم بنقل ملكيته لهذه الأخيرة، خلافا لأحكام الإثراء بلا سبب، المتمثلة في نازلة

2070- قرار رقم 3333 صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2012/08/29 في الملف عدد 66/12/6، غير منشور.

2071- مصطفى بحسيس: "الاعتداء المادي على الملكية العقارية بين الثابت والمستحدث في العمل القضائي المغربي"، المجلة المغربية للدراسات العقارية والطبوغرافية، عدد 3، 2019، الصفحة 55.

2072- قرار محكمة النقض صدر بتاريخ 21 أبريل 2011 تحت عدد 316 في الملف الإداري عدد 2009/2/4/471، مجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 73 ،2011، الصفحة 225.

2073- قرار غير منشور.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/WDCG8854
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 2
N:63 APRIL 2026

الحال في إثراء المطلوبة عندما قضي لها بالتعويض المذكور مع احتفاظها بملكية نفس العقار موضوع الحكم بالتعويض، وافتقار الطاعنة لما حرمت من انتقال ملكية نفس العقار إليها، مما شكل افتقارا مباشرا يقابله إثراء مباشر وتقوم بينهما علاقة سببية مباشرة تتمثل في واقعة واحدة هي السبب المباشر لكل منهما، وهو دفع تعويض عن قيمة عقار لم تنتقل ملكيته إلى من حكم عليه بدفعه، وهو الطالبة المفتقرة، فكان بذلك القرار المطعون فيه لما لم يقض بنقل الملكية لهذه الأخيرة والحال ما ذكر فاسد التعليل ومعرضا للنقض[2074]".

*قرار صادر محكمة النقض بتاريخ 28 أبريل 2011 تحت عدد 346 في الملف الإداري عدد 2009/2//512 والذي تضمن القاعدة التالية:

"يعد إثراءا بلا سبب الحكم بالتعويض عن فقد المطلوبة ملكية عقارها المعتدى عليه ماديا من طرف الطاعنة دون نقل الملكية لهذه الأخيرة[2075]."

*قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 24 أبريل 2014 جاء فيه ما يلي:

"حقا حيث صح جزئيا ما عابه به الطالب القرار المطعون فيه، ذلك أن المحكمة قضت بتعويض عن فقد المطلوبة ملكية عقارها المعتدى عليه ماديا من طرف الطاعنة دون الحكم بنقل ملكيته لفائدة هذه الأخيرة خلافا لأحكام الإثراء بلا سبب المتمثلة في إثراء المطلوبة عندما قضى لها بالتعويض المذكور مع احتفاظها بملكية نفس العقار موضوع الحكم بالتعويض، واقتصار الطاعنة لما صرحت من انتقال ملكية نفس العقار إليها، مما شكل افتقارا مباشرا يقابله إثراء مباشر وتقوم علاقة سببية مباشرة تتمثل في واقعة واحدة هي السبب المباشر لكل منهما وهو دفع تعويض عن قيمة عقار لم تنتقل ملكيته على من حكم عليه بدفعه وهو الطالبة المفتقرة، فكان بذلك القرار المطعون فيه لما لم يقض بنقل الملكية لهذه الأخيرة، والحال ما ذكر فاسد التعليل ومعرضا للنقض[2076]".

*قرار صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 10/18/ 2023 تحت عدد 6759 في الملف عدد 2023/7206/616 ضم إليه الملف عدد 2023/7206/617 والذي قضى بما يلي:

"وحيث من جهة أخيرة وبالنظر إلى أحكام قاعدة الإثراء بدون سبب، والمتمثلة في نازلة الحال في إثراء المستأنفات لما قضى لفائدتهن الحكم المستأنف بالتعويض مع احتفاظهن بالعقار موضوع الدعوى، وافتقار الإدارة لما حرمت من انتقال الملكية إليها، فإن ذلك يشكل افتقار مباشرا وتقوم بينهما علاقة سببية مباشرة تتمثل في واقعة واحدة وهي السبب المباشر لكل منهما، وهو دفع تعويض عن قيمة عقار لم تنتقل ملكيته إلى من حكم عليه بدفعه وهو الإدارة المفتقرة، مما يتعين معه نقل ملكية العقار موضوع الدعوى لفائدة جماعة الدار البيضاء، مقابل التعويض المحكوم به، تقيدا بالتوجه القضائي المتواتر للغرفة الإدارية في هذا الباب، كالقرار عدد 3/1016 بتاريخ 2017/09/14 في الملف عدد 2015/3/4/2025- القرار عدد 2/56 بتاريخ 2017/1/26 في الملف عدد 2014/2/4/891 - القرار عدد 3/885 بتاريخ 2015/6/25 في الملف الإداري عدد 2013/2/4/1356 ، مما يتعين معه أن تقرن محكمة الدرجة الأولى حكمها القاضي بالتعويض عن واقعة وضع الإدارة يدها على عقار الغير بنقل ملكية هذا العقار لفائدة هذه الأخيرة[2077]".

* حكم صادر عن المحكمة الإدارية بمكناس بتاريخ 2014/10/14 جاء فيه ما يلي:

2074- قرار غير منشور.

2075- قرار غير منشور.

2076- قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 24 أبريل 2014 تحت عدد 394 في الملف الإداري عدد 2012/2/4/1669، مجلة الوكالة القضائية للمملكة، عدد 3، دجنبر 2019، الصفحة 463.

2077- قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 21 أبريل2011 تحت عدد 316 في الملف الإداري عدد 2009/2/4/417، غير منشور.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/WDCG8854
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 2
N:63 APRIL 2026

"....سيرا على منوال ما استقر عليه الاجتهاد القضائي للغرفة الإدارية بمحكمة النقض...من خلال عدد من القرارات الصادرة عنها من ضمنها القرار عدد 345 الصادر بتاريخ 2011/04/28...والتي أساسها أحكام الاثراء بلا سبب، ومن أجل استقرار المراكز القانونية وحماية المال العام يتعين أن يكون الحكم القاضي بالتعويض عن واقعة وضع الإدارة يدها على عقار الغير مقرونا بنقل ملكية هذا العقار لفائدة هذا الأخير[2078]".

*حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2019/11/27 جاء فيه ما يلي:

"وحيث إن الحكم بالتعويض يقتضي لزاما الحكم بنقل ملكية العقار المدعى فيه لفائدة الجهة الإدارية واضعة اليد في إطار قاعدة الإثراء بلا سبب حفاظا على المال العام من الضياع والتلف وتماشيا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض[2079]."

اعتبارا لما تقدم، يتضح أن هذا الاتجاه يسعى لتحقيق توازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من خلال منع الجمع بين تعويضين عن عقار واحد تعرض لاعتداء مادي، إلا أنه في الوقت ذاته يضفي الشرعية على عمل غير مشروع حيث يتم التعويض عن الاعتداء المادي مقابل نقل الملكية للإدارة المعتدية.

إن حكم القضاء لفائدة المعتدى عليه بالتعويض عن الضرر الناتج له بفعل تصرف الإدارة المتسم بعدم المشروعية الجسيم الذي مس ملكيته العقارية، لا يمكن بأي شكل من الأشكال أن يعتبر إثراء بلا سبب وإلا عدت كل الأحكام التي تقضي بالتعويض عن الضرر التي تسببها أعمال ونشاطات أشخاص القانون العام إثراء بلا سبب. كما أن تطبيق هذه النظرية التي لم تكن لها إلا تطبيقات محدودة- حتى في إطار الشريعة الإسلامية التي كانت مصدرها الأساسي- يمكن التسليم به متى كان تصرف الإدارة مشروعا وفي إطار القانون، أما والحالة هذه التي يكون فيها تصرفها منعدم الصلة بتطبيق نص قانوني أو تنظيمي فلا يمكن التذرع بوجود أي إثراء لدى التعويض عن الضرر الناتج عن ذلك. وأخيرا، حتى إذا سلمنا باستجماع شروط الإثراء بلا سبب فالأمر لا يمكن أن يقضي إلى نقل الملكية في اسم الإدارة المعتدية كمقابل لذلك الإثراء لأن النظرية-متى توفرت شروطها- تنتهي بتعويض المفتقر عما لحقه من خسارة أما نقل الملكية فلا يكون إلا في إطار القانون سواء رضائيا أو قضائيا، وعليه فالمفتقر مطالب برفع دعوى للتعويض مستقلة ضد من أثري ولا يمكن قبوله كطلب مضاد في دعوى تتعلق بالتعويض عن الضرر الناتج عن تصرفات غير مشروعة[2080].

الفقرة الثانية: نظرية الموازنة بين الحقوق والواجبات وحماية المراكز القانونية للطرفين

يوجد توجه قضائي يبرر الحكم بنقل ملكية العقار المعتدى عليه إلى الإدارة، على أساس تطبيق نظرية الموازنة بين الحقوق والواجبات وحماية المراكز القانونية للطرفين.

وكمثال على هذا التوجه قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2015/01/22 والذي تضمن العلل التالية:

"حيث صح ما عابه الطاعن على القرار المطعون فيه بهذا الخصوص ذلك أن تعويض المالك عن فقدانه رقبته يقتضي بالضرورة خروج ملكية هذه الرقبة من ملكه ونقلها من جهة الإدارة الملزمة بأداء التعويض المذكور تطبيقا لمبدأ التوازن بين الحقوق والواجبات وحماية المراكز القانونية للطرفين المنبثقة عن الوضعية التي ترتبت عن وضع اليد على العقار واستعماله كمنشأة عامة مملوكة بقوة القانون للدولة (الملك العام)، والمحكمة لما قضت برفض طلب نقل ملكية العقار محل النزاع لفائدة الإدارة المعنية مقابل التعويض المحكوم به للمطلوبين في النقض لم تجعل لما قضت به من أساس في هذا الشأن وعرضت قرارها للنقض جزئيا[2081]".

خاتمة:

2078 - حكم رقم 2014/7112/568 صادر عن المحكمة الإدارية بمكناس بتاريخ 2014/10/14 في الملف عدد 2013/1914/48، أورده زكرياء الرجراجي، المرجع السابق، الصفحة 205.

2079- حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2019/11/27 تحت عدد 4341 في الملف رقم 2019/7112/518، غير منشور.

2080- أحمد أجعون: " توجهات القضاء الإداري المغربي في موضوع الاعتداء المادي المرجع السابق"، الصفحة 143.

2081- قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2015/01/22 تحت عدد 2/48 في الملف الإداري عدد 2013/2/4/1473، أشار إليه عبد العزيز رشدي: "التطورات التي عرفها الاجتهاد القضائي في قضايا الاعتداء المادي على العقارات"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 142، 2018، الصفحة 94.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/WDCG8854
Volume 11 issue 2
N:63 APRIL 2026

بعد دراستنا لإشكالية نقل الملكية في إطار دعوى الاعتداء المادي، يتبين لنا أن قيام الإدارة بالاعتداء على عقار مملوك لأحد الأفراد دون اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية أو الاتفاق بالتراضي مع مالك العقار يجعل حالة الاعتداء المادي قائمة ويخول صاحبه الحق في المطالبة بالتعويض أمام القضاء الإداري باعتباره صاحب الاختصاص في مثل هذه الدعاوى طبقا لمقتضيات المادة 8 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه المحاكم الادارية.

وفي مقابل التعويض، اعتبر القضاء الإداري عدم صلاحية الاعتداء المادي سببا لنقل الملكية العقارية لفائدة الإدارة المعتدية وقد قمنا بإدراج مجموعة من الأحكام والقرارات الصادرة في هذا الشأن، إلا أنه صار يستجيب لطلب الإدارة بنقل الملكية في إطار دعوى الاعتداء المادي بمجرد التعويض عنها عن طريق الحكم بنقل الملكية الى الإدارة المعتدية بعد الحكم عليها بالتعويض وهو ما نعتبره توجه غير محمود سيشجع الإدارة على الاعتداء على أملاك الأفراد دون سلوك مسطرة نزع الملكية مما يشكل انتهاكا للدستور والقوانين المعمول بها. وهو ما يفرض إعادة النظر في القانون رقم 7.81 للحد من ظاهرة الاعتداء المادي وتيسير اجراءات نزع الملكية حتى لا تجد الإدارة صعوبة في إتباعها.

قائمة المراجع

1.الكتب

- أحمد أجعون: "الاعتداء المادي على الملكية العقارية الإشكاليات العملية والحلول القضائية"، مطبعة المعارف الجديدة-الرباط، الطبعة الأولى، 2015.

- زكرياء الرجراجي: "حدود مساهمة القضاء الإداري في حماية الملكية العقارية كحق دستوري"، مؤلف جماعي تحت عنوان دراسات معمقة في قانون العقار والأعمال، الجزء الأول، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع-الرباط، الطبعة الأولى، 2021.

2. المقالات

- أحمد أجعون: "توجهات القضاء الإداري المغربي في موضوع الاعتداء المادي"، مجلة القضاء الإداري، عدد 4، 2014.

- بوعبيد الترابي: "ظاهرة الاعتداء المادي واشكالية نقل الملكية العقارية لفائدة الدولة"، مجلة القضاء الإداري، عدد1، 2012.

- خديجة الشرقاوي: "دور القضاء الاستعجالي في دعوى الاعتداء المادي على الملكية العقارية"، مجلة المهن القانونية والقضائية، عدد مزدوج 4/3 شتنبر 2020.

- عبد العزيز رشدي: "التطورات التي عرفها الاجتهاد القضائي في قضايا الاعتداء المادي على العقارات"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 142، 2018.

- مصطفى بحسيس: "الاعتداء المادي على الملكية العقارية بين الثابت والمستحدث في العمل القضائي المغربي"، المجلة المغربية للدراسات العقارية والطبوغرافية، عدد 3، 2019.

- مجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 73، 2011.

- مجلة الوكالة القضائية للمملكة، عدد 3، دجنبر 2019.

- مجلة قضاء محكمة النقض في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، عدد 44، 2023.

3. المو اقع الالكترونية

- موقع مكتب أزوكار للمحاماة https://ca–azouggar.ma