دفاتر السياسة والقانون المجلد: 18 / العدد: 01 (2026) ص ص: 242- 253

الهيئات القضائية المختصة بمخالفات التعمير

Judicial bodies competent in matters of urban planning violations

منزر رابح[1]
المركز الجامعي تيبازة، الجزائر، menzer.rabeh@cu-tipaza.dz

تاريخ الإرسال:10/29 / 2025* تاريخ القبول2026/01/13* تاريخ النشر: 20 01 /2026

ملخص:

تتمحور هذه الدراسة حول بيان الدور الذي تضطلع به الجهات القضائية المختصة في تكريس مبدأ دولة القانون عند نظرها في المنازعات الناشئة عن أعمال البناء والتعمير. فعندما يترتب ضرر عن هذه الأعمال أو بمناسبتها، يحق للمتضرر اللجوء إلى القضاء، سواء العادي أو الإداري، طلبًا لإقرار حقه أو الحصول على التعويض العادل، ومن هذا المنطلق، تهدف هذه المداخلة إلى إبراز حدود اختصاص كل من القضاء الإداري والقضاء العادي عند معالجتهما لمنازعات البناء والتعمير، وبيان كيفية إسهامهما في تحقيق العدالة وصون الحقوق ضمن إطار دولة القانون.

الكلمات المفتاحية:

العمران، الضرر، القضاء العدلي، الجزاء، المخالفة الإدارية.

Abstract:

This study focuses on clarifying the role played by the competent judicial authorities in upholding the principle of the rule of law when considering disputes arising from construction and development works. When damage results from or in connection with such works, the injured party has the right to resort to the ordinary or administrative courts to assert their rights or obtain fair compensation. From this perspective, this paper aims to highlight the limits of the jurisdiction of both the administrative and ordinary courts when dealing with construction and reconstruction disputes, and to explain how they contribute to achieving justice and protecting rights within the framework of the rule of law.

Keywords: Urban planning, damage, judicial system,penalty, administrative violation.

[1] **منزر رابح**

مقدمة:

يُعدّ قطاع التعمير من المجالات ذات الأهمية البالغة في الوقت الراهن، سواء من المنظور القانوني أو التنظيمي، بالنظر إلى ما تشهده المدن والتجمعات العمرانية، ولا سيما في الدول النامية، من توسّع حضري متسارع ونمو ديمغرافي مطّرد. وتفرض هذه التحولات ضرورة تبنّي سياسة عمرانية متكاملة تراعي الخصوصيات الاقتصادية والاجتماعية لكل دولة، وتستجيب لمتطلبات التنمية المستدامة.

وباعتبار أن قضايا التعمير تمسّ بشكل مباشر الحاجات الأساسية للسكان، فإنها تطرح إشكالات متعددة الأبعاد تستدعي مقاربة قانونية وتنظيمية دقيقة، تقوم على دراسة السياسة التعميرية السائدة، وتقييم فعالية آلياتها، واتخاذ قرارات تضمن توجيه العمران نحو أداء دوره كرافدٍ للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، لا مجرد إطار مادي للسكن والإقامة.

إذا كان الحق يمثل مصلحة مادية أو معنوية يعترف بها القانون ويكفل حمايتها، فإن هذه الحماية لا تكتمل إلا من خلال تفعيلها عند المساس بذلك الحق أو الاعتداء عليه، غير أن الحماية القانونية، وإن كانت تؤمّن الإطار التشريعي لحفظ الحقوق، فإن فعاليتها تظل رهينة بالمتابعة القضائية التي تتمثل في رفع الدعوى وتقديم الدفوع والطلبات اللازمة لاسترداد الحق المعتدى عليه أو صون المركز القانوني القائم.

ولا يتحقق ذلك عمليًا إلا عبر تفعيل الحماية التنفيذية، المتمثلة في اللجوء إلى القضاء لطلب تطبيق النصوص القانونية ذات الصلة واستصدار أحكام قضائية ملزمة، ومع ذلك، قد تواجه هذه الحماية حدودًا واقعية عندما يمتنع المدين عن تنفيذ التزامه أو يتعنت في تنفيذ الحكم، لاسيما إذا كان هذا المدين شخصًا معنويًا عامًا** يتمتع بامتيازات السلطة العامة وبقدر من الاستقلال باعتباره جزءًا من السلطة التنفيذية.

ومن ثمّ، فإن ضمان فاعلية حماية الحقوق يقتضي الانتقال من الحماية القضائية النظرية إلى الحماية التنفيذية الفعلية، التي تُعدّ امتدادًا جوهريًا لمبدأ سيادة القانون وتجسيدًا لسلطة القضاء في إلزام الأفراد والإدارات باحترام أحكامه وتنفيذها.

وإذا كان للسكان حقوق عمرانية مقررة قانونًا، فإن ممارسة هذه الحقوق قد تثير جملة من المنازعات الناشئة بين مختلف الأطراف المتدخلة في ميدان التعمير، سواء تعلق الأمر بالفاعلين في قطاع البناء والتعمير أو بالمستفيدين من نتائجه،وفي هذا الإطار، يضطلع القضاء بدور أساسي في الفصل في تلك المنازعات، بما يضمن حماية الحقوق العمرانية وإعمال مبدأ المشروعية في المجال العمراني.

ويستند القضاء في نظره لهذه القضايا إلى قواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإلى أحكام القانون المدني ذات الصلة بالتعمير، فضلًا عن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 الصادر سنة 2004، وكذا المراسيم التنفيذية المكملة له، وعلى رأسها المرسوم رقم 15-19 المؤرخ سنة 2015، المتعلق بكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير.

غير أن تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه المنازعات يثير إشكالات دقيقة، نظرًا لتعدد صور المنازعة وتداخل الطبيعة القانونية للعلاقات الناشئة عنها بين ما هو مدني وما هو إداري، مما يجعل مسألة الاختصاص القضائي من أبرز الإشكالات التي تواجه القضاء في ميدان التعمير.

انطلاقًا مما سبق، تتحدد إشكالية هذه المداخلة في تساؤل محوري ذي طابع تحليلي مفاده:
كيف عالجت الجهات القضائية مختلف مخالفات التعمير؟

وللإحاطة بجوانب هذه الإشكالية ومعالجتها معالجة منهجية دقيقة، نقترح اعتماد الخطة الثنائية التالية:

1.دور القضاء الإداري فيالرقابة على مشروعية تراخيص التعمير والبناء
1.1.اختصاص القضاء الإداري الموضوعي عند الطعن في تراخيص أعمال التعمير والبناء
2.1. اختصاص القضاء الإداري الاستعجالي عند البت في منازعات أعمال التعمير والبناء
2. اختصاص القضاء العادي في منازعات أعمال التعمير والبناء
1.2. اختصاص القضاء الجزائي في منازعات أعمال التعمير والبناء
2.2. اختصاص القضاء المدني في منازعات أعمال التعمير والبناء

1.دور القضاء الإداري فيالرقابة على مشروعية تراخيص التعمير والبناء
يعدّ القضاء الإداري الجهة القضائية المختصة قانوناً بالفصل في المنازعات التي تكون الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها، وفقاً لما استقر عليه الفقه الإداري. ويمتد اختصاص هذا القضاء ليشمل مختلف النزاعات الناشئة بين أشخاص القانون العام وأشخاص القانون الخاص، باعتباره الإطار العام لتنظيم هذه العلاقات. ويُتاح للمتقاضين الراغبين في اللجوء إلى القضاء الإداري سلوك مسارين متميزين: أولهما قضاء الموضوع، وهو المسار العادي الذي يُعنى بالفصل في أصل النزاع وإصدار حكم في جوهر الحق؛ وثانيهما قضاء الاستعجال، الذي يهدف إلى اتخاذ تدابير وقتية أو تحفظية مستعجلة دون المساس بأصل الحق محل النزاع.

1.1.اختصاص القضاء الإداري الموضوعي عند الطعن في تراخيص أعمال التعمير والبناء.
يمكن تصنيف المنازعات الناشئة عن أعمال التعمير والبناء ضمن دعويين أساسيتين، هما: الدعوى الرامية إلى إلغاء تراخيص التعمير والبناء، والدعوى المطالبة بالتعويض الناشئ عن قيام المسؤولية عن هذه الأعمال

أ/ دعوى الإلغاء:
تُعد تصاريح أعمال البناء من بين الآليات والأدوات الأساسية التي تمكّن سلطات الضبط الإداري من الحصول على المعلومات اللازمة بشأن المشروع المزمع إقامته، وذلك من أجل التأكد من مدى توافق أعمال البناء مع أحكام قانون البناء. وفي جميع الأحوال، يظل قرار منح تراخيص البناء أو إلغاء هذه التراخيص أو سحبها، متأثراً بالمخالفة المحتملة لقواعد قانون البناء أو بما يتنافى مع محتويات وثائق التعمير وضوابط البناء، دون أن يتجاوز هذا الإطار القانوني المحدد.
(البقالي، 2012، صفحة 198)
تنعقد للجهة القضائية المختصة صلاحية الفصل في دعوى الإلغاء وفحص مشروعية القرارات الإدارية، حيث تكون المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً هي الجهة الابتدائية للفصل في النزاع. أما مجلس الدولة فيتولى درجة الطعن الثانية ضد القرارات الصادرة عن الجهات الإدارية المحلية، بينما يكون الجهة الابتدائية والنهائية للفصل في الطعون الموجهة ضد الإدارات الممركزة، وذلك وفقاً لقواعد الاختصاص المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تُعد الشروط الواجب توافرها لقبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير والبناء من المسائل المرتبطة بالنظام العام، بحيث يؤدي غياب أي منها إلى إصدار القاضي حكماً بعدم قبول الدعوى. كما يمكن إثارة هذه الشروط سواء من قبل أطراف الدعوى أو من قبل القاضي تلقائياً دون حاجة لمطلب من أحد الأطراف.
وفي أية مرحلة كانت عليها الخصومة القضائية، وهي:(عدو، 2012، صفحة 103)

- شرط قرار الترخيص بالبناء المطعون ضده:

بالرجوع إلى المادة 819 ق إ م إ ج(قانون، 2008) نجدها تنص على ضرورة إرفاق القرار الإداري المطعون فيه بالعريضة المقدمة بغرض إلغائه أو تفسيره أو تقدير مدى مشروعيته، وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى، ما لم يوجد مانع مشروع يحول دون ذلك. وبناءً عليه، يُعدّ إرفاق قرار الترخيص بالبناء أو الهدم بالعريضة شرطاً شكلياً جوهرياً لقيام دعوى الإلغاء وقبولها من قبل الجهة القضائية المختصة.

- شرطا الصفة والمصلحة في رافع الدعوى:

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"، كما نصت المادة 65 من القانون ذاته على أن: "يثير القاضي تلقائياً انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائياً انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي."
ويُستفاد من هذين النصين أن المشرّع اشترط لقبول الدعوى – ومن بينها دعوى الإلغاء – توافر الصفة في المدعي، أي وجود علاقة مباشرة وشخصية بينه وبين موضوع النزاع، إلى جانب المصلحة التي تعني الفائدة القانونية المرجوّة من رفع الدعوى، سواء أكانت حالّة أو محتملة، مباشرة أو غير مباشرة.
ولم يغفل المشرّع مسألة الأهلية، إذ اعتبرها شرطاً جوهرياً يثيره القاضي من تلقاء نفسه بوصفها سبباً من أسباب عدم قبول الدعوى، مع وجوب التفرقة بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي. فالشخص الطبيعي يكتسب الأهلية الكاملة لمباشرة حقوقه وتحمل التزاماته القانونية ببلوغه سن التاسعة عشرة كاملة، في حين يختلف تمثيل الشخص المعنوي أمام القضاء بحسب طبيعته:
فالأشخاص المعنوية الخاصة، كالجمعيات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، يمثّلها الأشخاص المحددون في قوانينها الأساسية، بينما تمثل الأشخاص المعنوية العامة – كالدولة والولاية والبلدية – من قبل الوزير المختص أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما المؤسسة العمومية فيمثلها مديرها وفقاً لما ينص عليه قانونها الأساسي.
وقد تمتد المصلحة في الطعن بالإلغاء لتكون مصلحة جماعية، كما هو الحال بالنسبة للجمعيات الناشطة في مجال حماية البيئة والتنمية المستدامة، حيث يُعترف لها بالصفة والمصلحة لرفع الدعوى دفاعاً عن المصالح العامة التي تمثلها. (M, 1996, p. 214)
يجوز لغير ذوي الصفة المباشرة، كالجيران، رفع دعوى الإلغاء متى توافرت لهم المصلحة القانونية في ذلك، مع ضرورة التمييز بين الجار المباشر أو الأقرب نسبياً وغيره من الجيران بحسب مدى تأثرهم بالقرار محل الطعن.
وقد كرّس القضاء الإداري هذا المبدأ من خلال عدة قرارات، من بينها قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 01 أكتوبر 2002، الذي أقرّ بحق الجار ذي المصلحة في الطعن بإلغاء قرار الترخيص بالبناء. (بوضياف، 2013)
كما امتد هذا الحق ليشمل الجار المستقبلي الذي يثبت توافر مصلحته في رفع الدعوى، وهو ما أقرّه قانون التعمير الفرنسي في اجتهاداته القضائية ذات الصلة. (نويري، 2008)

- شرطا التظلم والميعاد:

تخضع تراخيص البناء والتعمير، شأنها شأن سائر القرارات الإدارية، لنظام التظلّم الإداري، بما يتيح لكل من تتوافر فيه الصفة والمصلحة الحق في الطعن أمام سلطة الضبط الإداري التي أصدرت قرار الترخيص، سواء للاعتراض على منحه أو المطالبة بإلغائه. وقد أقرّ المشرّع الجزائري هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09/15 المحدِّد لكيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير، لا سيما المواد 06 و31 و40 و62 و69 منه، حيث منح لطالبي تراخيص البناء الحق في التظلّم لدى السلطات المختصة ضمن آجال محددة، في حال عدم اقتناعهم بالردّ المقدم، وذلك عن طريق إيداع طعن يُسلَّم بشأنه وصل إيداع لدى مصالح الولاية. ويُحدد أجل الردّ أو تسليم الرخصة بخمسة عشر (15) يوماً.

وفيما يتعلق بالطعن القضائي، فقد نصّت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن ميعاد رفعه هو أربعة (4) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار الإداري الفردي، كقرار الترخيص بالبناء. أمّا بالنسبة للغير، فقد نصّت المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15 على أنه: "ترخص نسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب، وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر".

وبشأن أوجه أو حالات إلغاء تراخيص البناء والتعمير، فإن القاعدة العامة المستقرّة في القضاء الإداري تقضي بأن مشروعية القرار الإداري تُقدَّر استناداً إلى تاريخ صدوره. وعليه، يُعدّ القرار مشوباً بعيب عدم المشروعية إذا صدر عن جهة غير مختصة في حينه، كما يكون قابلاً للطعن إذا خالف الأشكال أو الإجراءات القانونية الجوهرية. ومن أبرز أوجه الطعن بالإلغاء أيضاً، مخالفة القانون أو الانحراف في استعمال السلطة أو إساءة استخدامها من قبل الجهة الإدارية المصدِرة للقرار. (الأمين، 2011).

ب/ دعوى المسؤولية الإدارية:

يُعدّ قيام المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ من الركائز الجوهرية لإثبات المسؤولية الإدارية، رغم التطور الذي عرفته نظرية المسؤولية بدون خطأ على الصعيدين الفقهي والقضائي، سواء في نطاق القانون المدني أو العام. غير أن الاجتهادات القضائية، إلى جانب النصوص التشريعية المنظمة لمجال التعمير والبناء، أرست مبدأ مفاده أن المسؤولية الإدارية يمكن أن تُبنى إمّا على أساس الخطأ، كما في حالة منح تراخيص البناء بصورة غير مشروعة أو رفضها دون سند قانوني، أو على أساس المخاطر، استناداً إلى مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

وفيما يخص المسؤولية القائمة على الخطأ، فإنها تقوم على توافر ثلاثة عناصر أساسية:

أولاً: الخطأ الإداري، كأن تمنع الإدارة الترخيص بالبناء دون سبب مشروع؛

ثانياً: الضرر، المتمثل في حرمان المتضرر من حقه المشروع في البناء؛

وثالثاً: العلاقة السببية، التي تربط بين الفعل الإداري الخاطئ والضرر اللاحق بالمضرور.

وتتعدد صور المسؤولية الإدارية المبنية على الخطأ، فقد تتخذ شكل المسؤولية العقدية، كما هو الحال في صفقات الأشغال العمومية الخاصة بالتهيئة العمرانية التي تربط الإدارة بالمقاولات المتعاقدة معها، أو شكل المسؤولية التقصيرية، الناتجة عن أفعال غير مشروعة، كمنح تراخيص بناء مخالفة للقانون. ويتجلى ذلك بوضوح في نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15، التي أوجبت على الإدارة الامتناع عن منح رخصة البناء متى كان المشروع مخالفاً لمخطط شغل الأراضي أو لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير.

كما تمتد المسؤولية التقصيرية لتشمل حالات التعدي الإداري، مثل تعطيل منح تراخيص البناء دون مبرر قانوني، وهو ما يُعد شكلاً من أشكال التعسف في استعمال السلطة. وقد عالج المشرّع الجزائري هذا الجانب في المادتين 48 و49 من المرسوم التنفيذي نفسه، حيث نصّ على ضرورة إصدار الترخيص بالبناء خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطلب، ضماناً لحقوق الأفراد ومنعاً لأي تجاوز إداري. وتُعدّ هذه الحالات من أبرز صور التعدي الإداري المتعدد الأوجه. (المنجي، 1999).

أما بالنسبة للمسؤولية الإدارية القائمة على نظرية المخاطر، فقد كان مجلس الدولة الفرنسي السبّاق إلى تكريسها، إذ أقرّ في قضية نافارا سنة 1974 مبدأ المسؤولية دون خطأ فعلي، استناداً إلى فكرة المخاطر الاستثنائية، حيث اعتُبر أن امتناع الإدارة عن التدخل لوقف مخالفة تنظيمية لا يشكّل خطأً، ومع ذلك تلتزم الإدارة بالتعويض بسبب جسامة الضرر اللاحق بالمضرور.

وتشمل هذه النظرية مختلف صور المخاطر غير العادية، مثل استعمال المواد أو الأدوات الخطرة، والمخاطر المهنية التي تصيب العمال والموظفين، والأضرار الناجمة عن الطائرات أو الأشغال العمومية. ولتحقق المسؤولية في هذا الإطار، يجب إثبات وجود قرار إداري غير مشروع – كمنح رخصة بناء مخالفة لمبدأ المشروعية أو تؤدي إلى حجب الرؤية والتهوية عن الجيران – مع إثبات الضرر الناتج عن استمرار تطبيق القرار. وقد يكون هذا الضرر مباشراً، كما في حالة الهدم غير المشروع، أو ضرراً محتملاً أو مؤكداً. ويُشترط أن يكون الضرر شخصياً وذا طابع غير عادي، بما يبرّر تحميل الإدارة تبعة التعويض حتى في غياب الخطأ الإداري المباشر. (شيهوب، 2013، صفحة 23).

2.1. اختصاص القضاء الإداري الاستعجالي عند البت في منازعات أعمال التعمير والبناء.

يختصّ القضاء الإداري الاستعجالي بالفصل في الطعون المرفوعة ضد القرارات الإدارية التي من شأنها إلحاق الضرر بالأفراد، كحالات رفض أو منح تراخيص البناء والتعمير بصورة غير مشروعة، على نحو لا يمسّ بأصل الحق وإنما يهدف إلى توفير حماية وقائية عاجلة ذات طابع تحفظي. ويُشترط لانعقاد اختصاص هذا القضاء توافر عنصرين أساسيين: حالة الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

أولاً– حالة الاستعجال:

لم يضع المشرّع الجزائري تعريفاً دقيقاً لمفهوم الاستعجال، بل اكتفى بالإشارة إلى أنواع الدعاوى التي يصدر فيها حكم يوصف بالاستعجال. غير أن الفقه والقضاء استقرا على أن الاستعجال يتحقق كلما أدى تأخير الإجراء المؤقت إلى فوات المصلحة أو ضياع الحق أو زوال معالمه. ويُعدّ الاستعجال حالة قانونية تنشأ عن الخطر المترتب على التأخير أو ضياع الوقت قبل الحصول على الحماية القضائية الموضوعية، مما يستدعي تدخلاً قضائياً سريعاً لتفادي وقوع الضرر بالحقوق أو بالمراكز القانونية محل الحماية (صورية، 2013).

ويُستدل على حالة الاستعجال من خلال توافر ثلاثة عناصر رئيسية:

*الاستعجال كحالة قانونية:

تستمد حالة الاستعجال وجودها من طبيعة الظروف المحيطة بالحق المتنازع عليه وبالدعوى المرفوعة لحمايته، ولا يكفي مجرد رغبة أحد الأطراف في الحصول على حكم سريع لإثباتها. كما تتغير حالة الاستعجال بتغير الزمان والمكان والظروف الاجتماعية. وتقتصر رقابة المحكمة العليا عند تقدير هذه الحالة على التحقق من مدى ارتباط الوقائع بالقانون وتكييفها تكييفاً قانونياً دون إعادة تقديرها من جديد.

*الخطر بوصفه سبباً للاستعجال:
يُقصد بالخطر السبب الذي يبرّر الاستعجال، ويتمثل في الخشية من فوات الوقت أو تأخر الإجراء المؤقت بما يهدد فعالية الحماية القضائية. ويُشترط أن يكون هذا الخطر حقيقياً لا وهمياً، وحالّاً لا مستقبلاً، ومحدقاً أي مؤثراً ومنتجاً لآثاره المباشرة، بحيث لا يحتمل الانتظار أو التأجيل.
*الضرر الوشيك:
يشترط أن يكون الضرر محتملاً ووشيك الوقوع، دون اشتراط تحققه فعلاً، لأن وقوعه يخرج عن نطاق القضاء الاستعجالي ويستوجب الحماية الموضوعية. ومن ثم، يبقى تحقق عنصر الاستعجال شرطاً جوهرياً لاختصاص القاضي الإداري الاستعجالي.
ثانياً– عدم المساس بأصل الحق:
يقوم هذا الشرط على مبدأ جوهري مفاده امتناع القاضي الاستعجالي عن اتخاذ أي إجراء من شأنه المساس بوجود الحق أو صحته أو آثاره القانونية. فالدعاوى التي تستهدف تحقيق طلبات موضوعية أو تعديل مضمون الحق تخرج عن اختصاص القضاء الاستعجالي، الذي يقتصر دوره على اتخاذ تدابير مؤقتة تحفظ الحقوق والمراكز القانونية دون الفصل في أصل النزاع.
وقد نظّم المشرّع الجزائري أحكام القضاء الإداري الاستعجالي في المواد من 917 إلى 948 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وجعل من أبرز أدواته طلب وقف تنفيذ القرار الإداري، وهو إجراء وقتي يتقدم به الطاعن لتفادي النتائج المترتبة على القرار المطعون فيه، والتي قد يتعذر تداركها في حال صدور حكم لاحق بالإلغاء.
وقد كرّس القضاء الإداري الاستعجالي هذا الدور الوقائي من خلال العديد من أحكامه، منها القرار الصادر عن القسم الاستعجالي بالمحكمة الإدارية بباتنة بتاريخ 5 سبتمبر 2011، تحت رقم 11/00619، القاضي بوقف تنفيذ قرار الهدم الصادر عن البلدية. وجاء في حيثيات الحكم ما يلي:
"حيث إنه من المقرر قانوناً أن القرار الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون بعد تحرير محضر المعاينة لا قبله، وحيث يبدو من محضر معاينة المخالفة رقم 03 أنه محرر بتاريخ 24 أوت 2011، في حين أن القرار المتعلق بالهدم صدر بتاريخ 07 جويلية 2011، وحيث يظهر مما سبق وجود شك جدي حول عدم مشروعية القرار المراد وقف تنفيذه، مما يتعين معه الاستجابة لطلب المدعي باعتباره مؤسساً قانوناً، والأمر بوقف تنفيذ القرار الصادر عن المدعى عليه بتاريخ 07 جويلية 2011 تحت رقم 2011/162، وذلك إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع.

2.اختصاص القضاء العادي في منازعات أعمال التعمير والبناء

هناك بعض الأفعال المرتبطة بمجال البناء والتعمير التي ترتقي إلى مرتبة الجرائم نظرًا لخطورتها واعتبارها تهديدًا للنظام العام أو للمصلحة العامة، مما يفرض تدخل القضاء الجزائي لمعاقبة مرتكبيها وفقاً للأحكام الجنائية المعمول بها. ومن جهة أخرى، يظل الحق في التعويض قائماً أمام القضاء المدني، بحيث يتم تقدير المسؤولية المدنية للجهات أو الأشخاص المتسببين في الضرر، بما يضمن حماية المتضررين وتعويضهم عن الخسائر الناتجة عن هذه الأفعال.

1.2. اختصاص القضاء الجزائي في منازعات أعمال التعمير والبناء

من بين أبرز الأفعال المجرّمة في مجال التعمير والبناء تلك التي تتعلق بقيام الشخص بأشغال بناء في عقار لا يملكه، أو مباشرة البناء دون الحصول على ترخيص إداري مسبق، أو الاستمرار في الأشغال رغم صدور قرار إداري بوقفها، إضافة إلى عدم مطابقة البناء المنجز لمواصفات الترخيص الممنوح.

جريمة البناء في ملك الغير:
نصّت المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري على أن هذه الجريمة تقوم على ركنين أساسيين:
أولًا – الركن المادي:
يتمثل في كل سلوك إيجابي ينطوي على انتزاع أو التعدي على عقار مملوك للغير، سواء تم ذلك بالعنف أو دون رضا المالك أو الحائز الشرعي له. ويدخل في نطاق هذا الركن الاعتداء على العقارات التابعة للدولة، سواء كانت من الأملاك العامة أو الخاصة.
ويُلاحظ أن مفهوم العقار المملوك للغير الوارد في نص المادة 386 لا يقتصر على الملكية القانونية المثبتة بموجب سندات رسمية، بل يمتد ليشمل الحيازة الفعلية للعقار. وقد استقرّ اجتهاد المحكمة العليا في عدة قرارات – من بينها القرار الصادر بتاريخ 26 جويلية 2000 والقرار الصادر بتاريخ 04 مارس 2009 – على أن الحيازة الفعلية تكفي لقيام الجريمة، دون اشتراط إثبات الملكية بوثائق رسمية، طالما أنّ الاعتداء قد طال العقار الذي يحوزه الشاكي حيازة مشروعة، إذ يُعدّ ذلك تعديًا على ملك الغير.
وفي هذا الإطار، ورد في أحد الأحكام:
"يترتب على اعتقاد قضاة الموضوع بأن الشاكي غير مالك قانوني للعقار تبرئة المتهمين، دون التوسع في مفهوم ملكية الغير ومناقشة ما إذا كان المتهمون قد اعتدوا على الأرض بالاستيلاء عليها واستغلالها، مما يجعل القرار مشوبًا بمخالفة القانون ووجوب فتح مجال النقض".(الوجه الأول، المحكمة العليا، 2011).
ثانيًا – الركن المعنوي:
يتجسد الركن المعنوي في اقتران الفعل بسلوك ينطوي على الخلسة أو التدليس. ويُقصد بالخلسة الاستيلاء على العقار دون علم المالك أو رضاه، أما التدليس فيتمثل في إعادة شغل العقار بعد أن أُخلي عمدًا من قبل المالك، بما يكشف عن نية الجاني وإدراكه بعدم مشروعية سلوكه واعتدائه على ملك الغير.
جريمة البناء دون ترخيص:
تُعدّ رخصة البناء شرطًا جوهريًا لمشروعية أي عمل من أعمال التعمير، نظرًا لما تحققه من تنظيم عمراني متوازن، وضمان لسلامة الأفراد والمنشآت، وتكريس لجمالية البيئة الحضرية. وعليه، فإنّ قيام البناء دون ترخيص مسبق يُعدّ فعلاً غير مشروع يترتب عليه قيام الجريمة المقررة قانونًا (محمد، 1995).
وتتطلب هذه الجريمة توافر ركنين أساسيين:
الركن المادي، المتمثل في مباشرة أشغال البناء كليًا أو جزئيًا دون الحصول على ترخيص إداري من الجهة المختصة.
الركن المعنوي، ويتجسد في علم الجاني بانعدام الترخيص ورغم ذلك إقدامه عمدًا على تنفيذ الأشغال، مما يدل على قصده الإجرامي (العزيز، ص. 18).
جريمة مخالفة قرار الترخيص بالبناء:
تتحقق هذه الجريمة عندما يشرع القائم بالبناء في تنفيذ الأشغال على نحو يخالف مضمون الترخيص الممنوح له أو بعد صدور قرار إداري يمنع الاستمرار فيها.
ويُقصد بالركن المعنوي هنا اتجاه إرادة الجاني إلى تنفيذ الأشغال مع علمه بعدم مشروعية فعله، أي إدراكه بأن نشاطه يخالف الترخيص المسبق للبناء.

جريمة مخالفة القائم بالبناء لما هو مرخص به:
تشمل هذه الجريمة كل إخلال بأحكام قانون التعمير والبناء، سواء ما تعلق باحترام آجال الإنجاز، أو الالتزام بالمواصفات الفنية، أو المحافظة على الطابع الجمالي والعمراني للمدينة، أو تقديم الوثائق والمشورة المطلوبة أثناء التنفيذ. وقد نصّ المرسوم التنفيذي رقم 09/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها على ما يلي:
"يتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة، الملائمة الصحية، طابع الأماكن المجاورة، وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية".
كما تمتد المخالفة لتشمل عدم الالتزام بمواصفات المشروع المصرح به أو الامتناع عن وضع اللافتة القانونية المقرّرة للإعلان عن رخصة البناء، وفق ما ورد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09/15 ذاته، تحقيقًا لمبدأ الشفافية وضمانًا لعلانية أعمال البناء أمام الجهات والعموم المعنيين.

2.2. اختصاص القضاء المدني في منازعات أعمال التعمير والبناء

عند تعرض القضاء المدني لمنازعات تتعلق بأعمال البناء والتعمير، فإنه قبل الحكم بالتعويض بعد قيام المسؤولية المدنية، يقوم بالتمييز بين الضار والمضرور، أي بين الشخص المسؤول عن الضرر والذي أصابه الضرر.
فيما يتعلق بالمسؤول عن الأضرار الناتجة عن أعمال البناء والتعمير، هناك ثلاثة أطراف أساسية: المقاول، المهندس، والمالك.
- المقاول والمهندس: يسأل كل منهما عن الأضرار الناتجة عن البناء باعتباره حارسًا للأشغال، سواء بالنسبة للآلات المستعملة أو للبناء ذاته. وفي معظم الحالات يكون المقاول الحارس الفعلي للأشغال لأنه صاحب السيطرة المباشرة على تنفيذها، وبالتالي يتحمل المسؤولية عن أي أضرار ناتجة عن قصور في التنفيذ أو عن سوء استعمال المعدات.
- المالك: قد يسأل أيضًا إذا ثبت أن الضرر نتج عن توجيهاته أو قراراته التي أسهمت في وقوعه، أو إذا كان له دور مباشر في الإشراف على الأعمال بما يتجاوز دوره التقليدي كصاحب المشروع.
(هاش، 2009، صفحة 113).
قد تقوم المسؤولية المدنية للمهندس المعماري استنادًا إلى العقد المبرم مع صاحب العمل أو المقاول، بحيث يمكن للمتضرر المطالبة بجبر الضرر الناتج عن أعمال البناء أو التعمير. في هذا الإطار، يعود للقاضيتقدير حجم الضرر عن طريق الخبرة الفنية، بما يضمن تحديد التعويض المناسب وفق الضرر الفعلي
أما المالك، فتنشأ مسؤوليته بعد أن تنتقل إليه من القائم بالإنجاز، وهو ما يستند إلى مبدأ الحراسة على الشيء المنصوص عليه في المادة 138 من التقنين المدني:
" كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة يعتبر مسؤولًا عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء "
تقوم مسؤولية المالك هنا بطريقة آلية وافتراضية بمجرد إثبات المتضرر لوقوع الضرر نتيجة نقص في الصيانة أو لعيب في البناء، ولا يجوز للمالك دفع حجج إلا في حالات القوة القاهرة أو خطأ المتضرر أو الغير .
في حالة تعدد الملاك، تصبح الحراسة مشتركة بينهم، ويصبحون جميعًا مسؤولين عن الضرر الحاصل، ويترتب على ذلك حق المتضرر في الحصول على التعويض.
كما يمكن أن يلحق التعويض بالغير المتضرر، سواء كانوا جيرانًا أو مارة، حيث يكون لهم الحق في الرجوع على حارس البناء، سواء كان المالك أو المقاول أو المهندس، وذلك بحسب من يمتلك السيطرة الفعلية على أعمال البناءوقت وقوع الضرر.

(منصور، 2011، صفحة 36).
يستند رافع الدعوى إلى مسؤولية حارس البناء، وهي حالة تترتب على المالك وفق المادة 140 من القانون المدني عند حصول تهدم جزئي أو كلي للبناء
وفي حالة حصول الضرر للجيران، يكون الأساس القانوني للمطالبة بالتعويض متنوعًا، ويمكن أن يرتكز على:
- التعسف في استعمال حق الملكية أو مضار الجوار غير المألوفة.
- المسؤولية التقصيريةالناتجة عن عدم مراعاة أصول المهنة، أو استخدام مواد غير مطابقة، أو الإخلال بالالتزام بالتحذير من المخاطر.
- مسؤولية الحراسة المنصوص عليها في القوانين المدنية، بما يضمن للمتضرر الحصول على التعويض.
أما بالنسبة للغير المرتبط بأعمال البناء والتعمير، فيحق له الرجوع إلى القضاء المدني للمطالبة بالتعويض اللازم، سواء كان مستأجرًا أو عاملًا لدى حارس البناء استنادًا إلىالمادة 136 من القانون المدني.".
وبذلك، تتضح آليات تحديد المسؤولية المدنية عن أضرار البناء والتعمير لكل من المالك والمقاول والمهندس، والمتضررين من الغير، سواء كانوا جيرانًا أو تابعي حارس البناء.

خاتمة:

بعد الدراسة التحليلية لموضوع اختصاص القضاء في منازعات أعمال البناء والتعمير، يتضح أن القضاء قد **واكب التطورات التشريعية** في هذا المجال، بما يعكس تفاعل النصوص القانونية مع المستجدات العملية. كما أن **تنوع المنازعات وقيام المسؤوليات المتعددة، سواء كانت مدنية أو جزائية أو إدارية، يعكس اهتمام كل من القضاء العادي والإداري بضمان حماية الحقوق وملاحقة المخالفات.

هذا التفاعل القضائي المستمر يسهم في تعزيز دولة الحق والقانون، ويؤكد على أهمية وضوح الاختصاص القضائيعند النظر في منازعات البناء والتعمير، بما يحقق التوازن بين حماية المصلحة العامة وحقوق الأفراد.

إلا أننا نسجل الاقتراحات التالية:

تعدد الاختصاصات القضائية وتشتت الفصل في النزاعات:
ما زال القضاء يوزع الاختصاصات ويحول المتضررين بين محاكم مختلفة للفصل في جوانب محددة من الدعوى دون غيرها، مما يرهق كاهل المتقاضين ويعقد الوصول إلى حلول شاملة وفعّالة في منازعات البناء والتعمير.

حدود الرقابة القضائية على الإدارة:
لا يزال القاضي الإداري يتعامل بحذر مع القرائن التي يمكن أن يستند إليها للحد من تعسف الإدارة، خشية التدخل في سلطة مستقلة، وهو ما يثير انتقادات بخصوص فعالية حماية حقوق الأفراد أمام تصرفات الإدارة.

تعدد التشريعات وتحديثاتها المتكررة :
على الرغم من أن كثرة القوانين المتعلقة بالتعمير والبناء توفر إطارًا قانونيًا أكثر دقة وشمولية، فإن التغييرات المتكررة، مثل تعديل القانون رقم 09/15 بالقانون المعدل لسنة 2018، تترك آثارًا جانبية على المتقاضي والقاضي، من حيث التكيف مع النصوص الجديدة وضمان تطبيقها بفعالية.

تعزيز حق المتضررين في حماية البيئة:
تتجلى ضرورة تمكين الأفراد والمؤسسات من رفع الدعاوى باسمهم أو لحماية البيئة، خاصة مع تنامي البناء والعمران الذي يهدد الموارد البيئية، بما يضمن التوازن بين التنمية العمرانية وحماية البيئة والمصلحة العامة.

قائمة الهوامش

Jacqueline M. (1996). *droit de l'urbanism*. Paris: ESTEM.

الشريف البقالي. (2012). *رقابة القضاء الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير*. المغرب: دار القلم.

المحكمة العليا. (2011). *النيابة العامة ضد ق أ ومن معه*. الجزائر: مجلة المحكمة العليا.

زردوم صورية. (2013). دور راقبة القضاء الإدتري في منازعات التعمير والبناء. *مجلة الحقوق والحريات*، صفحة 399.

عبد العزيز نويري. (2008). رقابة القضاء الإداري في مادة خصة البناء. *مجلة الفقه والقانون*، صفحة 82.

عبد القادر عدو. (2012). *المنازعات الإدارية*. الجزائر: دار هومه.

عبد الناصر عبد العزيز. (بلا تاريخ). المسؤولية الجنائية للقائمينبأعمال البناء. تأليف*رسالة دكتوراه* (صفحة 18). مصر: جامعة المنصورة.

علي هاش. (2009). *المسؤولية المدنية للمهندس المعماري*. عمان: دار الثقافة.

عمار بوضياف. (2013). منازعات التعمير في القانون الجزائري. *مجلة الفقه والقانون*، صفحة 09.

غانم مُحَمَّد. (09، 1995). المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء. *مجلة الحقوق*، صفحة 126.

قانون. (2008). *الإجراءات المدنية والإدارية*. الجزائر: دار هومه.

مُحَمَّد الامين. (2011). الرقابة القضائية على مشروعية القرارات الادارية. *مجلة التشريع والقضاء*، صفحة 139.

مُحَمَّد المنجي. (1999). *دعوى التعويض*. الاسكندرية: منشأة المعارف.

مُحَمَّد منصور. (2011). *النظام القانوني للمباني والمنشآت*. مصر: دار الجامعة الجديدة.

مسعود شيهوب. (2013). *المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة وتطبيقاتها في القانون الإداري*. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.