

أسس ومعايير التمويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

ما بين محاضر اللجن الإدارية للتقييم ومحاضر الخبرة القضائية

دراسة على ضوء القانون والاجتهاد القضائي

الأستاذ: الحسن أولياس

باحث في العلوم القانونية والإدارية

توطئة:

في نطاق القيام بمسؤولياتها في الميادين الاجتماعية والاقتصادية والإدارية، تحتاج الدولة والجماعات المحلية والأشخاص الآخرين الجارية عليهم أحكام القانون العام.... ، إلى عدد كبير من الممتلكات العقارية، ويهدف الحصول عليها تلجأ تلك الجهات إلى مباشرة مسطرة الاقتناء بالتراضي مع ملاك هذه العقارات أو أصحاب الحقوق العينية عليها، غير أنه في حالة تعذر ممارسة هذه المسطرة ، يتم اللجوء إلى سلوك إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، التي تتضمن مسطرتين الأولى إدارية والثانية قضائية.

العدد 32 ماي 2018

ويشكل القانون رقم 7.81 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 رجب 1402 (6 ماي 1982) وكذا المرسوم رقم 2.82.382 بتاريخ 2 رجب 1403 (16 ابريل 1983)، الصادر بشأن تطبيق القانون المذكور، الإطار القانوني المخول للجهات الممنوح لها حق نزع الملكية، في مباشرة إجراءات هذه المسطرة في سبيل نقل الملكية لفائدتها مقابل حصول المنزوعة ملكيته على تعويض مناسب وعادل لعقاره الذي افتقده.

واستنادا لمقتضيات الفصل الأول من هذا القانون، فإن نزع ملكية العقارات أو بعضا أو ملكية الحقوق العينية العقارية، لا يجوز الحكم به ، إلا إذا كان الغرض من النزع هو المنفعة العامة، ولا يمكن إجراؤه إلا طبق الكيفيات المقررة قانونا، مع مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها بموجب تشريعات خاصة، وهذا المعطى هو ما يميز مسطرة نزع الملكية عن واقعة الاعتداء المادي أو ما يصطلح عليه قضاء ب: " النزع غير المباشر للملكية "، وان كان الهدف منهما في نهاية المطاف الحصول على عقار لإقامة مشروع ذا منفعة عامة، فإن طريقة اللجوء إلى ذلك تختلف ما بين المؤسستين المذكورتين ، فطابع عدم الشرعية وعدم سلوك المسطرة القانونية للحصول على العقار أو الحق العيني هو الذي يتسم به الاعتداء المادي ، على خلاف مؤسسة نزع الملكية التي تعتمد على الشرعية القانونية في الحصول على العقار. (1)

وحرى بالذكر، أن مسطرة نزع الملكية تمر عبر مرحلتين الأولى إدارية وهي مرحلة اشهارية بالأساس، تنتهي باستصدار المرسوم المعلن للمنفعة العامة ، أو مقرر التخلي (في حالة شمول العقار موضوع نزع الملكية بتصميم للتهيئة) (2) ، ثم بعد ذلك العمل على نشره بالجريدة الرسمية على أن تبادر الجهة نازعة الملكية بعد النشر المذكور، إلى تحديد قيمة العقار أو الحق العيني موضوع نزع الملكية، بواسطة جمع اللجنة الإدارية للتقييم عملا بمقتضيات الفصل 42 من قانون نزع الملكية، وهو التعويض الذي تقترحه الجهة نازعة الملكية أمام القضاء الإداري بموجب مقالها الاستعجالي الرامي إلى الإذن بالحيازة، ومقالها في الموضوع الهادف إلى نقل الملكية مقابل التعويض ، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون موضوع منازعة من قبل المنزوعة ملكيته، هذا وتجدر الإشارة ، أن التعويض المقرر نتيجة فقد أو نزع الملكية، يجب أن يكون عادلا، باعتبار أن المنزوعة ملكيته يتحمل في هذا النطاق، وزرا وضرا نتيجة تخليه جبرا عن عقاره أو حقه العيني، وبالتالي فإن المشرع المغربي سواء من خلال القانون رقم 7.81 السالف ذكره والمتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وكذا من خلال نصوص الخبرة القضائية كما هي منظمة بقانون المسطرة المدنية، أحاط التعويض عموما عن نزع الملكية بمجموعة من الضمانات التي تحقق العدالة والإنصاف للطرفين المعنيين معا أي نازع الملكية من جهة والمنزوعة ملكيته من جهة أخرى.

استنادا لما تقدم ، فان موضوع بحثنا هذا، سيتم تناوله من خلال محورين أساسيين، الأول سيتم التطرق فيه إلى الضوابط المؤسسية لتحديد التعويض خلال المرحلة الإدارية لمسطرة نزع الملكية (عمل اللجنة الإدارية للتقييم)، على أن يتم التطرق ضمن محور ثان للموجبات المعتمدة في تأسيس ذات التعويض خلال المرحلة القضائية (أي خلال مرحلة منازعة المنزوعة ملكيته أصلا في مبلغ التعويض المعروض عليه من قبل الجهة نازعة الملكية) ، على أن يتم بعد ذلك إبراز كيفية تعامل القضاء الإداري مع تلكم الضوابط والموجبات ، وهل استقر في تحديدها على اتجاه واحد أم أن هناك ثمة معايير مختلفة وغير مستقرة – إن صح التعبير- هي المعتبرة في تحديد التعويض ، وفي الأخير سيتم التطرق ضمن ذات المحور لمدى حجية محضر اللجنة الإدارية للتقييم من وجهة نظر القضاء.

وحتى لا يظل هذا البحث منحصرًا في جانبه النظري الصرف، و سعيا في توضيح معالمه أكثر، سيتم تدعيمه باجتهادات قضائية .

المبحث الأول: ضوابط تحديد التعويض خلال المرحلة الإدارية لمسطرة نزع الملكية
(اللجنة الإدارية للتقييم)

الفرع الأول: تشكيل وعمل اللجنة الإدارية للخبرة أو التقييم.

1-تشكيل اللجنة الإدارية للتقييم.

العدد 32 ماي 2018

بمجرد صدور المرسوم أو المقرر المعلن لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة ونشره بالجريدة الرسمية، تعد الجهة نازعة الملكية إلى جمع لجنة إدارية للتقويم، ينصب عملها أساسا على تحديد ثمن التعويض عن نزع الملكية بتاريخ صدور المقرر أو المرسوم المذكور، وهذا الثمن الذي يتم الانتهاء بتحديدته هو المعتبر في تأسيس مطالب تكلم الجهة بنقل الملكية إليها مقابل التعويض.

وفي هذا السياق ورد في المادة 42 من قانون نزع الملكية على ما يلي: "إذا اتفق نازع الملكية والمنزوعة ملكيته على الثمن الذي حددته اللجنة بعد نشر مقرر التخلي وعلى كفيات تفويت العقار أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها، فإن هذا الاتفاق الذي يجب ان يبرم طبقا لمقرر التخلي، يدرج في محضر أمام السلطة الإدارية المحلية التابع لها موقع العقار...."

وبالرجوع إلى مقتضيات الفصلين 6 و 7 من المرسوم رقم 382.82.2 بتاريخ 2 رجب 1403 (16 ابريل 1983)، بتطبيق القانون 81.7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، نجد أن تأليف اللجنة الإدارية للتقييم يختلف باختلاف ما إذا كان النزاع بهم حقوقا مائة أو ما إذا كان الهدف من ذلك يتعلق بنزع ملكية عقارات أو حقوق عينية.

* بخصوص نزع ملكية حقوق مائة: تتكون اللجنة المذكورة مما يلي:

- السلطة الإدارية المحلية، أو ممثلها رئيسا

- رئيس دائرة أملاك الدولة الموجودة بها الحقوق الماثلة او نائبه.

- ممثل وزارة التجهيز، كاتباً

- ممثل المصالح الإقليمية للفلاحة والإصلاح الزراعي

* بالنسبة لنزع ملكية عقارات او حقوق عينية: فتتكون اللجنة الإدارية، مما يلي:

- السلطة الإدارية المحلية أو من يمثلها، رئيساً

- رئيس دائرة أملاك الدولة أو من يمثله

- قابض التسجيل و التمير أو من يمثله

- ممثل طالب نزع الملكية، أو الإدارة التي يجري نزع الملكية لفائدتها (3)

وينضاف إلى اللجنة المذكورة أعضاء غير دائمين، وهم بحسب طبيعة العقار: مفتش الضرائب الحضرية أو منتدبه، مفتش التعمير أو منتدبه، إذا تعلق الأمر بأراض حضرية مبنية أو غير مبنية، الممثل الإقليمي للفلاحة والإصلاح الزراعي أو منتدبه، مفتش الضرائب القروية أو منتدبه، إذا تعلق الأمر بأراض قروية، وتتولى السلطة القائمة بنزع الملكية أعمال الكتابة.

ب- أشغال اللجنة الإدارية للتقييم:

إن الدور الأساسي للجنة الإدارية للتقييم المتطرق إلى تركيبها أعلاه، ينصب أساسا حول تحديد قيمة العقار أو الحق المائي أو الحق العيني موضوع نزع الملكية، اعتبارا بتاريخ نشر مقرر التخلي أو المرسوم المعلن للمنفعة العامة بالجريدة الرسمية، وتستند اللجنة المذكورة في تقييمها هذا إلى مجموعة من العناصر والمؤشرات الأساسية التي تعتبر مرجعا أساسيا وهاما في عملية التعويض، من بينها : موقع العقار، طبيعته (حضري ، شبه حضري، قروي)، استعماله، حدوده، شكله واتجاهه، قربه أو بعدهم من التجهيزات العمومية، الارتفاعات الموجودة عليه- ارتفاعات الحق العام أو الخاص- إمكانية استعماله بالنسبة للتنظيمات المعمارية المعمول بها.....)، كما أن تحديد التعويض بالإضافة إلى ما ذكر، ينبغي أن يتم بناء على عناصر للمقارنة، وتعتمد تلكم اللجنة بحكم عملها على مختلف العناصر المساعدة في تحديد ثمن معقول لموضوع نزع الملكية، من عقود البيع المجراة بشأن قطع مماثلة للقطعة الأرضية موضوع نزع الملكية الواقعة بنفس المنطقة أو بمناطق قريبة- في حالة عدم وجود عناصر للمقارنة بعين المكان- ، وكافة العقود والتصرفات الأخرى الموثقة وكذا الأحكام القضائية التي من شأنها أن تساعد تقييم ثمن العقار موضوع نزع الملكية بكيفية موضوعية.

وفي سبيل بلوغ الغاية المذكورة، تلعب مصالح التسجيل و التمبر وكذا مصالح الضرائب دورا بارزا في أشغال أاللجن الإدارية للتقويم، باعتبار المصالح الإدارية المذكورة لها دور كبير في تلقي مختلف العقود التي توثق للتصرفات العقارية وتحديد القيمة المالية لها.

العدد 32 ماي 2018

وجدير بالتذكير، أن أشغال اللجنة الإدارية للتقييم تبتدئ من تاريخ نشر مقرر التخلي، إلى غاية انتهاء صلاحية هذا المقرر الذي يستمر مفعوله لمدة سنتين من تاريخ النشر بالجريدة الرسمية، كما ورد بالفصل 17 من القانون 81.7 في فقرته الأولى، إذ جاء فيها: "يحدد الأجل الذي يمكن أن تبقى خلاله الأملاك المعنية في مقرر التخلي خاضعة لنزع الملكية، في سنتين ابتداء من تاريخ نشر هذا المقرر في الجريدة الرسمية أو عند الاقتضاء من تاريخ تبليغه."

ولعل تحديد تلكم الفترة في اجل السنتين، مرتبط بالأساس بكون انه إذا لم يبادر نازع الملكية إلى إيداع مقالي الحيازة ونقل الملكية داخل الأجل المذكور، فإنه لا يمكن الحكم بنزع الملكية إلا بموجب إعلان جديد لنزع الملكية، وبعبارة أصح فإن أجل السنتين من تاريخ نشر مقرر التخلي بالجريدة الرسمية هو اجل سقوط لرفع الدعوى بالحيازة ونقل الملكية، ويكون معه على نازع الملكية-بمرور الأجل المذكور، إعادة المسطرة الإدارية من جديد مع ما يترتب عن ذلك من تغيير في قيمة العقار بفعل عامل الزمن و مباشرة المسطرة من الأول وانتظار مدة زمنية لا يستهان بها من أجل استصدار مقرر للتخلي من جديد، كما ينجم عن ذات الأمر إمكانية لجوء المعني بالأمر أي المالك المفترض للعقار، إلى رفع دعوى أمام القضاء الإداري ترمي إلى التعويض عن الاعتداء المادي باعتبار هذه الدعوى ستمكته من استصدار حكم بالتعويض دون انتظار الإجراءات التي تستلزمها مسطرة نزع الملكية والتي تستغرق وقتا ليس بالهين.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن تحديد الثمن من قبل اللجنة الإدارية للخبرة:

بمجرد انتهاء اللجنة الإدارية للتقويم من أشغالها، يتم تحرير محضر من قبلها يتضمن مبلغ التعويض المحدد من قبلها بناء على مختلف العناصر السالف ذكرها أعلاه.

وبترتب عن تحرير المحضر المذكور، ما يلي:

1- إما الاتفاق بالمرضاة مع المنزوعة ملكيته على الثمن المحدد، ويتم تحرير محضر بذلك، وفي هذا النطاق يجب التمييز بين حالتين، الأولى التي يكون فيها المنزوعة ملكيته مقيما في موقع العقار، والثانية مرتبطة بالحالة التي يكون فيها الشخص مقيما في منطقة خارج موقع العقار(4)، فإذا كان المنزوعة ملكيته يقيم بمكان موقع العقار، يحرر محضر الاتفاق أمام السلطة الإدارية التابع لها موقع العقار، أما إذا كان يقيم بمكان آخر، فإن الاتفاق يبرم وفق مقتضيات القانون الخاص بواسطة عقد وفق الشروط القانونية ويبلغ إلى السلطة المحلية وتترتب عليه آثار مهمة:

* إبرام الاتفاق بالمرضاة وعدم لجوء نازع الملكية إلى تقديم المقال الاستعجالي بالإذن بالحيازة ونقل الملكية أمام القضاء الإداري، ووضع حد للمسطرة القضائية متى تبت عدم إجرائها والخوض فيها أمام المحكمة الإدارية المعنية.

* وحتى في حالة سببية تقديم الدعوى أمام المحكمة الإدارية في شقيها الاستعجالي (الحيازة) والموضوعي (نقل الملكية مقابل التعويض)، فإن الاتفاق بالمرضاة يضح حدا

لأثار دعوى التعويض مقابل فقد الملكية، إذ حينئذ يكتفي نازع الملكية بتقديم مذكرة بسحب الدعوى أمام المحكمة (الذي يقابله مفهوم تقديم مذكرة التنازل عن الدعوى في القضايا الأخرى) ، (5)

* كما انه حتى في حالة عرض القضية على أنظار القضاء الإداري، وعدم لجوء المزرعة ملكيته للمجادلة في مبلغ التعويض بعدم تقديمه أية مذكرة في هذا الشأن، فان الأمر يترتب عنه صدور حكم وفق مطالب نازع الملكية، وبمفهوم المخالفة وحسب ما درج عليه الاجتهاد القضائي، فان التعويض الذي تقدره اللجنة الإدارية للتقييم، يتوقف نفاذه على قبوله من قبل المزرعة ملكيته.

2- في حالة رفض التعويض المحدد من طرف اللجنة المذكورة؛ ويكون عند عدم اقتناع المزرعة ملكيته بالتعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم، كان يبدو له بان التعويض المحدد هزيل أو ضئيل بالمقارنة مع الثمن الحقيقي للعقار أو الحق العيني أو المائي موضوع نزع الملكية، فهنا وبعد لجوء نازع الملكية إلى القضاء للمطالبة بنقل الملكية مقابل التعويض، ينازع المزرعة ملكيته في الثمن، وتلي ذلك إجراءات قضائية منها صدور امر تمهيدي بإجراء خبرة وتعيين أحد الخبراء لإجراء الخبرة.

المبحث الثاني: معايير تحديد التعويض عن نزع الملكية خلال المرحلة القضائية من

خلال الثابت والمتغير

كما سلف الذكر، فإنه خلال تقديم نازع الملكية لمقالين الأول استعجالي بالإذن بالحيازة، والثاني في الموضوع بنقل الملكية مقابل التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم، قد يبادر المنزوعة ملكيته في دعوى الموضوع إلى المنازعة في مبلغ التعويض، الأمر الذي يترتب عنه إصدار القاضي الإداري لأمر تمهيدي بإجراء الخبرة من قبل احد الخبراء المختصين في الميدان، فما هي الأسس والضوابط المقيدة للخبرة القضائية في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة خلال المرحلة القضائية، وهل تم الاتفاق على اتجاه قضائي موحد في إبراز هذه المعايير أو الأسس أم أن هناك متغيرات في الموضوع ثم ما مدى قيمة و حجية محضر اللجنة الإدارية للتقييم أمام القضاء خلال نظره في دعوى نقل الملكية مقابل التعويض؟

إن التطرق للأمر، يستدعي الوقوف على مجموعة من المحطات القانونية، من خلال التعريف بالخبرة القضائية ودورها في قضايا نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، إضافة إلى استحضار الحكم التمهيدي بإجراء الخبرة ومضمون مقتضياته التي يتم توجيهها للخبير قصد التقيد بها أضف إلى ذلك أن عمل الخبير مقيد بما يمليه الحكم أو القرار التمهيدي الأمر بإجراء الخبرة وكذا مقتضيات الفصل 20 من قانون نزع الملكية والنصوص المنظمة للخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية،

الفرع الأول: مفهوم الخبرة القضائية وفي تحديد التعويض في القضايا الإدارية المرتبطة بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة:

1- التعريف بالخبرة القضائية وطريقة تعيين الخبير:

جدير بالذكر، أن المشرع المغربي لم يعط تعريفا للخبرة القضائية، وإنما قدم تعريفا لها بصورة غير مباشرة حينما عرف الخبير القضائي بأنه من مساعدي القضاء وهو المختص بتكليف من المحكمة بالتحقيق في نقطة فنية أو تقنية يستعصى على المحكمة استقصاؤها بنفسها، ويمنع عليه أن يبدي أي رأي في المسائل القانونية (6)

الخبرة القضائية هي وسيلة من وسائل الإثبات يتم اللجوء إليها إذا اقتضى الأمر كشف دليل وتعزيز أدلة قائمة، كما أنها استشارة فنية يستعين بها القاضي أو المحقق في مجال الإثبات لمساعدته في تقدير المسائل الفنية التي يحتاج تقديرها إلى دراية علمية لا تتوافر لدى عضو السلطة القضائية المختص بحكم عمله وثقافته. (7)

كما يمكن تعريفها على أنها المهمة الموكولة من قبل المحكمة أو الهيئة القضائية إلى شخص أو إلى عدة أشخاص أصحاب اختصاص أو مهارة أو تجربة في مهنة ما أو فن أو صنعة أو علم لتحصل منهم على معلومات أو آراء أو دلائل إثبات لا يمكن لها أن تؤمنها بنفسها وتعتبرها ضرورية لتكوين قناعتها للفصل في نزاع معين. (8)

ومن خلال جملة التعريفات التي أعطيت للخبرة، والتي لا يمكن حصرها يتبين لنا أن الخبرة تهدف إلى التعرف على وقائع مجهولة من خلال الواقع المعلوم، فهي وسيلة تضيف إلى الدعوى دليلا، حيث يتطلب هذا الإثبات معرفة أو دراية لا تتوافر لدى رجال القضاء نظرا إلى طبيعة ثقافتهم وخبراتهم العلمية، كما قد يتطلب الأمر إجراء

أبحاث خاصة أو تجارب علمية تستلزم وقتا لا يتسع له عمل القاضي، فالخبرة تقتصر على المسائل الفنية دون المسائل القانونية لأن المحكمة مفروض فيها العلم بالقانون علما كافيا.

وعموما فان الخبرة تعتبر من طرق الإثبات المباشرة، وذلك نظرا لاتصالها بالواقعة المراد إثباتها، وبالتالي فان هذا الإجراء من إجراءات التحقيق، أصبح أكثر من ذي قبل يفرض نفسه بكل قوة في مجال الإثبات، وقد وردت مضامينها بالكتاب الحكيم في قول الله سبحانه وتعالى " فاسأل به خبيرا".(9)

والجدير بالذكر، أن المشرع قد نظم الخبرة في الفصول من 59 إلى 66 من قانون المسطرة المدنية، وذلك ضمن الباب الثالث المتعلق بإجراءات التحقيق، بالإضافة لذلك وكما سبق ذكره أعلاه، نجد قانونا آخر يكملها، ويتعلق الأمر بالقانون رقم 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين.

ويتم تعيين الخبير بواسطة حكم تمهيدي، يحدد النقط التي على أساسها سيتم انجاز الخبرة، إذ يجب على الخبير أن لا يتجاوزها أو يتغاضى عن بعضها، وذلك حسب الفقرة الثالثة من الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية، أخذا بعين الاعتبار عدم اصطدام الخبرة بأحد عوارضها من قبيل تجريح الخبير في حالات توفر موجبات ذلك، أو استبداله من قبل المحكمة في حالة عدم إنجازه للمهمة الموكولة إليه خلال الأجل

المحدد، وهذا ما سيقودنا إلى الحديث عن الحكم أو القرار التمهيدي والنقط المسطرة فيه والتي يتوجب على الخبير الاقتداء والعمل بها أثناء انجاز الخبرة

2- الحكم التمهيدي وضرورة تقيد الخبير بالنقط المثارة من خلاله:

حينما نتحدث عن الخبرة بصورة عامة، فإن أول ما يتبادر إلى الذهن ضرورة صدور حكم تمهيدي بشأنها، والحكم التمهيدي هو نوع من الأحكام الأولية التي تصدر أثناء سير الدعوى مضمونه اتخاذ تدابير من شأنها أن تمهد السبيل لإصدار حكم نهائي في الموضوع.

وينبغي أن يشمل الحكم التمهيدي مجموعة من البيانات:

- استدعاء الأطراف للحضور لعين المكان
- تحديد مهمة الخبير والنقط التقنية التي على أساسها سيتم إجراء الخبرة.
- تدوين تصريحات الأطراف وتوقيعها من قبلهم ضمن محضر ملحق بتقرير الخبرة
- تحديد اجل قيام الخبير بمهمته
- تحديد الطرف الذي يتعين عليه أداء صوائر الخبرة.(10)

وفي نطاق الحديث عن الأحكام والقرارات التمهيدية بإجراء الخبرة لتحديد التعويض في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، نجد أن هذه الأحكام غالبا ما تنص

على التالي:

- استدعاء الأطراف ونوابهم برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل
- التعيين في الاستدعاء لتاريخ إجراء الخبرة مع ضرورة استدعاء الأطراف 5 أيام قبل ذلك.
- الاستماع أثناء انجاز الخبرة للأطراف وتضمن تصريحاتهم في محاضر مستقلة وموقعة ترفق بتقرير الخبير، مع الإشارة إلى من رفض فهم التوقيع
- تحديد قيمة العقار موضوع نزع الملكية بتاريخ صدور مرسوم نزع الملكية (في حالة تقديم مقال نزع الملكية مقابل التعويض داخل اجل 6 أشهر من تاريخ نشر مرسوم نزع الملكية بالجريدة الرسمية)
- تحديد قيمة العقار موضوع نزع الملكية بتاريخ صدور المرسوم وتاريخ رفع الدعوى (في حالة تقديم مقال نزع الملكية مقابل التعويض بعد مرور اجل 6 أشهر من تاريخ نشر مرسوم نزع الملكية بالجريدة الرسمية وقبل انصرام اجل السنتين من تاريخ النشر)
- الاعتماد في تحديد قيمة العقار موضوع نزع الملكية على أسس وعناصر للمقارنة.
- بإمكان الخبير أن يتلقى على شكل تصريح عادي كل المعلومات الضرورية، كما بإمكانه الانتقال إلى مختلف الإدارات العمومية والجهات الخاصة من اجل الحصول على المعطيات الكافية للقيام بالمهمة المسندة إليه في إطار القانون، مع الإشارة إلى مصدرها في تقريره.

3- إجراء الخيرة و دور الخبير في التقيد بالنصوص المؤطرة للخيرة وتحديد

التعويض عن نزع الملكية(11)

أولاً: التقيد بمقتضيات الفصل 20 من قانون نزع الملكية:

ينص الفصل 20 من القانون رقم 7-81 ينص على انه:

" يحدد التعويض عن نزع الملكية طبقاً للقواعد التالية:

1- يجب ألا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية، ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر.

2- يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات و الأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها

3- يجب ألا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة للأمالك التي ستنزع ملكيتها، ولا تراعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة."

وتطبيقا لهذا الفصل ورد في حكم عن المحكمة الابتدائية بالبيضاء- قبل إحداث المحاكم الإدارية- ما يلي: " حيث يستخلص من تقرير الخبرة ومن قرار نزع الملكية أن الأرض موضوع النزاع تعتبر أرضا قابلة للتجزئة سواء بقيت بيد المدعي أو تسلمها المدعى عليه، وهو تعليل يعتمد على عنصر الاستغلال المستقبلي للأرض ، وما يمكن أن تؤول إليه، وهو تعليل مبني على المستقبل المحتمل الذي يمنع الاعتماد عليه بمقتضى الفصل 20 من قانون نزع الملكية "(12)

انطلاقا من هذا الفصل، يتضح أن الخبير مقيد بمجموعة من الضوابط التي يحكمها قانون نزع الملكية، فالضرر الواجب التعويض عنه هو الضرر الحالي المحقق مباشرة عن نزع الملكية، كما أن عنصر المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة محضور على الخبير الأخذ به في تحديد قيمة العقار...الخ، وفي هذا الإطار ورد في حيثية حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء- قبل دخول قانون المحاكم الإدارية حيز التطبيق- ما يلي: " حيث يستخلص من تقرير الخبرة ومن قرار نزع الملكية ان الأرض موضوع النزاع تعتبر أرضا قابلة للتجزئة سواء بقيت بيد المدعي او تسلمها الطرف المدعى عليه... " وهو تعليل يعتمد على عنصر الاستغلال المستقبلي للأرض، وما يمكن أن تؤول إليه، وهو تعليل مبني على المستقبل المحتمل الذي يمنع الاعتماد عليه بمقتضى الفصل 20 من قانون نزع الملكية..."

وفي مداخلة للأستاذة "ليان كوبرت" حول موضوع تحديد التعويض الممنوح للمزوعة ملكيته خلال الندوة المقامة بين محكمة النقض بالمغرب ومحكمة النقض بفرنسا حول موضوع التعمير ونزع الملكية، أشارت المتدخلة المذكورة لمجموعة من الأسس المعتمدة في تقدير التعويض أولها أن يؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد طبيعة العقار السنة ما قبل تاريخ فتح البحث الإداري- منعا للمضاربة-، فتحدد طبيعة العقار هل هو مبني أم عبارة عن ارض عارية أو يستثمر فيه أصل تجاري اعتبارا لهذا التاريخ، والمبدأ الثاني أن التعويض يجب ان يكون كاملا غير انه لا يمكن لقاضي نزع الملكية أن يعرض الأضرار المعنوية ولا الأضرار المستقبلية، بل يأخذ بعين الاعتبار الضرر المباشر الناجم عنه نزع الملكية، وتحدثت الأستاذة مضيضة جردا لمختلف العقارات وكيفية التعويض عنها اعتمادا على عناصر للمقارنة مستمدة بين يدي الموثقين أو أحكام قضائية صادرة في قضايا مماثلة شريطة ألا تكون قديمة إضافة لعقود البيع وغيرها من العقود التي توثق لمعاملات أجريت بناء على ائمة مناسبة. (13)

وفي نفس الإطار دائما، تطرقت المتدخلة إلى موضوع العقارات المبنية، مشيرة في هذا الخصوص إلى انه في بعض المدن الفرنسية وخاصة باريس PARIS، تكون قيمة البناء معادلة لقيمة الأرض أو تفوقها فهناك من يرى انه لا حاجة للتعويض عن قيمة الأرض، وتم الوقوف كذلك عند التعويض عن فقدان الأصل التجاري الذي يتكون كما هو معلوم من عناصر مادية ومعنوية، ويحدد التعويض فيه على معايير ثلاثة: رقم الأعمال أولا، الربح السنوي ثانيا، ثم الدخل اليومي ثالثا. (14).

هذا وفي نطاق العمل القضائي، حول تطبيق مقتضيات الفصل 20 من قانون نزع

الملكية، نورد بعض الاجتهادات القضائية، كالتالي:

- قرار محكمة النقض عدد 3637 بتاريخ 14 دجنبر 1976 في الملف المدني عدد 586، الذي

جاء فيه:

- " التعويض عن نزع الملكية، يجب ان يمنح الى المنزوعة ملكيته، يقدر حسب قيمة

العقار بتاريخ التصريح بنزع الملكية" (15)

- قرار محكمة النقض عدد 58 بتاريخ 14 مارس 1985 الذي أورد ما يلي:

- " يكون القرار غير مرتكز على أساس قانوني، عندما لم يبين قيمة العقار وقت صدور

القرار القاضي بنزع الملكية من اجل المصلحة العامة، ولا قيمته يوم نشر مقرر التخلي،

مما حرم على المجلس الأعلى من ممارسة رقابته فيما يخص تقدير التعويض " (16)

- قرار محكمة النقض عدد 58/15 بتاريخ فاتح يوليوز 1958، في الملف الاداري 58/440،

الذي جاء فيه:

- " الضرر الذي يمكن لمن نزعته منه الملكية للمنفعة العامة أن يطالب به، هو المبني

على العناصر الناتجة عن الاستعمال الحالي والمقرر للأرض المنزوعة ملكيتها، فلا يحق

للمالك أن يطالب تعويضه عن أرضه التي تستعمل للفلاحة بالتمسك بأنها كانت

ستخصص للبناء" (17)

تلكم هي المعطيات التي يتعين الأخذ بها في تقدير التعويض استنادا للفصل 20 من القانون المذكور.

ثانيا: التقيد بمقتضيات الفصول المنظمة للخبرة القضائية في قانون المسطرة

المدنية:

تنص المادة 49 من القانون 7/81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت على ما يلي: " تطبق على قضايا نزع الملكية جميع قواعد الاختصاص والمسطرة المقررة في قانون المسطرة المدنية ما عدا في حالة الاستثناءات المنصوص عليها في هذا القانون "

وهذا المقتضى هو عين ما سطرته كذلك المادة 7 من نفس القانون التي ورد فيها: "تطبق أمام المحاكم الإدارية القواعد المقررة في قانون المسطرة المدنية ما لم ينص قانون على خلاف ذلك"

ومن ثمة فإن القواعد التي تسري وتطبق على الخبرة أمام القضاء الإداري في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ، هي نفسها المقتضيات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية (الفصول 59 الى 66).

اعتبارا لذلك، فإنه إلى جانب ضرورة تقيد الخبير بمقتضيات المادة 20 من قانون نزع الملكية، فإن الخبرة المنجزة من قبله يجب أن تتم في إطار القواعد القانونية التي يوطرها أيضا قانون المسطرة المدنية،

وبالرجوع إلى المقتضيات المذكورة، نجد بأنه يتعين على الخبير، احترام أجال استدعاء الأطراف للخبرة، وتحريره لمحضر في الموضوع مرفق بتصريحات الأطراف، وضرورة قيامه بالخبرة داخل أجال محددة تحت طائلة استبداله (الفصل 61 من ق.م.م)، غير أهم ما يرتبط بمهمة الخبير في تحديد الثمن عن نزع الملكية، وكذا مهمة المحكمة في استكشافها لعدم إجابة الخبير عن كل النقط الفنية المطلوبة منه، ما قضت به المادتان 59 و64 من قانون المسطرة المدنية،

إذ تنص المادة 59 من قانون المسطرة المدنية على ما يلي: «يحدد القاضي النقط التي تجرى فيها الخبرة، في شكل أسئلة فنية لا علاقة لها مطلقا بالقانون...»

... يجب على الخبير أن يقدم جوابا محددا وواضحا على كل سؤال فني."

وتضيف المادة 64 من نفس القانون على ما يلي: " يمكن للقاضي إذا لم يجد في تقرير الخبرة الأجوبة على النقط التي طرحها على الخبير، أن يأمر بإرجاع التقرير إليه قصد إتمام المهمة..."

اعتبارا لذلك، فإن القضاء الإداري يمارس رقابة على أشغال الخبرة المنجزة من قبل الخبير أثناء تحديده لقيمة العقار محور نزع الملكية، وتتجلى هذه المراقبة في التالي:

- التأكد من كون الخبير قد أجاب على كل النقط المحددة بموجب الحكم أو القرار التمهيدي بإجراء الخبرة (قيام الخبير باستدعاء الأطراف ومدى توصلهم بالاستدعاء، تحديد الخبير للأسس المعتمدة في تحديد القيمة، احترامه للأجل المحدد له بإيداع

تقريره بملف النزاع، تحت طائلة صرف النظر عن الخبرة واستبداله بخبير آخر، وفق

حكم تمهيدي او قرار جديد باستبداله.....الخ)

- التأكد أيضا من عدم خوض الخبير في تقريره لمسائل لا علاقة لها بالنقط الفنية

الواردة في الحكم التمهيدي وخاصة النقط ذات العلاقة بالقانون، كإيراد كون

المنزوعة ملكيته لا يملك العقار مثلا.

- التأكد من إرفاق تقرير الخبرة بملاحظات الأطراف وتصريحاتهم بعين

المكان.....الخ

وعموما، فان المغزى من انجاز الخبرة وفق القانون، هو المساهمة في تكوين قناعة

القاضي الإداري،

ومما تجدر الإشارة إليه أخيرا ، أن للمحكمة الأخذ برأي الخبير أو صرف النظر عنه

جملة وتفصيلا طبقا للفصل 66 من قانون المسطرة المدنية

الفرع الثاني : الثابت والمتغير في تحديد التعويض عن نزع الملكية من خلال الاجتهاد

القضائي:

وحرى بالذكر، انه من بين أهم النقط التي يجب على الخبير التقيد بها، ما دام الأمر يرتبط بتحديد مبلغ مالي ستؤديه نازعة الملكية للطرف الذي فقد عقاره أو حقه العيني، مسالة عناصر المقارنة في تحديد ثمن التعويض، اذ يتعين على الخبير ذكر كافة العناصر المهتمدى بها في تحديد الثمن، من عقود بيع، أحكام قضائية، وغيرها من أمثلة المقارنة الأخرى، ويمكنه في هذا الإطار وكما تتضمن مختلف الأحكام التمهيدية أو القرارات الصادرة عن القضاء الإداري بإجراء الخبرة، الاتصال بمختلف الهيئات أو الإدارات التي يمكن أن تساعده في الأمر، من مصالح للتسجيل والتمبر، مصالح الضرائب، المحافظات على الأملاك العقارية و الرهون،.....الخ، لكن السؤال المطروح هل استقر الاجتهاد القضائي المغربي في هذا الشأن على اتجاه موحد فيما يرتبط باعتماد أسس ثابتة ومحددة في تحديد قيمة التعويض؟

مهما يكن من أمر، فان الممارسة القضائية أبرزت اتجاهين في هذا الإطار، كما يلي:

1 - اتجاه محكمة النقض بضرورة ذكر عناصر مقارنة من بيوعات واحكام قضائية

والاستدلال بها لتحديد التعويض

اثناء انجاز الخبرة:

في موقف سابق دأبت محكمة النقض على اعتبار كل تقرير للخبرة لم تذكر فيه عناصر المقارنة المعتمدة لتحديد الثمن، من بيوعات عقارية وأحكام قضائية...الخ، هو

تقرير ناقص ويتعين عدم الأخذ به، ونقضت تلكم المحكمة مجموعة من الأحكام والقرارات في هذا الاتجاه، ونذكر على سبيل المثال قراراتها التالية:

- القرار عدد 1059 المؤرخ في 24 أكتوبر 2002 ملف إداري عدد 2002/1/4/644 ، الذي

جاء فيه:

"حيث يتضح من مراجعة البيانات الواردة في تقرير الخبرة المصادقة عليه من طرف محكمة الاستئناف أنه لم يذكر مراجع البيوعات ومساحتها وخصائصها ومميزاتها لتمكين المجلس الأعلى من بسط رقابته، والحالة أن تحديد التعويض عن نزع الملكية يجب أن يتم في إطار القواعد والضوابط المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون 7-81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة

وحيث إنه من الواضح أن هذه الضوابط الأمرة لا يتأتى احترامها إلا إذا أثبت الخبراء صحة القيمة المحددة من طرفهم عن طريق حالات مماثلة وبيوعات مطابقة للعقار المعني بالأمر.

وحيث إن محكمة الاستئناف المطعون في قرارها بمصادقتها على القرار المذكور رغم الاختلالات الواضحة المشار إليها تكون قد جعلت قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه وعرضته للنقض. " (18)

- قرار محكمة النقض عدد 492 بتاريخ 25 يوليو 2002، في الملف الإداري 2002-2-4-816

الذي جاء فيه:

العدد 32 ماي 2018

" لكن بالرجوع إلى الخبرة ، يتبين أن الخبير بنى تقديره في تحديد التعويض المناسب للقطعة الأرضية المنزوعة على النسب المطبقة لدى بعض المصالح المالية والإدارية المختصة ومن ذلك القرارات الصادرة عن محكمة الاستئناف بالناظور، بشأن عقارات تحمل نفس المواصفات والمميزات وذلك خلال سنة 2002 والسنة التي قبلها، كما هي مضمنة في سجلات محكمة التوثيق وبمصلحة التسجيل والتمبر، ومصلحة الضرائب المباشرة والرسوم التي في حكمها والمحافظة على الأملاك العقارية و الرهون فجاءت الخبرة والحالة هذه مبنية على عناصر موضوعية وكافية جعلت المحكمة في غنى عن إجراء خبرة أخرى آخذة بعين الاعتبار التزام الخبير بمقتضيات الأمر التمهيدي واحترامه لجميع النقط الواردة فيه" (19)

- قرار محكمة النقض عدد 210 بتاريخ 1982/07/24 (الدولة المغربية / الأملاك

المخزنية ضد نظارة الأوقاف)

، جاء فيه ما يلي:

"إن القرار المطعون فيه بعدم بيان الأسس التي اعتمدها في تحديد التعويض الواجب المطلوب عن نزع ملكية القطع المذكورة، تلك الأسس المذكورة في الفصل 15 من ظهير 1951/04/03 (الذي يقابله الفصل 20 من قانون نزع الملكية الحالي) لم يعط لحكمه أساسا قانوني الأمر الذي استوجب نقضه".

- القرار رقم 13 بتاريخ 2005/01/15، ملف عدد 2003/2/4/127، جاء فيه:

العدد 32 ماي 2018

حيث صح ما عابه المستأنف على الحكم المستأنف، ذلك انه اعتمد في الحكم بالتعويض عن الرقبة ما ورد في تقرير الخبرة المنجز من لدن الخبير السيد...بخصوص ثمن العقار موضوع الدعوى، مع أن هذا التقرير لا يتضمن أمثلة للمقارنة تهم عقارات مجاورة للعقار المدعى فيه وتمثاله في المواصفات بحيث يبرر الثمن المقترح من لدنه، الشيء الذي كان معه الحكم المستأنف في غير محله يتعين إلغاؤه. (20)

ب- الاتجاه الحديث من حيث الاكتفاء بذكر مميزات العقار في تقرير الخبرة ولو دون

الاستدلال بعناصر للمقارنة:

يلاحظ أن محكمة النقض، تجاوزت ما استقرت عليه من خلال قراراتها المتطرق إليها أعلاه، واعتبرت أن مجرد وصف العقار وتحديد مميزاته من قبل الخبير هو في حد ذاته عمل متصل بتقييم العقار ولو دون إيراد عناصر و أسس للمقارنة (أي قواسم لاثمنة عقارات) في تحديد ثمن التعويض، ومن قرارات المحكمة المذكورة في هذا الباب، نذكر على سبيل المثال لا الحصر:

- قرار محكمة النقض عدد 3/584 بتاريخ 2015/04/30 في الملف عدد 15/3/4/745

إداري، جاء فيه:

" لتحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية موضوع نزع الملكية، اتخذت المحكمة مجمل ما انتهى إليه الخبير أساسا لتقييمها للتعويض لاستجماع تقرير الخبرة لشروطه الشكلية والموضوعية، وما عللت حكمها بما ورد في تقرير الخبرة من مواصفات العقار

العدد 32 ماي 2018

ومميزاته ، تكون قد أبرزت بما فيه الكفاية عناصر التقييم كما هي واردة في الفصل 20 من قانون نزع الملكية، الذي يوظف عناصر التقييم دون أن تكون ملزمة بإيراد عناصر للمقارنة مطابقة للعقار والتي ان وجدت لا تشكل سوى عنصرا من عناصر التقييم التي لم تغفلها المحكمة والتي تتجلى أساسا في وجه استغلال العقار ومساحته وموقعه وباقي مميزاته، مما تكون معه المحكمة قد احترمت المقتضى القانوني المذكور" (21).

- القرار عدد 3/623 بتاريخ 2014/09/11 في الملف عدد 14/3/4/740، الذي جاء فيه:

" ان تحديد التعويض عن الضرر من صميم السلطة التقديرية لقضاة الموضوع شريطة تأسيس قضائهم على أسباب -القرار عدد 3/584 بتاريخ 2015/04/30 في الملف الإداري عدد 15/3/4/745، ورد فيه:

" لتحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية موضوع نزع الملكية، اتخذت المحكمة مجمل ما انتهى اليه الخبير أساسا لتقييمها للتعويض سائغة لها أصلها الثابت في الملف، والحكمة مصدرة القرار المطعون فيه باخذها بتقرير الخبرة تكون قد أخذت به محمول على أسبابه، الذي بالرجوع إليه يلقى ان الخبير ضمنه معاينة للقطعة الأرضية موضوع النزاع التي هي عبارة عن ارض فلاحية غابوية ، تقع بمعزل عن الطريق العمومية السيارة، مشيرا إلى مقترح اللجنة الإدارية للتقييم في تقريره ومعتمدا تاريخ مقال طلب نقل الملكية كتاريخ لتحديد التعويض مع إشارته لتعذر حصوله على رسوم بيوعات لأراضي ماثلة بنفس المنطقة ، تكون بذلك قد بينت الأسس التي اعتمدها ومنها

مواصفات العقار وتاريخ تحديد التعويض، ولم تكن ملزمة بإيراد عناصر للمقارنة مماثلة، ما دامت قد اعتمدت عناصر أخرى منتجة وفق مقتضيات الفصل 20 من القانون 7/81 المشار إليه" (22).

- القرار عدد 3/90 بتاريخ 2015/01/22 في الملف الإداري عدد 2013/3/4/3360،
الذي جاء فيه:

" المحكمة باعتمادها على العناصر الواردة في الخبرة مع أعمالها لسلطتها التقديرية ليس فيه أي إغفال للعناصر المعمول بها في تقييم التعويض.....وان عدم الإشارة في تقرير الخبرة إلى عناصر للمقارنة لا ينهض سببا للطعن في موضوعيتها" (23)

الفرع الثالث : مدى حجية حضر اللجنة الإدارية للتقييم أمام القضاء الإداري

إذا كان محضر اللجنة الإدارية للتقييم ينجز من قبل لجنة إدارية لها إمام بتقويم العقارات، فما هي حجيته أمام القضاء؟

بالرجوع لمختلف الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء الإداري بمختلف درجاته، يتضح أن محضر اللجنة الإدارية للتقييم، لا يعدو أن يكون سوى مجرد اقتراح يتوقف قبوله على موافقة المنزوعة ملكيته، ومن ثم فحجيته أمام القضاء مقترنة بقبول الثمن المحدد فيه من قبل المنزوعة ملكيته وعدم منازعته من قبل هذا الأخير، بل ان محكمة النقض بنفسها اعتبرت في احد قراراتها ان المحاكم ليس لديها ما يثبت كون التعويض المحدد من قبل تلكم اللجنة هو التعويض الحقيقي والذي يعكس فعلا قيمة العقار

بتاريخ صدور مقرر نزع الملكية (المرسوم او مقرر التخلي)، وقد أكد الاجتهاد القضائي

المغربي هذه القاعدة من خلال مجموعة من القرارات، منها:

- قرار محكمة النقض عدد 3/15 بتاريخ 2014/01/09 في الملف عدد 12/2/4/2111، جاء فيه: " ان التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم، لا يعدو ان يكون مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من طرف المنزوعة ملكيته، وفق ما يقضي به الفصل 42 من قانون نزع الملكية" (24)
- قرار محكمة النقض عدد 3/42 بتاريخ 2014/01/09 في الملف عدد 13/3/4/3110، ورد فيه: " ان الاجتهاد القضائي استقر على اعتبار التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم لا يعدو ان يكون مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على موافقة المنزوعة ملكيته، وفي حالة منازعة هذا الأخير فيه، يكون القضاء ملزما بتحديد هذا التعويض في إطار أحكام الفصل 20 من قانون نزع الملكية من اجل المنفعة العامة " (25)
- قرار محكمة النقض عدد 3/41 بتاريخ 2014/01/09 في الملف عدد 13/3/4/3032، جاء فيه: "إن لجوء المحكمة الإدارية لإجراء خبرة قضائية دون حضور المنزوعة ملكيته ومنازعته في التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم، يعتبر إجراء قانوني سليم، لأن المحكمة ليس لديها ما يثبت أن التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم هو التعويض الحقيقي والمستحق بتاريخ صدور مقرر التخلي" (26)

استنادا لما تقدم، فإن قبل المنزوعة ملكيته بالثمن المحدد من طرف تلكم اللجنة وعدم مطالبته بإجراء خبرة لتحديد التعويض (بمعنى عدم منازعته في الثمن المحدد في المحضر المذكور)، هو في حد ذاته قبول لعرض الجهة نازعة الملكية، وفي هذه الحالة يمكن للمحكمة أن تحكم بالتعويض المحدد من قبل اللجنة الإدارية المذكورة دون اللجوء إلى الخبرة القضائية.

لكن في حالة منازعة المنزوعة ملكيته في التعويض الذي حددته اللجنة المذكورة، ففي هذه الحالة يتم اللجوء إلى تحديد ثمن القطعة موضوع نزاع الملكية عن طريق الخبرة القضائية كما سلف الذكر.

هذا وفي بادرة فريدة من نوعها، ذهبت محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط انه في حالة عدم تضمين الخبير في تقريره لأسس وعناصر للمقارنة المهتمدي بها في تحديد الثمن المتوصل إليه من قبله، فانه يبدو من المناسب الأخذ والرجوع إلى محضر اللجنة الإدارية للتقويم باعتباره تضمن تعويضا اتخذ بناء على معطيات واقعية وقانونية، كما انه محضر محرر من قبل عدة جهات يرتبط عملها أساسا بمجال تقييم العقارات وتحديد أثمانها، وتم بناء على عناصر للمقارنة محددة في الزمان والمكان وهو بذلك -اي محضر اللجنة الإدارية للتقييم- يبقى وثيقة منتجة في الدعوى وجائزا الأخذ به لقرينة الموضوعية، فقد ورد في قرار لها بتاريخ 2013/10/23: " ... حيث صح ما نعاه المستأنف، ذلك أنه بالرجوع إلى أوراق الملف لا يتبين منها وجود عناصر أو

العدد 32 ماي 2018

مؤشرات تفيد في تبرير التعويض المحكوم به عن نزع الملكية من خلال رفعه من المبلغ المقترح على أساس 200 درهم للمتر المربع إلى مبلغ 555 درهم، وأن التعويض الذي تحدده اللجنة الإدارية للتقييم - وإن كان نفاذه توقفا على قبوله من طرف المنزوعة ملكيته وعدم منازعته فيه- فإنه يبقى جائزا لقرينة الموضوعية وملائمته مع القيمة الحقيقية للعقار إلى حين أن يثبت من معطيات النازلة ما يفيد عكس ذلك و هو ما لم يتم عليه دليل في الملف، وأن محكمة أول الدرجة لم تبرز مبرراتها في تحديد التعويض في القدر المذكور، الأمر الذي يكون ما أثير في الاستئناف مبني على أساس .

وحيث تبعا لذلك، يتعين تأييد الحكم المستأنف في مبدئه مع تعديله بخفض التعويض المحكوم به من نقل الملكية إلى مبلغ 200 درهم للمتر المربع"، (27).

خاتمة واستنتاج

مهما يكن من أمر، فإن حق الملكية حق مقدس دستوريا، ونزعه لأجل المنفعة العامة هو إجراء تستلزمه متطلبات التنمية بالبلاد، وبالتالي فإنه إلى جانب نقل الملكية لفائدة الجهة المخول لها قانونا ذلك، فإنه من المناسب التوفيق بين مصالح المنزوعة ملكيته في الحصول على تعويض عادل من جانب ومصالح نازع الملكية في اكتساب ملكية عقار واستخدامه للمنفعة العامة أخذا بعين الاعتبار أيضا ما يوجبه مبدأ حماية المال العام من جانب آخر (عدم أداء تعويضات مبالغ فيها) ، وتحقيق الهدف المذكور موكول

العدد 32 ماي 2018

لكافة الأطراف المعنية بالموضوع إداريا وقضائيا، ولعل هذا الأمر هو ما أكده الخطاب الملكي السامي الذي تلاه صاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله وأيده أمام البرلمان بتاريخ 14 أكتوبر 2016 إذ ورد في الخطاب السامي ما يلي: ".....فالعديد من المواطنين يشتكون من قضايا نزع الملكية، لان الدولة لم تقم بتعويضهم عن أملاكهم أو لتأخير عملية التعويض لسنوات طويلة تضر بمصالحهم، أو لان مبلغ التعويض اقل من ثمن البيع المعمول به وغيرها من الأسباب.

إن نزع الملكية يجب أن تتم لضرورة المصلحة العامة القصوى، وان يتم التعويض طبقا للأسعار المعمول بها في نفس تاريخ القيام بهذه العملية مع تبسيط مساطر الحصول عليه،

ولا ينبغي ان يتم تغيير وضعية الأرض التي تم نزعها وتحويلها لأغراض تجارية أو تفويتها من اجل المضاربات العقارية....."(28)

وفي رأي المتواضع، يبدو مناسبا أثناء تحديد التعويض عن نزع الملكية خلال المرحلة

القضائية التقيد بما يلي:

- ضرورة بحث الخبير عن عناصر للمقارنة (بيوعات عقارية ، أحكام إدارية...الخ)، وتضمينها بتقريره، خاصة وانه بإمكانه الاتصال بمختلف الإدارات العمومية والجهات المختصة التي يمكن أن تزوده بالعناصر المطلوبة (مصلحة التسجيل و التمير، المحافظة على الأملاك العقارية و الرهون، العدول المكلفون بتوثيق بعض

المعاملات العقارية، الموثقون، المحاكم... الخ)، وبعبارة اصح فان استدلال الخبير بأثمنة عقارات مجاورة ومشابهة لموضوع نزع الملكية على سبيل المقارنة يجعل تقريره أكثر حجية.

- في حالة تعذر الخبير الحصول على تلكم العقود أو وجود صعوبة في ذلك، يتعين تضمين هذه الصعوبة في تقريره مع الإشارة إلى الأسباب المانعة من الحصول على العناصر المطلوبة.

- يمكن لنزع الملكية، أثناء إجراء الخبرة القضائية ودفاعا عن الثمن الذي حددته اللجنة الإدارية للتقييم، أن يدلي بنفسه أمام الخبير بعناصر للمقارنة تعزز العرض المحدد من طرف اللجنة الإدارية المذكورة، ويجب على الخبير أن يدرس تلكم العناصر من حيث مدى مطابقتها من عدم ذلك مع العقار محور نزع الملكية من حيث الموقع والمساحة وتاريخ انجاز المعاملة العقارية وعموما مدى إمكانية استعمالها كعناصر قابلة للمقارنة.

- إن موقع العقار ومساحته وشكله ومدى قربه من التجهيزات... هي عناصر مكملة فقط للعنصر الأساسي المتمثل في إيراد عناصر للمقارنة محددة في الزمان والمكان وتعكس قيمة العقار موضوع التعويض عن نزع الملكية، والتي من الممكن أن تجعل الثمن المحدد من قبل الخبير موضوعيا وغير متأثر بعنصر الزيادة بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر المنفعة العامة.

- إن تحديد التعويض سواء من قبل الخبير أثناء انجاز أشغال الخبرة وكذا من طرف المحكمة من خلال إعمال سلطتها التقديرية، يتعين فيه استحضار الغرض من نزع الملكية وهو تحقيق المنفعة العامة (مثلا إنشاء مؤسسة تعليمية لتربية وتعليم النشء الصاعد، بناء مستشفى أو مستوصف للأغراض الصحية، تشييد طريق عمومية أو سد....إلى غير ذلك)، ومن ثمة يجب الأخذ بعين الاعتبار هذه المعطيات أثناء تحديد التعويض لأن الغرض هنا ليس هو المضاربة العقارية أو تحقيق الربح، بقدر ما يتعلق الأمر بمصالح ذات نفع عام على الجميع.

- إن السلطة التقديرية للقضاء سيكون لها دور فعال في حماية مصالح وحقوق كل من نازع الملكية والمنزوعة ملكيته، وذلك بخفض مبلغ التعويض المحدد من قبل الخبير إذا ما اتضح انه متجاوز فيه أو الرفع منه إن كان منخفضا ولا يعكس قيمة العقار، ومن ثمة فإن القضاء له دور فعال في الموازنة بين مصالح الطرفين في دعوى التعويض عن نزع الملكية، وهنا لا يسعنا إلا الاستدلال بقاعدة قانونية لقرار حديث صادر عن محكمة النقض عدد 3/328 بتاريخ 03 مارس 2016 في الملف الإداري عدد 2016/3/4/158، جاء فيه:

- " إن تحديد التعويض عن الضرر من صميم السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الملف، مستعينة بالأراء الفنية للخبراء، فتأخذ منها ما تطمئن إليه في تكوين قناعتها وتطرح ما عداه...."(29).

- وأخيرا فان قاعدة " عدالة التعويض"، أو ما عبر عنه البعض كذلك ب: " شرط التناسبية في تقدير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة " ، ما هما إلا تطبيقان للقاعدة الإسلامية " لا ضرر ولا ضرار" ، وهي قاعدة تحمل في طياتها مبدأ التوازن و إعطاء كل ذي حق حقه، ومن هذا المنطلق يمكن الحديث أيضا عن دور القضاء الإداري في إقرار نوع من قواعد العدل و الإنصاف بين طرفي الدعوى من خلال منازعات التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

- تم بعون الله مع قوته.

الهوامش:

(1) الاعتداء المادي هو كل فعل صادر عن الإدارة خارج نطاق الشرعية، قد يمس بحرية الشخص أو الاعتداء على ممتلكاته، فالاعتداء المادي هو الخروج الجسيم عن مبدأ المشروعية، يراجع مقالنا " دور القاضي الإداري في دعاوى الاعتداء المادي على الملكية العقارية "، منشور بالموقع الإلكتروني

<https://www.coursdroitarab.com/2017/11/14578.html>

(2) يمكن الرجوع في هذا الإطار لمقتضيات الفصل 28 من القانون 12/90

المتعلق بالتعمير

(3) يراجع مقال : الأسس القانونية والواقعية لتحديد التعويض عن نزع الملكية

لأجل المنفعة العامة من الجانبين الإداري والقضائي. ذ/ الحسن أولياس، الموقع

الالكتروني لمجلة منازعات الأعمال.

(4) انظر الفقرة الأولى من الفصل 42 من قانون نزع الملكية.

(5) انظر الفقرة الأخيرة من نفس الفصل (42).

(6) يمكن الرجوع في هذا الإطار إلى أحكام المواد 1 و 2 و 10 من القانون 45.00

بتاريخ 2001/06/22 المتعلق بالخبراء القضائيين.

(7) د/ عبد الحميد الشواربي- التزوير والتزييف مدنيا وجزائيا في ضوء الفقه

والقضاء (ب. ط) منشأة المعارف – مصر 1996. ص 552.

(8) د/ أميل أنطوان ديراني – الخبرة القضائية – المنشورات الحقوقية

الصادرة سنة 1977 ، طبعة 1 ، بيروت ، ص 17.

(9) سورة الفرقان الآية 59

(10) مقال " الحكم التمهيدي و مشتملاته في الخبرة القضائية " ، منتديات ستار

تايمز (موقع الكتروني).

(11) هناك مساطر فرعية أخرى يأخذ بها أثناء تحديد التعويض من قبيل تقدير

فائض أو ناقص القيمة وكذا طلب اقتناء الجزء المتبقي من العقار موضوع نزع

العدد 32 ماي 2018

الملكية، يراجع كتاب " المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة/ذ
أحمد اجعون منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، العدد
الخاص رقم3، 2017، ص310 وما بعدها.

(12) مشار إليه في مقال اختصاص المحاكم المغربية في موضوع نزع الملكية، ذ،
مصطفى مدرع، دفاتر المجلس الأعلى ، العدد الأول، ندوة العقار والتعمير،
إصدارات محكمة النقض، ص26

(13) ذ/ احمد حنين، المرجع السابق(دفاتر المجلس الاعلى) ، ص 28 وما بعدها

(14) قرار منشور في كتاب قضاء محكمة النقض في مجال نزع الملكية لأجل
المنفعة العامة ،ص72

(15) قرار محكمة النقض عدد3637 بتاريخ14 دجنبر1976 في الملف المدني عدد
586

(16) منشور بمجلة المحامي العدد7 السنة السادسة،1986

(17) منشور في قرارات المجلس الأعلى في المادة الإدارية طبعة 1997، منشورات
المجلس الأعلى في ذكراه الأربعين، ص7).

(18) منشور في كتاب قضاء محكمة النقض في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة
العامة الطبعة الأولى 2012 ص 72

- (19) قرار منشور بكتاب الدليل العملي في قضايا نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، للأستاذ العربي مياد، منشورات مجلة الحقوق المغربية ص31
- (20) منشور بكتاب ابراهيم زعيم الماسي، تقدير التعويض عن الاعتداء المادي على الملكية العقارية، الطبعة الأولى، 2010، ص 250.
- (21) قرار منشور في كتاب العمل القضائي للغرفة الإدارية بمحكمة النقض خلال سنتي 2014 و2015، ذ محمد بفقير، ص 357 وما بعدها.
- (22) المرجع السابق، ص 350 وما بعدها
- (23) قرار منشور بكتاب الخبرة والخبراء من خلال اجتهادات محكمة النقض، إصدارات محكمة النقض العدد 3 لسنة 2017، ص 247 وما بعدها
- (24) قرار مشار إليه في كتاب العمل القضائي للغرفة الإدارية بمحكمة النقض خلال سنتي 2014 و2015، ذ محمد بفقير، ص 327 وما بعدها.
- (25) قرار مشار إليه في نفس المرجع، ص 342 وما بعدها
- (26) قرار مشار إليه في نفس المرجع، ص 339 وما بعدها.
- (27) قرار منشور بالموقع الالكتروني للعلوم القانونية: MAROCDROIT
- (28) القاضي الإداري بين حماية الحقوق والحريات وتحقيق المصلحة العامة، مجلة المحاكم الإدارية، العدد الخامس سنة 2017، ص 62 وما بعدها، يمكن الرجوع