

القرار عدد 789
الصادر بتاريخ 04 يوليوز 2015
في الملف الإداري عدد 2013/2/4/2382

نزع ملكية - تعويض - خبرتين - خبرة ثالثة - سلطة المحكمة.

لما أوردت المحكمة في تحديدها للتعويض موقع العقار ومساحته وطبيعته ووجه استغلاله ومشتملاته استنادا إلى تقريرتي الخبرتين اللذين اطمأنت لصحة أسبابهما، وأبرزت أن الخبرتين ضمنا تقريرهما بيانات عقود المقارنة التي توصلتا إليها، فإنها لم تكن ملزمة بإجراء خبرة جديدة ما دامت قد وجدت في الخبرتين المنجزتين ما يغنيها عن ذلك.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه - المشار إلى مراجعه أعلاه - أنه بتاريخ 2008/08/25 تقدمت المدعية الدولة (الملك الخاص) بمقال أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء، عرضت فيه أن مرسوما صدر بتاريخ 2006/02/28 تحت عدد 2.06.20 نشر بالجريدة الرسمية عدد 5403 بتاريخ 2006/03/13، بإعلان أن المنفعة العامة تقتضي بتهيئة منطقة زناتة بلدية عين حرودة بعمالة المحمدية، وبترع ملكية القطعة الأرضية رقم 567 موضوع الرسم العقاري عدد 26/2840، مساحتها 11687 متر مربع، جلالت اللجنة الإدارية التقييم قيمتها في مبلغ 2.033.538,00 درهم على أساس 174,00 درهم للمتر المربع بالنسبة للقطعة الأرضية، ومبلغ 129.500,00 درهم عن البناءات أي ما مجموعه 2.163.038,00 درهم، ملتزمة نقل ملكيتها إليها مقابل التعويض المقترح المذكور. وبعد المناقشة صدر الحكم مستجيبا للطلب مقابل تعويض إجمالي قدره 4.102.137,00 درهم للمدعى عليها رحمة (ل) عن القطعة الأرضية ومبلغ 100.000,00 درهم عن المستأنف عليها حسناء أيت شاعو ومبلغ 85.000,00 درهم للمدعى عليه محمد (م) مع تحميل نازع الملكية الصائر، استؤنف أصليا من طرف الطالبة وفرعيا المطلوبان رحمة (ل) وحسناء (ا). وبعد الأمر بإجراء خبرة أسندت للخبير السيد عبد الهادي (س)، أصدرت محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط قرارها بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع التعويض عن قيمة الأرض على مبلغ 7.012.200,00 درهم على أساس 600,00 درهم للمتر المربع والتعويض عن البنائية المستغلة من طرف حسناء (ا) إلى مبلغ 120.000,00 درهم، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسيلتي النقض مجتمعين للارتباط:

حيث تنعى الطالبة على القرار المطعون فيه فساد التعليل وتناقض الحثيات مع بعضها وخرق الفصل 20 من قانون نزع الملكية ونقصان التعليل وخرق القانون، ذلك أن الطالبة تمسكت

بوجوب الأخذ بعين الاعتبار في حساب التعويض وجه استعمال العقار وفقا لوثائق التعمير، وأن المرتكز الأساسي لتحديد التعويض عن نزع الملكية هو الفصل 20 أعلاه، وأنها أدلت بوثيقة صادرة عن الوكالة الحضرية تثبت أن العقار ممنوع من البناء، إلا أن محكمة الاستئناف لم تجب عن الدفع المذكور، وأن الحديث عن الاستعمال المستقبلي للعقار أمر مخالف للقانون، كما أن المحكمة لم تبرز من أين استنتجت القيمة التي انتهت إليها، خاصة وأن الطالبة أدلت بعناصر للمقارنة تتمثل في عقود بيع أنجزت بين الخواص تتعلق بعقارات موجودة داخل الوعاء العقاري المشمول بترع الملكية، ردها المحكمة بتعليل فاسد محرفة بذلك مضمون ووثائق حاسمة، فهي وإن كانت تملك السلطة التقديرية في تقدير التعويض فإن هذه السلطة يجب أن تكون مبنية على معطيات موضوعية وواقعية سليمة وبتعليل سائغ حتى تمكن محكمة النقض من بسط رقابتها، فيكون بذلك القرار المطعون فيه فاسد وناقص التعليل الموازيان لانعدامه وعرضه للنقض.

لكن، حيث إن تحديد التعويض من صميم السلطة التقديرية لقضاة الموضوع متى أقاموا قضاءهم على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الملف، وهم في سبيل ذلك يستعينون بالأراء الفنية للخبراء فيأخذون منها ما يطمئنون إليه لتكوين قناعتهم وي طرحون ما عداها، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أوردت موقع العقار ومساحته وطبيعته ووجه استغلاله ومشتملاته استنادا إلى تقريرين الخبرتين اللذين اطمأنت لصحة أسبابهما، مبررة أن الخبرين ضمنا تقريرهما ببيانات عقود المقارنة التي توصلنا إليها ولم تكن ملزمة بإجراء خبرة جديدة ما دامت قد وجدت في الخبرة المنجزة ما يغنيها عن ذلك... واعتبارا لمواصفات العقار المشار إليها أعلاه سواء منها الإيجابية والسلبية وبالأخص منها موقعه وحجم مساحته ووجه استغلاله وكونه عقارا محفطا والارتفاعات المثقل بها... وفي إطار الأثر الناشر للاستئناف ترى بأن التعويض عن الأرض فيه بخس لثمن العقار ولا يعكس قيمته الحقيقية بتاريخ نشر مقرر التخلي في مارس 2008، مما ارتأت معه رفعه إلى 600.00 درهم للمتر المربع، وذلك على غرار التعويض المستحق عن البناية المستغلة من طرف المستأنفة حسناء أيت شعور، والتي ارتأت المحكمة تحديده بالنظر إلى حالة تلك البناية والمواد المستعملة في بنائها الأخذ بمتوسط الخبرتين أي ما قدره 120.000.00 درهم، تكون - المحكمة - قد أبرزت العناصر التي اعتمدتها في تحديد التعويض، ويكون ما أثير بالوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد عبد المجيد بابا أعلي - **المقرر:** السيد عبد الغني يفوت - **المحامي العام:** السيدة أمينة الجيراري.