

القرار عدد 767
الصادر بتاريخ 04 يوليوز 2015
في الملف الإداري عدد 2014/3/4/2344

نزع الملكية - خيرة - عقار يتواجد في منطقة الاحتياط العقاري حسب تصميم التهيئة -
أثره في تحديد التعويض.

لئن كان العقار موضوع نزع الملكية يتواجد في منطقة للاحتياط العقاري الاستراتيجي حسب تصميم التهيئة الذي أشار إلى كون المنطقة المذكورة موجهة لتوسع العمران مستقبلا على شكل عملية جماعية منظمة من طرف السلطة العامة وتحت رعايتها، فإن ذلك لا يعني أن البناء ممنوع فيه بصفة مطلقة، وإنما فقط تأجيله إلى حين الموافقة على تصميم تهيئة شامل له وإنجاز البنية التحتية والتجهيزات العمومية، والمحكمة لما راعت ذلك واعتبرت تاريخ نشر مقرر التخلي لتحديد التعويض المستند على الخبرتين المنجزتين في الملف، تكون قد أبرزت وجه استعمال العقار والعناصر والأسس التي الواردة ضمن الفصل 20 من القانون رقم 81/7.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن فحوى القرار المطعون فيه أن المدعية (الطالبة) الدولة المغربية (الملك الخاص) تقدمت بتاريخ 2008/08/25 أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي للدعوى، تعرض فيه أنه بمقتضى المرسوم عدد 20-06-2 الصادر بتاريخ 2006/02/28، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5403 بتاريخ 2008/03/13، تم الإعلان على أن المنفعة العامة تقضي بالتهيئة الحضرية لمدينة زناتة بلدية عين حرودة وبتزع ملكية البقعة الأرضية رقم 308 البالغة مساحتها 5750 مترا مربعا ذات الرسم العقاري 49/19599، ملتزمة الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية المذكورة مقابل التعويض النهائي الذي حددته اللجنة الإدارية للتقييم في مبلغ 1.397.250.00 درهما على أساس 243.00 درهما للمتر المربع بالنسبة للقطعة الأرضية، ومبلغ 4.710.700.00 درهما بالنسبة للبنىات، ومبلغ 850.000.00 درهما عن تحويل النشاط التجاري أي ما مجموعه 6.957.950.00 درهما، وتم الإدلاء بمقال إدخال الغير في الدعوى المقدم بتاريخ 2011/01/27 من طرف شركة (مانصطيكس) لملكها المطلوب عبد القادر الماحي الذي ينازع بمقتضاه في الخبرتين المنجزتين لكونهما أغفلتا الإشارة إلى شركة (مانصطيكس) كما أن التعويضات المتعلقة بشركة (كوفرتيس) جاءت مجحفة، ملتزمة شمولهما بالأمر التمهيدي المنتظر صدوره. وبعد خيرة صدر الحكم بتاريخ 2011/09/08، قضى لفائدة المدعى عليهم (المطلوبون) بتعويض نهائي

قدره 3.145.250.00 درهما على أساس 547.00 درهما للمتر المربع، ومبلغ 4.710.700.00 درهما بالنسبة للبنائات، وتعويض إجمالي عن تحويل النشاط التجاري لشركة (كوفرتيس) قدره ثلاثة ملايين درهم 3.000.000.00 درهما. استأنفته الطالبة استئنافا أصليا واستأنفه المطلوبان عبد القادر الماحي وشركة (كوفرتيس) استئنافا فرعيا ومعه الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة، فأيدته محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط مع تعديله بخفض التعويض عن تحويل النشاط التجاري إلى مبلغ 2.000.000.00 درهما، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في وسائل النقض مجمعة للارتباط:

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بتناقض الحشيات مع بعضها وخرق حقوق الدفاع وخرق مقتضيات الفصل 20 من القانون رقم 81/7 وبفساد التعليل وقصوره، بدعوى أنها أثارت ضمن مذكراتها عدة دفوع موضوعية ووجيهة بشأن الخبرة لم تجب عنها المحكمة، ومنها أن المرتكز الأساس لتحديد أي تعويض عن نزع الملكية طبقا لمقتضيات الفصل 20 من القانون رقم 81/7 المتعلق بترع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت هو وجه استعمال العقار طبقا لوثائق التعمير، وأن الخبرة المعتمدة تعمدت عدم الإشارة إلى هذا العنصر حيث اعتمدت على عقود المقارنة خارج الوعاء العقاري المشمول بترع الملكية، وأنها (الطالبة) أدلت بشهادة صادرة عن الوكالة الحضرية تثبت أن العقار يقع بمنطقة ممنوع فيها البناء، أجابت عنها المحكمة بأن منطقة الاحتياط الاستراتيجي لا تعني أنها ممنوعة البناء بصفة مطلقة، وإنما فقط إلى حين الموافقة على تصميم قهيئة شامل وإعداد المنطقة لعملية البناء وهو ما أقدمت عليه نازعة الملكية التي لا يمكنها أن تستفيد من الارتفاق المقرر لفائدتها هو مؤجل، وأن محكمة الاستئناف الإدارية لم تبرز عناصر التقييم المشار إليها في الفصل 20 من القانون رقم 81/7 المشار إليه، متناقضة في تعليلها، فهي تؤكد أن التعويض ينبغي أن يكون بحسب قيمة العقار يوم 2008/03/06 أي يوم نشر مقرر التخلي، بينما في حشيتها اللاحقة تتحدث عن التعويض عن الاستعمال المستقبلي للعقار، معتمدة رأسا على تقرير الخبرة لاسيما بخصوص مواصفات وخصائص العقار رغم أنها أدلت بعناصر المقارنة، وهي مجموعة من العقود التوثيقية تتعلق بعقارات محفظة بعين حرودة، تتراوح مساحاتها بين 3647 مترا مربعا و73430 مترا مربعا وأثمنتها بين 80.00 درهما و245.00 درهما للمتر المربع الواحد، استبعدتها المحكمة بعلّة عدم تطابقها مع مواصفات العقار المعني، وبأن تفويتها كان محكوما بعامل الارتفاق المشار إليه بتصميم التهيئة وهو تعليل فاسد يخرق مقتضيات الفصل 20 المشار إليه الذي يجعل تحديد التعويض مسألة قانون يخضع لرقابة محكمة النقض، خاصة فيما يتعلق بقيمة العقار يوم صدور مقرر التخلي وعناصر المقارنة ووجه استعمال العقار طبقا لوثائق التعمير، مما يجعل القرار المطعون فيه عرضة للنقض.

لكن، حيث إن تحديد التعويض من صميم السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك إلا من حيث التعليل الذي يجب أن يكون سائغا له أصله الثابت بالملف، والمحكمة مصدرة

القرار المطعون فيه بما جاءت به من أنه: "...وبالرجوع إلى أوراق الملف لاسيما تقرير الخبيرين العقاريتين المنجزين في الملف من طرف بوشعيب (ص) وعبد العالي (ب)، يتضح أن العقار المتروعة ملكيته عبارة عن قطعة أرضية تقع داخل المدار الحضري محفظة تحمل الرسم العقاري عدد 49/19599 مساحتها 5750 مترا مربعا، وأضاف الخبير الثاني السيد عبد العالي (ب) أن العقار المذكور غير مجهز، له واجهة واحدة كبيرة تطل على طريق غير معبد شكله الهندسي عبارة عن مستطيل لا توجد به بحيرة ولا تغمره مياه الأمطار، على خلاف ما تمسكت به نازعة الملكية بدليل أنه يحتوي على جزء من بنايات تابعة لشرطة (منططيكس)..."، تكون المحكمة -خلاف الوارد في الوسيلة - قد أبرزت وجه استعمال العقار والعناصر والأسس التي اعتمدتها طبقا للفصل 20 المشار إليه، واستنادا إلى تقرير الخبيرين اللذين استندت إليهما المحكمة وبالرجوع إلى التقرير المنجز من طرف الخبير عبد العالي (ب) يلفي أنه وصف العقار وصفا شاملا ودقيقا واستأنس بعناصر للمقارنة تشتمل على عقود التفويت أبرم بعضها سنة 2008، أورد مراجعها، كما أن المحكمة اعتمدت تاريخ نشر مقرر التحلي في 2008/3/13 لتحديد التعويض وأعملت سلطتها التقديرية بشأن ما ذكر وعللت قضاها بأنه: "وحيث لئن كان العقار يتواجد في منطقة للاحتياط العقاري الاستراتيجي حسب التهيئة بجماعة عين جرودة، فإن ذلك لا يعني أن البناء ممنوع فيه بصفة مطلقة وإنما فقط تأجيله إلى حين الموافقة على تصميم تهيئة شامل لها وإنجاز البنايات التحتية والتجهيزات العمومية، بدليل أن نفس التصميم ينص على كون المنطقة المذكورة موجهة لتوسع العمران مستقبلا على شكل عملية جماعية منظمة من طرف السلطة العامة وتحت رعايتها..."، وهو تعليل سائغ يقيم القرار الذي اعتمد تاريخ نشره مقرر التحلي في 2008/03/06 لتحديد التعويض، ولا ينطوي - خلاف الوارد بالوسيلة - على اعتماد الاستعمال المستقبلي للعقار، مما يكون معه العقار المطعون فيه معللا تعليلًا كافيا وسليما ولا تناقض في حيثياته وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها، وما بالوسائل على غير أساس وما هو خلاف الواقع غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد عبد المجيد بابا اعلي - **المقرر:** السيد الحسين أندجار - **الحامي العام:** السيدة أمينة الجيراري.