

القرار عدد 398
الصادر بتاريخ 30 غشت 2012
في الملف الإداري عدد 2011/2/4/1188

(الوكالة الخاصة طنجة البحر الأبيض المتوسط ش.م. / أحمد)

نزع الملكية - تحديد التعويض - شروطه.

إن تحديد التعويض بمقتضى الفقرة الثالثة من الفصل 20 من قانون نزع الملكية عن قيمة الأراضي المنزوعة ملكيتها يكون بتاريخ يوم آخر إيداع لأحد مقالات الحكم بنزع الملكية وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة بكتابة ضبط المحكمة الإدارية في حالة ما إذا لم تعتمد نازعة الملكية إلى تقديمها في ظرف أجل ستة أشهر ابتداء من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للعقارات التي ستنزع ملكيتها، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ثبت لها أن إيداع مقال دعوى نقل الملكية بعد مرور ذات الأجل من تاريخ إعلان المنفعة العامة ورتبت على ذلك القول بتحديد التعويض بقيمة العقار في التاريخ المذكور تكون قد سايرت المقتضى المذكور باعتقادها قيمة العقار بيوم تقديم مقال نزع الملكية مما لا مجال معه للاحتجاج بتأثير المضاربات العقارية على قيمته.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2011/02/01 في الملفات 11/07/276 و 11/08/191 و 11/08/449 أن الطالبة الوكالة الخاصة طنجة البحر الأبيض المتوسط تقدمت بمقال إلى إدارية الرباط، عرضت فيه أن مرسومها صدر بإعلان أن المنفعة العامة تقتضي بناء الميناء الجديد طنجة المتوسطي ومرافقه المحاذية لمنطقة واد الرمل بجماعة قصر المجاز بقيادة تگرامت بإقليم الفحص أنجرة وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة للغرض المذكور ومنها القطعة الأرضية ذات المطلب عدد البالغة مساحتها 8384 متر مربع والتي اقترحت اللجنة الإدارية للتقييم التعويض عنها

في 419.200,00 درهم بحسب 50 درهم للمتر المربع، ملتزمة الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية المذكورة لفائدتها مقابل التعويض المقترح. وبعد إجراء خبرة أن أصدرت المحكمة الإدارية حكماً قضى بالاستجابة للطلب مع تحديد التعويض المستحق عن نزع الملكية في 300 درهم للمتر المربع أي 2.515.200 درهم، وهو الحكم الذي استأنفته كل من المدعية والمدعى عليه أحمد والدولة المغربية والمندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر والمديرية الجهوية للمياه والغابات للريف بتطوان والوكيل القضائي للمملكة باعتبار أن المندوبية هي متعرضة على مطلب التحفيظ المتعلق بالقطعة المنزوعة ملكيتها وبعد ضم الملفات وإجراء خبرة أيدته محكمة الاستئناف الإدارية بمقتضى قرارها المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الوحيدة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار المطعون فيه انعدام الأساس القانوني وانعدام التعليل بدعوى أنه رد ما أثارته في استئنافها بعلّة أن تقدير التعويض تم طبقاً للفصل 20 من قانون نزع الملكية بتاريخ تقديم مقال نزع الملكية في 2005/03/28، في حين أن الخبراء اعتمدوا في تقديراتهم عناصر المضاربة قبل وبعد تقديم مقال نقل الملكية وذلك واضح من خلال عقود البيع لدى الجهات الرسمية والتي لا تخرج عن المضاربات العقارية، مما كان معه على الخبراء اعتماد عناصر أخرى مجردة وموضوعية مثل أسعار الأراضي بحسب طبيعتها وموقعها وبعيدا عن المضاربة التي يقوم عليها السوق، إضافة إلى أنه اعتمد في تقدير التعويض موقع العقار وعناصر المقارنة المستدل بها وما أسفرت عليه إجراءات التحقيق دون بيان كيفية استخلاصه لعناصر التقدير من خلال تلك الوثائق، كما أنه اعتبر أن الوثيقة المدلى بها والصادرة من الوكالة الحضرية لطنجة ليست من وثائق التعمير دون بيان العناصر المعتمدة من طرفه لجعل طبيعة العقار تبرر التعويض المحكوم به مما يجعله عرضة للنقض.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفقرة الثالثة من الفصل 20 من قانون نزع الملكية فإنه : "يجب ألا يتجاوز التعويض قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأموال التي ستزعم ملكيتها، ولا تراعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة، غير أنه في حالة ما إذا لم يودع نازع الملكية في ظرف أجل ستة أشهر ابتداء من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة

العامة المعين للعقارات التي ستنزع ملكيتها، المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة، فإن القيمة التي يجب ألا يتجاوزها تعويض نزع الملكية هي قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد هذه المقالات بكتابة الضبط لدى المحكمة الإدارية"، ومؤدى الفقرة المذكورة أن تحديد التعويض عن قيمة الأراضي المنزوعة ملكيتها يكون بتاريخ يوم آخر إيداع لأحد مقالات الحكم بنزع الملكية وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة بكتابة ضبط المحكمة الإدارية في حالة ما إذا لم تعتمد نازعة الملكية إلى تقديمها في ظرف أجل ستة أشهر ابتداء من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للعقارات التي ستنزع ملكيتها، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها أن إيداع مقال دعوى نقل الملكية كان بتاريخ 2005/03/28 أي بعد مرور أجل ستة أشهر من تاريخ إعلان المنفعة العامة ورتبت على ذلك القول بتحديد التعويض بقيمة العقار في التاريخ المذكور تكون قد سايرت المقتضى المذكور باعتمادها قيمة العقار بيوم تقديم مقال نزع الملكية مما لا مجال معه للاحتجاج بتأثير المضاربات العقارية على قيمته لأن ذلك يهم الحالة التي يقدم فيها إحدى المقالات المذكورة في الفقرة المشار إليها داخل أجل الستة أشهر الوارد فيها، وبخصوص عناصر التعويض فإن المحكمة التي استندت فيها إلى مميزات العقار ووسائل التحقيق تكون قد أحالت إلى تقرير الخبرة الذي أمرت به والذي بأخذها به في وصفه للعقار تكون قد أخذته محمولا على أسبابه المتمثلة فيما أورده من كون العقار يقع بمنطقة قريبة من المدار الحضري للقصر الصغير الذي يعرف روجا كبيرا بسبب المشاريع المهمة المنجزة به، وأن له واجهة بحرية إضافة إلى استناده إلى عقدي بيع يتعلقان بعقارات في نفس المنطقة مما يكون معه القرار قد أبرز العناصر التي اعتمدها في تحديد عنصر التعويض، وفي شأن وثيقة التعمير المستدل بها والتي لم يعتبرها القرار من ضمن وثائق التعمير فإن المحكمة ردت ما تم التمسك به من أن: "الوكالة لم تدل بأية وثيقة من وثائق التعمير لدحض ما توصلت إليه في تحديد التعويض إضافة إلى أن وثائق الملف ووسائل التحقيق غطت الجوانب التقنية المستلزمة في تحديد التعويض"، وهو تحليل مطابق لواقع الملف إذ أن رسالة مدير الوكالة المستدل بها لا تتضمن ما يفيد أن القطعة الأرضية المذكورة مخصصة لغرض معين بل إنها أوردت وصفا عاما للاستعمال المخصص لمجموع العقارات المشمولة بنزع الملكية دون تحديد للاستعمال

المخصص للأرض موضوع النزاع فضلا عن كون الخبرات المنجزة ابتداءيا واستثنافيا قد عاينت العقار وحددت قيمته بالنظر إلى مواصفاته وعناصر المقارنة بتاريخ إيداع مقال نقل الملكية، مما يجعل القرار مرتكزا على أساس ومعللا بما فيه الكفاية والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس : السيدة عائشة بن الراضي - **المقرر :** السيد عبد السلام الوهابي - **المحامي العام :** السيد حسن تايب.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض