

القرار عدد : 562
المؤرخ في : 2009/10/7
ملف إداري عدد : 2457 / 2006/2/4

- تصميم التهيئة لا يعطي الحق في الاستيلاء وغصب الأراضي المشمولة بذلك التصميم، بل لا بد من الاتفاق بالتراضي مع ملاك الأراضي أو أتباع مسطرة نزاع الملكية.
 إلغاء الحكم المستأنف

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في الشكل :

حيث إن الاستئناف المقدم من طرف ج ق للوالدية بتاريخ 2006/7/25 والاستئناف الفرعي المقدم من طرف (ف ب ج) بتاريخ 2008/10/17 ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بتاريخ 2006/5/9 في الملف عدد 607 جاء وفق الشروط المتطلبة قانونا لقبولهما.

وحيث إن المستأنف ج ه بالتناهي تأييد الحكم المستأنف في مذكرته الجوابية عن مقال الاستئناف الأصلي المؤرخة في 2008/12/7 يكون قد قبل الحكم المستأنف قبل تقديمه الاستئناف المذكور مما يجعل استئنافه الفرعي بتاريخ 2009/11/16 غير مقبول.

في الجوهر :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بتاريخ 2004/6/2 بمقال أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك العقار المسمى (ليجوني) الكائن ب ج ق للوالدية ذا الرسم العقاري عدد 2300 مساحته 8 آرا و 10 سنتيارا الذي ظل مشغلا كحديقة عمومية من طرف ج ق الاثنين الغربية عندما كان يشمل اختصاصها الترابي ج ق الوالدية منذ تاريخ 92/4/27، استصدرت أمرا استعجاليا بإثبات حال العقار المذكور، ملتزمة الحكم لها بتعويض مسبق عن الاحتلال قدره 20.000 درهم والأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الاحتلال منذ 70/1/1 وقيمة الأرض المحتلة مع حفظ حقها في تقديم مطالبتها النهائية.

وبناء على مقال التدخل الإرادي المقدم من طرف ح ه بتاريخ 2005/2/29 الذي عرض فيه أن المدعية تنازلت له عن الدعوى بمقتضى عقد التنازل المؤرخ في 2005/12/19 وأنه أصبح بذلك طرفا حالا محل المدعية ملتصقا بقبول طلبه، وبعد إجراء الخبرة والتعقيب عليها وانتهاء الردود صدر حكم يقضي بقبول التدخل الإرادي والحكم على ج ق للوالدية بأدائها للطرف المدعي تعويضا عن احتلال جزء من الملك موضوع الرسم العقاري 2300 ار مساحته 7375 م م وقدره 7.378000 درهم وهو الحكم المستأنف.

أولا فيما يخص مقال التدخل الإرادي المقدم من طرف م ش الذي يتضمن انه سبق أنه وكل من طرف المستأنف عليها للدفاع عن حقوقها ومصالحها المتعلقة بعقارها المذكور في مواجهة م وب في الصيد البحري، وج ق للوالدية، وبينما كان يتولى تقديم مذكرة التعويضات لفائدة موكلته إذا به يفاجأ بتدخل السيد ه ح بتاريخ 2005/12/29 دون سابق إشعاره بصفته وكيلها عنها، وأنه يطعن في هذا التدخل بناء على كون حوالة الحق لم تتم بموافقة المدين المحال عليه وكونها انصبت على حق لا يزال محل نزاع جدي في جوهره أمام القضاء وكون العقار موضوع البيع مثقل بحجز تحفظي ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من حوالة الحق والحكم تصديا بطلانها.

لكن حيث إن التدخل كان وكيلها عن المستأنف عليها وكالة خصام في المرحلة الابتدائية التي لا تعطيه سوى صلاحية التقاضي باسمها ولا تكسبه أي حق على المدعى فيه في الدعوى وبذلك لا صفة ومصلحة له في التقديم بمقال التدخل الإرادي مما يكون معه ما أثير غير مقبول.

في أسباب الاستئناف الأصلي :

في السبب الأول :

حيث تعيب المستأنفة الحكم المستأنف بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنها تمسكت خلال المرحلة الابتدائية بكون المستأنف عليها تقدمت بنفس الدعوى أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء فتح لها ملف إداري عدد 2004/162 وأن هذه الدعوى لازالت جارية لحد الآن، وأن تقديم الدعوى مرتين من أجل المطالبة بنفس التعويض غير جائز قانونا.

لكن حيث إن الدعوى التي فتح لها الملف الإداري عدد 2004/162 فإنه حسب أوراق الملف صدر فيها حكم بتاريخ 2004/9/15 يقضي بالإشهاد على تنازل المدعية عن دعواها وهو حكم لا حجية له لذا فإن الدفع بها لا تأثير له على سير إجراءات التقاضي في هذه الدعوى ويكون ما أثر بدون أساس.

في السبب الثاني :

حيث تعيب المستأنفة الحكم المستأنف بكون المستأنف عليها أدخلت في الدعوى م وب ز الذي لا تربطه أية صلة به وتكون بذلك المحكمة قد خرقت القانون وعرضت حكمها للإلغاء.

لكن حيث إن الدعوى المقامة أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء من طرف المستأنف عليها في مواجهة م وأ في الصيد البحري تتعلق بتشييد محطة مراقبة جودة المياه الساحلية بالوالدية فوق عقار المستأنف عليها فتح لها ملف 2001/1 وبالتالي لا علاقة لها بدعوى موضوع نازلة الحال مما يكون ما أثر بدون أساس.

في السبب الثالث من الاستئناف الأصلي والفرع الأول والثاني من الاستئناف الفرعي :

حيث تعيب المستأنفة أصليا الحكم المستأنف بكون المحكمة قضت بقبول التدخل الإرادي المقدم من طرف ح ه مع أن الفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود ينص على ألا ينتقل الحق للمحال له تجاه المدين إلا بتبليغ الحوالة في الوقت الذي لا وجود لأي تبليغ لهذه الحوالة، وبالمقابل تعيب المستأنفة فرعيا بكون ح ه استمد تدخله الإرادي في الدعوى أمام المحكمة إلى التنازل المؤرخ في 2005/12/19 الصادر عن وكيلها المستمد من عقد الفسخ المصحح الإمضاء بتاريخ 2008/4/28 وأصبحت بذلك كل الاتفاقات المترتبة عنه لاغية ملتزمة اخراجه من الدعوى.

وحيث إنه مادام الاستئناف ينشر الدعوى أمام المرحلة الاستئنافية فإنه بمقتضى عقد فسخ الوعد بالبيع المؤرخ في 2008/4/28 الموقع من طرف م ب، وك س وكيل المستأنفة فرعيا والمتدخل في الدعوى (ح ه) الذي أعاد الأطراف إلى الوضعية التي كانوا عليها قبل إبرام عقد الوعد بالبيع 2005/5/16 أصبح بذلك هذا الأخير لا صفة له ولا

مصلحة في الدعوى مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله طلبه، وتكون المستأنفة هي المحقة في متابعة إجراءات الدعوى شخصيا دون اعتبار للحالة المتمسك بها من ج ق { المستأنفة أصليا }.

في باقي أسباب الاستئناف :

حيث تعيب المستأنفة أصليا- ج ق -الحكم المستأنف بمخالفته القانون ذلك أن المستأنف عليها كان عليها المطالبة بالتعويض عن نزع الملكية وليس الاعتداء المادي بناء على مقتضيات المادتين 19 و 28 من قانون التعمير الذي يعتبر الموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان المنفعة العامة التي تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و 4 و 5 و 12 من المادة 19 المذكورة، وأن المحكمة خالفت هذه المقتضيات وأقرت بتعيين الخبير الذي لم يتأكد من الجهة التي قامت باستغلال العقار، وتاريخ وضع اليد، كما أنه حدد قيمة الكراء في مبلغ 890,36 درهم للشهر الواحد مع أن قيمة الكراء للأراضي تحدد بحسب السنة التي لا يتعدى كراؤها 2000 إلى 3000 درهم للهكتار الواحد بالنسبة للأراضي المسقية، وأن قيمتها في كافة تراب الجماعة تتراوح ما بين 100 و 150 درهم للمتر المربع وليس 1000 درهم كما قدر ذلك الخبير ملتزمة رفض الطلب، وبالمقابل تعيب المستأنفة فرعيا الحكم المستأنف بكون المستأنف عليها لم تثبت سلوك مسطرة نزع الملكية واقتنائها العقار بالمرضاة، وأن الخبير لم يقف على جميع المزايا التي تتوفر عليها العقار، وأن تحديد ثمن المتر المربع في 1000 درهم لا يتناسب مع المواصفات الحقيقية للعقار، ولا للظروف الاقتصادية، والانتعاش الذي عرفه القطاع السياحي بإقليم الجديدة ملتزمة إجراء خبرة جديدة لتقدير القيمة الحقيقية للعقار المذكور.

لكن حيث إن تصميم التهيئة لا يعطي الحق في الاستيلاء وغصب الأراضي المشمولة بذلك التصميم، بل لا بد من الاتفاق بالتراضي مع ملاك الأراضي أو أتباع مسطرة نزع الملكية لإحداث حادثة عمومية.

فيما يخص الخبرة :

حيث إن الخبير أوضح في تقريره أنه اعتبارا لموقع العقار موضوع النزاع الذي يوجد في وسط المدينة وعلى الطريق الرئيسية رقم 123 المؤدية إلى الشاطئ، وامتيازه بعدة

واجهات، ونظرا للمشروع الذي كان من المتوقع إنجازه من طرف المستأنف عليها، وبعد التحريات التي قام بها الخبير بعين المكان ومقارنة ثمنه بثمن العقارات المجاورة والمماثلة حسب السوق العقارية، أخذ بعين الاعتبار التوسط في الأثمان وتطورها خلال مدة الاستغلال، خلص في تقريره إلى تقدير القيمة التجارية للعقار المذكور في مبلغ 7.378.000 درهم حسب ألف (1000) درهم للمتر المربع وهي عناصر كافية وموضوعية تبرر ما انتهى عليه الحكم في تحديد التعويض المحكوم به مما يكون ما أثر بدون أساس والحكم المستأنف واجب التأييد.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول التدخل الإرادي المقدم من طرف هـ ح والحكم من جديد بعدم قبوله وبتحميله الصائر وبتأيينه في الباقي

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض