

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وتعويض عادل

Expropriation for Public Benefit and Fair Compensation

الباحثة خديجة بلقصح

باحثة بسلك الدكتوراه مختبر قانون الأعمال

كلية العلوم القانونية والسياسية جامعة الحسن الأول سطات

الملخص:

يشكل نزع الملكية لأجل المنفعة العامة أداة مركزية لتحقيق التنمية من خلال تمكين الدولة من توفير العقار اللازم للمشاريع الكبرى. غير أن ممارسته تثير إشكالية التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحماية حق الملكية الخاصة. وفي هذا السياق، كرس كل من دستور المغرب لسنة 2011 والمواثيق الدولية مبدأ حماية الملكية مع السماح بنزعها استثناءً وفق ضوابط قانونية، أبرزها التعويض العادل، وهو ما نظمته القانون رقم 7.81. ويبرز التعويض بذلك كعنصر أساسي لضمان مشروعية نزع الملكية وتحقيق التوازن بين التنمية وصون حقوق الأفراد، مما يطرح تساؤلات حول مدى فعالية الإطار القانوني في تحقيق الإنصاف للمتضررين. الكلمات الدالة: نزع الملكية - التعويض المؤقت - التعويض العادل.

Abstract :

Expropriation for public use constitutes a key instrument for achieving development by enabling the State to secure the land necessary for major projects. However, its implementation raises the issue of balancing the requirements of the public interest with the protection of private property rights. In this context, both the 2011 Constitution of Morocco and international instruments enshrine the protection of property, while allowing expropriation as an exception subject to strict legal safeguards, foremost among them fair compensation, as regulated by Law No. 7.81. Compensation thus emerges as a fundamental mechanism not only to redress the harm suffered by owners but also to ensure the legality of expropriation, thereby maintaining a balance between development imperatives and the protection of individual rights. This raises the question of the effectiveness of the Moroccan legal framework in guaranteeing fair and equitable compensation for expropriated owners.

Keywords: Expropriation – Provisional Compensation – Fair Compensation

مقدمة:

من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، تضطر الدولة إلى التدخل لتعبئة الوعاء العقاري اللازم لإنجاز المشاريع الكبرى، وهو ما قد يستدعي في بعض الحالات المساس بالملكية العقارية الخاصة عن طريق لجؤها إلى مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة. وتُعد هذه الآلية القانونية وسيلة استثنائية تمكّن السلطات من وتيسير إنجاز الأوراش التنموية التي تشكل رافعة أساسية للتقدم الاقتصادي والاجتماعي. غير أن هذا الاستثناء، لا يمكن أن يتم إلا في إطار من الضوابط القانونية التي تكفل حماية حقوق الأفراد، وعلى رأسها ضمان التعويض العادل. وفي هذا الصدد، نص القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة على مجموعة من القواعد والإجراءات التي توّظر مسطرة نزع الملكية، مع إيلاء أهمية خاصة لمسألة التعويض باعتبارها حجر الزاوية في تحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحماية الملكية الخاصة.

ولأجل ذلك، فإن التعويض يعد شرطاً جوهرياً لمشروعية نزع الملكية، إذ يتعين أن يكون عادلاً ومنصفاً لصاحب العقار أو الحق العيني تعويض عن كل ضرر لحقه، سواء من حيث تقديره الاحتياطي المقترح من طرف الإدارة أو من حيث تحديده النهائي المحدد من طرف القضاء، عند عدم قبول المنزوعة ملكيته للتعويض المقترح من طرف الجهة النازعة للملكية، فإن المشرع أجاز لصاحب الحق رفع دعوى أمام القضاء المختص للطعن في هذا التقدير والمطالبة بإجراء تقييم آخر.

الأمر الذي يثير إشكالية مدى فعالية الآليات المعتمدة في التشريع المغربي لضمان تعويض يحقق الإنصاف للمنزوعة ملكيتهم.

• أهمية الموضوع:

تكتسي دراسة التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة أهمية بالغة، نظراً لارتباطها المباشر بين متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية من جهة، وضمان حماية حق الملكية العقارية الخاصة من جهة أخرى. فالتعويض لا يُعد مجرد أثر قانوني مترتب عن نزع الملكية، بل يشكل ضماناً جوهرياً لمشروعية هذه الآلية، ووسيلة لتحقيق التوازن بين سلطة الإدارة في تعبئة العقار لإنجاز المشاريع العمومية، وحقوق الأفراد في الحفاظ على ممتلكاتهم أو الحصول على مقابل عادل عنها. وتزداد أهمية هذا الموضوع في السياق العملي، بالنظر إلى ما يثيره من إشكالات تتعلق بكيفية تحديد التعويض، سواء على مستوى التقدير الإداري الأولي أو التحديد القضائي النهائي، في ظل تعدد المعايير وتفاوت تطبيقاتها.

• دوافع اختيار الموضوع:

يندرج اختيار موضوع التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في سياق الاهتمام المتزايد الذي يعرفه هذا المجال على المستوى العملي، خاصة في ظل تنامي لجوء الدولة ومختلف المؤسسات العمومية إلى مسطرة نزع الملكية من أجل تعبئة الوعاء العقاري اللازم لإنجاز مشاريع اقتصادية كبرى. فقد أضحت هذه الآلية حاضرة بقوة في الواقع، من خلال ما تباشره الجهات العمومية من عمليات نزع الملكية المرتبطة بإنجاز البنيات التحتية، وتطوير المناطق الصناعية، وإقامة المشاريع الاستثمارية، وهو ما يجعلها أداة مركزية في تحقيق التنمية الاقتصادية.

غير أن تزايد هذه العمليات يوازيه تصاعد الإشكالات المرتبطة بتحديد التعويض، خاصة في ظل ما يثيره التقدير الإداري من نقاش حول مدى مطابقته للقيمة الحقيقية للعقار، وما يستدعيه ذلك من تدخل القضاء لضبط هذا التوازن. ومن ثم، فإن اختيار هذا الموضوع لا ينبع فقط من أهميته النظرية، بل يستمد راهنيته من ارتباطه المباشر بالممارسة العملية، وما تفرزه من نزاعات وإشكالات قانونية وواقعية تستدعي التحليل والدراسة.

• الدراسات السابقة:

تندرج هذه الدراسة ضمن الجهود الرامية إلى تعميق النقاش القانوني والعملي حول موضوع «التعويض عن نزع الملكية»، لاسيما في ظل حداثة الإشكالات المرتبطة به وتناميها، حيث أبان الواقع العملي عن عدم رضى شريحة واسعة من المنزوعة ملكيتهم عن التعويضات التي تقررها الإدارة النازعة للملكية، مما أفضى إلى تزايد اللجوء إلى القضاء قصد مراجعتها وضمان توافقها مع معايير العدالة والإنصاف.

وبناءً على ما سبق، تتمحور الإشكالية المركزية لهذه الدراسة حول التساؤل التالي: إلى أي حد يُعدّ التعويض المقرر في إطار نزع الملكية، وفقاً للقانون 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، ضماناً كافيةً لحماية حقوق المنزوعة ملكيتهم؟

انطلاقاً من الإشكالية المحورية المطروحة، يمكن تفكيكها إلى مجموعة من الإشكاليات الفرعية التي تساعد على الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع بشكل منهجي، ومن أبرزها:

- إلى أي مدى يضمن الإطار القانوني المنظم للتعويض (القانون 7-81) تحقيق تعويض عادل ومنصف للمنزوعة ملكيتهم؟
- ما هي المعايير المعتمدة في تقدير التعويض، وهل تعكس القيمة الحقيقية للعقار أو الحق المنزوع؟

- هل يحقق التعويض مبدأ التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الملكية الخاصة؟
 - ما مدى فعالية المساطر والإجراءات المعتمدة في تحديد وصرف التعويض؟ وهل تتسم بالسرعة والشفافية؟
 - ما هو دور القضاء في مراقبة مشروعية التعويض وتعديله عند الاقتضاء؟
 - هل يشكل التعويض المسبق شرطاً أساسياً لحماية حقوق المنزوعة ملكيتهم، أم أن هناك استثناءات تؤثر على هذه الحماية؟
- وعليه، سنتولى معالجة الموضوع عن طريق تقسيمه الى مبحثين اساسيين:

المبحث الأول: تحديد التعويض وفق التشريعات القانونية لعملية نزع الملكية المبحث الثاني: المسطرة القضائية لتحديد التعويض عن نزع الملكية وضماناته

المبحث الأول: تحديد التعويض وفق التشريعات القانونية لعملية نزع الملكية

رغم العناية التشريعية والقضائية التي خص بها حق الملكية العقارية الخاصة إلا أنه لم يسلم من تحميله بقيود قانونية اقتضتها المصلحة العامة، وذلك بالنظر الى أن للملكية العقارية وظيفة اجتماعية تحقق مصلحة عامة وخاصة تقدم فيها الأولى على الثانية²⁷⁶³، وبناء على ذلك وضعت قيود ذات طبيعة قانونية تتنوع بين قيود تراعي تحقيق المصلحة العامة وبين أخرى تعمل على مراعاة المصلحة الخاصة.

وكون المصلحة العامة تعلق على المصلحة الخاصة من حيث الأهمية، فإنه لا يعني ذلك إهدار هذه الأخيرة كلياً لحساب الأولى طالما يمكن التوفيق بينهما، وعلى هذا الأساس اقترن نزع الملكية باحترام اجراءات مسطرية مضبوطة تحت مراقبة سلطة القضاء بالإضافة الى تعويض عادل.

هذا، وبتزايد دور العقار في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتنموية، باعتباره الأرضية الأساسية لإنشاء أي مشروع تنموي، وبتزايد دور العقار في تنمية الدولة لرصيدها العقاري وتنفيذها لبرامجها وسياستها العمرانية في مختلف المجالات إلى عقارات لإنجاز مشاريعها ومخططاتها الاقتصادية والتنموية. وفي سعيها الى تملك هذه العقارات تصطدم بمجموعة من العقبات من أهمها رفض الملاك التنازل رضائياً عن ملكيتهم الخاصة. السبب الذي لم يترك لدولة خيار آخر حتى تتمكن من تنفيذ مشاريعها تطبيقاً لمبدأ تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، ولذلك اعتمدت الدولة على العديد من الآليات القانونية على رأسها مسطرة نزع ملكية من أجل المنفعة العامة التي يوظفها تشريعها القانون 81-7 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، الذي ينص على مختلف الاجراءات التي تمر منها مسطرة نزع الملكية الإدارية والتي تتضمن مجموعة من الاجراءات التي تسبق المرحلة القضائية، التي تقوم بمراقبة مشروعية هذه الاجراءات من خلال الدعوى الاستعجالية التي بموجبها يتم إعطاء الحق لنزاع الملكية بحيازة العقار مقابل إيداع تعويض مؤقت بصندوق الإيداع والتدبير، ودعوى نقل الملكية وتحديد التعويض. إذ تعتبر هذه المسطرة آلية قانونية لحماية حق الملكية، فبواسطتها تلزم الإدارة المالك على التخلي عن ملكيته العقارية مقابل تعويض عادل ووفقاً للقانون، من أجل القيام بأشغال وأعمال تكتسي صبغة المنفعة العامة²⁷⁶⁴.

المطلب الأول: سلطة الادارة في تحديد التعويض المؤقت عن نزع الملكية

2763- وفي ذلك يقول الفقيه المرحوم مأمون الكزبري: "ذلك أن حقوق الفرد تعلقها حقوق الجماعة تقتضي بتدخل المشرع في حق الملكية العقارية للحد من سلطة المالك وتقييد

هذه السلطة حسبما تستلزمه المصلحة العامة، عملاً بالقاعدة الكلية القائلة بوجود تحمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام" -

2764- مليكة الصاروخ: القانون الإداري -دراسة مقارنة- الطبعة الرابعة مع آخر مستجدات 1998 - دون ذكر الطبعة -ص 443.

تخضع مسطرة نزع الملكية لمجموعة من الإجراءات الإدارية الدقيقة التي يهدف من خلالها المشرع إلى تحقيق التوازن بين متطلبات المنفعة العامة وحماية حقوق الأفراد، حيث تباشر الإدارة النازعة للملكية هذه المسطرة عبر مراحل متتالية، من بينها مرحلة أساسية تتمثل في تحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها، وذلك من خلال اجتماع ما يسمى "اللجنة الإدارية للتقييم" حيث تقوم هذه الأخيرة بحصر العقارات والحقوق العينية المراد نزعها وتحديد طبيعتها ومواصفاتها، مع تقدير قيمتها المالية وفق معايير محددة، ليتم في ختام أشغالها تحرير محضر رسمي يتضمن بياناً مفصلاً لهذه الأملاك مرفقاً بتحديد الثمن المقترح لها. ويُعدّ هذا المحضر أساساً في التحديد الإداري للتعويض المؤقت، غير أن الطابع الإداري لهذا التقدير كثيراً ما يثير تساؤلات بشأن مدى موضوعيته وعدالته، خاصة في ظل ما يلاحظ عملياً من عدم رضى عدد من المنزوعة ملكيتهم عن المبالغ المقترحة، وهو ما يمهّد في الغالب للجوء إلى القضاء لإعادة النظر في هذا التعويض.

اللجنة الادارية للتقييم

مباشرة بعد صدور مقرر التخلي المعلن للعقارات المنزوعة ملكيتها يتعين على الجهة النازعة للملكية أن تبادر الى جمع اللجنة الادارية للتقييم لتحديد قيمة العقار أو العقارات والحقوق العينية موضوع النزاع وذلك عملاً لمقتضيات الفصل 42 من القانون 7-81، حيث تشكل القيمة والتعويض المحدد من طرف هذه اللجنة الأساس الذي يعتمد نازع الملكية للتقدم باقتراح للمنزوعة ملكيته من أجل اقتناء العقار عن طريق التراضي²⁷⁶⁵.

مبالغ التعويض المحددة من طرف اللجنة الادارية لتقييم تكون ملزمة للسلطة نازعة الملكية حيث لا يمكن لهذه الأخيرة، أن تقترح مبلغاً مخالفاً لما جاء في محضر اللجنة، لكنه يبقى هو مجرد اقتراح ولا يعتبر ملزماً للطرف المنزوعة ملكيته، كما يتوقف نفاذه على قبوله من طرف المنزوعة ملكيته، وأن قاضي نزع الملكية هو الجهة الفاصلة في قرار التعويض النهائي عند النزاع²⁷⁶⁶.
لأجل ذلك، أجاز المشرع المغربي للإدارة نازعة الملكية الحق في إبرام الاتفاق بالتراضي من أجل نقل ملكية العقار إليها قبل اللجوء إلى المسطرة القضائية، وذلك متى توافق الأطراف بينهما (نازع الملكية والمنزوعة ملكيته) على الثمن الذي حدده للجنة الادارية للتقييم بعد نشر مقرر التخلي.

حيث جاء في هذا السياق القرار عدد 15/3 في الملف الاداري عدد 2111/4/1/2012 الصادر عن محمة النقض بتاريخ 14/01/2009 على أن: "إن التعويض المقترح من طرف اللجنة الادارية للتقييم لا يعدو أن يكون مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من طرف نازع المنزوعة ملكيته وفق ما يقضي به الفصل 42 من قانون نزع الملكية، وأنه لا دليل في الملف على قبوله مما يجعل إعادة التقييم أمام المحكمة عن طريق الأمر بإجراء خبرة مطابقة للقانون ويكرس مبادئ العدالة القائمة على توفير حقوق الدفاع لطرفي النزاع".

أولاً) تشكيل اللجنة الادارية للتقييم :

عمل المشرع على تقييم العقارات أو الحقوق العينية التي انتزعت من أصحابها من أجل المنفعة العامة بطريقة موضوعية، حيث أسند هذه المهمة الى لجنة خاصة من أجل تقويم وتحديد التعويض لأصحابه.

حتى تتم المحافظة على الأموال العامة وحتى لا تهضم حقوق الخواص المنزوعة أملاكهم فرض المشرع تحديد التعويض من طرف لجنة إدارية محايدة مكونة من عدة أشخاص ذو الاختصاصات المختلفة مع ضرورة أن تتوفر فيهم الخبرة والتجربة والحنكة في مجال نزع الملكية مع المعرفة الكافية بأوضاع السوق العقارية وخصوصاً ما يخص تقلبات الأسعار وكذا المضاربات العقارية²⁷⁶⁷.

2765 - محمد ابن الحاج السلي، مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت في القانون المغربي، الطبعة الثانية 2021؛

2766 - محمد مياد، الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، م.س، ص 29.

- محمد الكشور، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة قراءة في النصوص وفق مواقف القضاء، الطبعة الثانية 2007، ص: 136؛ 2767

حيث ينص الفصل السابع من مرسوم 16 أبريل 1983 على ما يلي: "تتألف اللجنة المشار إليها في الفصل 42 من القانون رقم 7.81 الأنف الذكر والمكلفة بتحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها من الأعضاء الدائمين التالي بيانهم:

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها رئيسا؛
- رئيس دائرة أملاك الدولة أو منتدبه؛
- قابض التسجيل والتنبر أو منتدبه؛
- ممثل طالب نزع الملكية أو الإدارة التي يجري نزع الملكية لفائدتها؛
- ويضاف إلى اللجنة أعضاء غير دائمين، وهم بحسب طبيعة العقار:
- إذا تعلق الأمر بأراض حضرية مبنية أو غير مبنية:
- مفتش الضرائب الحضرية أو منتدبه؛
- مفتش التعمير أو منتدبه؛
- إذا تعلق الأمر بأراض قروية:
- الممثل الإقليمي لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي أو منتدبه؛
- مفتش الضرائب القروية أو منتدبه. وتتولى السلطة القائمة بنزع الملكية أعمال الكتابة.

باستقراءنا لهذا الفصل، نجد أن المشرع المغربي قد حدد الأعضاء الذين تتكون منهم اللجنة الإدارية للتقييم دون أن يحدد كيفية عمل هذه اللجنة وهو ما يطرح بعض المشاكل من قبيل تحديد طريقة عملها ودور كل من الأعضاء الدائمين وغير الدائمين، أجال الاجتماعات ومقرراتها وكذا النصاب القانوني اللازم لصحة اجتماعاتها وما إذا كانت نتائج أشغالها تفرض على نازع الملكية أم يمكنه رفضها.

كما أن هناك من يرى تحويل رئاستها إلى قاضي مختص في المادة العقارية أو في نزع الملكية يكون ملما بمختلف المشاكل التي يعرفها المجال القروي والحضري 2768.

وهناك من يرى وجوب حضور المحافظ على الأملاك العقارية والرهون التابع لها موقع العقار أو منتدبه نظرا لخبرته ودرايته بالشؤون العقارية وبالأئمنة المتداولة في السوق 2769.

ثانيا: مهام اللجنة الإدارية للتقييم:

إن المهمة الأساسية للجنة الإدارية للتقييم تنصب أساسا حول تقويم وتحديد قيمة العقار أو الحق العيني موضوع نزع الملكية في تاريخ نشر المرسوم المعلن عن المنفعة العامة أو مقرر التخلي بالجريدة الرسمية.

تجتمع اللجنة الإدارية للتقييم بطلب من نازع الملكية حيث يقوم هذا الأخير بمراسلة السيد عامل الإقليم المتواجد به العقار يلتمس منه تحديد تاريخ انعقاد اللجنة الإدارية للتقييم. وذلك حتى يتمكن نازع الملكية من المرور إلى الإجراءات الموالية وهي إما محاولة الاتفاق بالتراضي أو ايداع مقال في الإذن بالحيازة ونقل الملكية داخل الأجل المذكور وإلا فإنه سيكون مضطرا لإعادة المسطرة الإدارية من جديد 2770.

2768 - فتيحة السوسي، التعويض في ظل مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، بحث نهاية التكوين (فوج 30 القضاء الإداري) 2007، ص: 19؛

2769 - أحم أعجون، اختصاصات المحاكم الإدارية في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة الحسن الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-وجدة، 1999-2000، ص: 241؛

2770 - حمزة محمد العربي، المرحلة الإدارية لنزع الملكية مسطرتي التقييم والاتفاق بالمرضاة. مجلة المتوسط للدراسات القانونية والقضائية، 2019، ع. 7، 69-86، مسترجع من

<http://com.mandumah.search//1082836/Record>

هذا وتستند اللجنة المذكورة في تقييمها إلى مجموعة من العناصر الأساسية التي تعتبر مرجعا أساسيا وهاما في عملية التعويض بشكل يبرر القيمة التي انتهت إليها في تحديد ذلك التعويض ومن ذلك موقع العقار (حضري أو قروي أو موجود بالضاحية) وطبيعته واستعماله وحدوده وشكله واتجاهه وقربه أو بعده من التجهيزات العمومية الارتفاقات التي يتحمل بها. والجدير بالذكر أن اللجنة المذكورة تعتمد في تحديد قيمة التعويض بالإضافة إلى ما ذكر على بعض العناصر للمقارنة ومن ذلك أئمنة العقارات أو الحقوق العينية العقارية المجاورة الواقعة بنفس المنطقة أو بمناطق القريبة منها. وهنا يكمن الدور الذي تلعبه مصالح التسجيل والتنمبر وكذا مصالح الضرائب في أشغال اللجن الإدارية للتقويم باعتبار أن المصلحتين المذكورتين مكلفتان بتسجيل وتحصيل الضرائب المترتبة عن مختلف عمليات التصرف من بيع وشراء العقارات 2771.

انطلاقاً من الواقع القانوني والعملي، خاصة أن تقديرات اللجنة الإدارية للتقييم تبقى مجرد اقتراح غير ملزم ويمكن تجاوزه قضائياً، ولأجل تعزيز الثقة بين المنزوعة ملكيته والادارة النازعة فإننا نقترح على المشرع الزام هذه الأخير ببعض الإصلاحات والتي تتمثل فيما يلي:

- تعزيز الشفافية في عمل اللجنة وذلك في إلزامها بتعليق قراراتها بشكل مفصل، بمعنى كيف تم تحديد الثمن وعلى أي أساس؟ وتمكين المنزوعة ملكيتهم من الاطلاع على عناصر التقييم المستند عليها (عقود المقارنة، معايير التقدير) أو إرفاقها بمحضر اللجنة الادارية؛
- رقمنة وتوحيد مساطر التقييم، من أجل تتبع ملفات التعويض، بما من شأنه تعزيز تقرب الإدارة من المواطن وتكريس مبادئ الشفافية والولوج إلى المعلومة، فضلاً عن الاستفادة من الإمكانيات التي تتيحها التكنولوجيات الحديثة في تدبير المساطر الإدارية. إذ ستمكّن هذه المنصة المعنيين بالأمر من تتبع مآل ملفاتهم بشكل آني، والاطلاع على مختلف مراحل تحديد التعويض، وكذا الوثائق المرتبطة به، مما يساهم في تقليص آجال المعالجة والحد من النزاعات المرتبطة بعدم وضوح الإجراءات أو غموضها.

قواعد ومعايير تحديد التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

إن التعويض عن نزع الملكية يعتبر من الضمانات التي أقرها المشرع وخولها للمنزوعة ملكيته، فهو ذلك المقابل الذي يفترض على الإدارة دفعه للملاك المتضررين من مسطرة نزع ملكية عقاراتهم أو حقوقهم العينية بعذر المنفعة العامة. وحتى يتسم التعويض بالعدالة والتناسبية وجب دراسة شروط التعويض في نزع الملكية وعناصر التعويض حتى تكون أمام دراسة لطبيعة الضرر الموجب للتعويض في نزع الملكية.

وعلى هذا الأساس فالتعويض حتى يكون عادلا ومناسبا، لا بد من معرفة الضرر القابل للتعويض، وذلك بتبيان لطبيعة الضرر الموجب للتعويض. فمن شروط الضرر القابل لتعويض أن يكون ماديا ومباشرا وأن يكون محققا وحالا.

هذا ما أبرزه المشرع المغربي من خلال الفصل العشرين من قانون نزع الملكية العناصر المحددة للتعويض التي ينبغي على لجنة التقويم أخذها بعين الاعتبار أثناء قيامها بمهامها، وتتمثل هاته العناصر في:

- كون التعويض يشمل الضرر الحالي و المحقق 2772 الناشئ مباشرة عن نزع الملكية 2773؛
- الأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار وقت صدور قرار نزع الملكية؛

2771 - محمد ابن الحاج السلي، مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت في القانون المغربي، دار القلم بالرباط، الطبعة الثانية 2021، ص: 185.

2772 - جاء في الحكم عدد 411 موضوع الملف القضائي عدد 149/11/11 الصادر عن المحكمة الادارية بوجدة بتاريخ 2012/05/17: "وحيث أن التعويض عن نزع الملكية يحدد اعتبارا للضرر الحالي والمحقق...";

8- جاء في الحكم عدد 1545 موضوع الملف القضائي رقم 639/1 الصادر عن المحكمة الادارية بالرباط بتاريخ 2005/11/14: "وحيث أن التعويض عن نقل الملكية تحدده المحكمة

أساسا وفق مقتضيات الفصل 20 من القانون 7-81 استنادا الى كون الضرر ... ناشئ مباشر عن نزع الملكية";

- لا ينبغي للتعويض أن يتجاوز قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة؛
- لا تراعي في التعويض عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي يتم إحداثها بعد صدور مقرر إعلان المنفعة العامة.
إضافة الى الشروط التي أوردها المشرع أعلاه، نجد أن الاجتهاد القضائي المغربي استوجب في التعويض أن يكون ماسا بإحدى الحقوق أو المراكز الموجودة بصفة قانونية لا أن تكون واقعية، حيث جاء في قرار لمحكمة النقض أن الامتيازات التي يقع الحرمان منها نتيجة نزع الملكية يجب أن تطابق مع وضعية قانونية لا وضعية واقعية فقط²⁷⁷⁴.
علاوة على مقتضيات الفصل 20 سالف الذكر، فإننا نجد أن عدالة التعويض في نزع الملكية تجد سندها في المادة 23 من مدونة الحقوق العينية، حيث تنص على ما يلي: " لا تنزع ملكية أحد إلا لأجل المنفعة العامة و وفق الاجراءات التي ينص عليها القانون ومقابل تعويض مناسب".

وبذلك نجد المادة أعلاه قد اشترطت التعويض أن يكون مناسبا و عادلا و جابرا للضرر الذي لحق بمالك العقار، وعلى عكس ما تطرق إليه قانون نزع الملكية، حيث ذكر التعويض دون وصفه وهو نفس الأمر الذي أخذ به الدستور المغربي، حيث اكتفى بالإحالة على القوانين المنظمة لإجراءات نزع الملكية²⁷⁷⁵.

أما على المستوى العملي، فيلاحظ أن أغلب القضايا المعروضة أمام القضاء المغربي والمتعلقة بالطعن في التعويض المقترح من طرف الجهة النازعة للملكية، تنتهي بالحكم بتعويضات تفوق بشكل ملحوظ التعويض المؤقت. مما يدل على أن القضاء يضطلع بدور أساسي في جبر الضرر اللاحق بالمنزوعة ملكيته، من خلال إقراره لتعويض عادل ومنصف يراعي القيمة الحقيقية للعقار وظروف نزع الملكية. كما يستفاد من ذلك أن التعويضات التي تقترحها اللجنة الإدارية للتقييم غالباً ما تكون غير ملائمة ولا تعكس بشكل دقيق القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة، الأمر الذي يستدعي تصحيح هذا الخلل وتحقيق الإنصاف.

من خلال هذا الفصل يتضح أن الضرر محل التعويض عن نزع الملكية يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط، والتي تتمثل أساساً في أن يكون هذا الضرر حالاً، محققاً، وناتجاً مباشرة عن عملية نزع الملكية.

- الضرر الحالي والمحقق:

يشترط في الضرر الواجب التعويض عنه أن يكون حالاً ومحققاً، كما استثنى المشرع المغربي التعويض عن الضرر غير المحقق أو المحتمل، لأن هذا الأخير ينقصه اليقين في وقوعه، فهو مفترض نظراً لتبعيته لواقعة يمكن ألا تحدث²⁷⁷⁶.
وفكرة وجوب كون الضرر المستوجب للتعويض حالاً ومحققاً، أخذها المشرع المغربي عن نظيره الفرنسي قبل أن يقوم هذا الأخير بالعدول عن اشتراط كون الضرر حالاً وذلك بمقتضى قانون 23 أكتوبر 1958²⁷⁷⁷. والحكمة التي استهدفها المشرع الفرنسي وراء هذا التعديل تكمن في إقرار التعويض حتى عن الضرر المستقبلي إذا كان ناتجاً مباشرة عن نزع الملكية²⁷⁷⁸.
وفي هذا الإطار عادة ما يميز الفقهاء بين الضرر المستقبلي والضرر المحتمل " فالضرر المستقبلي محقق الوقوع لذلك يجب التعويض عنه أما الضرر المحتمل فهو غير محقق الوقوع فقد يقع وقد لا يقع"²⁷⁷⁹.
بالتالي فالمشرع المغربي في القانون 7.81 أوجب أن يتصف الضرر بكونه حالاً ومحققاً واستثنى من التعويض الضرر غير المحقق والمحمول.

2774 - محكمة النقض، الغرفة الادارية بتاريخ 1 يوليوز 1958، أورده البشير باجي، شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة؛

2775 - فاطمة الزهراء حامد، ضمانات منزوعي الملكية التعويض نموذجاً، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، وجدة 2013-2024؛

2776 - M. El Yaaqoubi : « Droit administratif Marocain », op.cit, p. 293.

2777 - l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2778 - أحمد أجعون، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، الطبعة الأولى، ص: 277.

2779 - مأمون الكزبري: " نظرية الالتزامات والعقود المغربي " الجزء الأول مصادر الالتزامات، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الثانية 1982، الدار البيضاء، ص: 401.

كما استثنى المشرع من التعويض الضرر المستقبلي وهو يختلف عن الضرر غير المحقق أو المحتمل. وهذا ما يشكل في حقيقته مسا بمبدأي عدالة التعويض ومساواة الأفراد أمام التكاليف العامة. ذلك أن عدم أخذ المشرع المغربي بالتعويض عن الضرر المستقبلي يشكل إهدار كبيرا لحقوق منزوعي الملكية لأجل المنفعة العامة. فالأساس الذي يبنى عليه نظام نزع الملكية هو منح تعويض عادل. والعدالة تقتضي أن يتم التعويض عن الأضرار التي لحقت وتلحق الملكية الخاصة أي كانت طبيعة هذه الأضرار سواء كانت مادية أو معنوية أو كانت حالية أو مستقبلية مباشرة أو غير مباشرة²⁷⁸⁰

كما نلاحظ على أن المشرع المغربي التزم الصمت عن امكانية التعويض عن الضرر المعنوي، لاسيما أن هذا الأخير في كثير من الأحيان يكون أشد ضرر من الضرر المادي، كالعقار الذي تم إرثه عن الأسلاف والذي لا يعتبر كمجرد عقار ذو قيمة مادية. علاوة عن ذلك، واقعيًا نجد على أن عملية نزع الملكية يمكن أن تنصب على مجموعة من العقارات بها أصل تجاري، سبق أن أسس من طرف مالك العقار أو من طرف مكر له، وفي هذه الحالة، فإن التعويض عن نزع الملكية يجب أن يشمل قيمة العقار بالإضافة إلى قيمة الأصل التجاري الذي ضاع أو تضرر نتيجة إعمال نظام نزع الملكية. فبالرجوع إلى الفصل 20 من القانون 7-81 نلاحظ على أنه يقتصر على تحديد المعايير والقواعد الواجب الاعتماد عليها لتحديد قيمة العقار فقط، دون أن يتطرق لكيفية تحديد قيمة الأصل التجاري.

على الرغم من أن هذه الأحكام لم يقننها قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، فإن القضاء المغربي سد هذه الثغرة باعتباره لصاحب الأصل التجاري المتواجد بعقار موضوع نزع الملكية ذو حق وبالتالي يستحق تعويض جابر و عادل كونه متضرر من عملية

وبالرجوع إلى التشريع الفرنسي نجده هو الآخر لم يحدد بنصوص تشريعية صريحة توضيح كيفية تقدير تعويض للتاجر الذي ضاع أو تضرر أصله التجاري نتيجة إعمال مسطرة النزع، ما دفع القضاء الفرنسي إلى سد هذا النقص باستعماله لعدة معايير ترمي إلى حماية التاجر مما يهدد أصله التجاري²⁷⁸¹.

- شرط الضرر المباشر:

الضرر المباشر في قانون نزع الملكية هو الضرر الذي سببه قرار نزع الملكية وتأثر به المنزوع ملكيته نتيجة له. ويقصد بأن يكون الضرر مباشرًا أي أن هذا الضرر ناتجًا بشكل مباشر عن واقعة نزع الملكية حتى يتم التعويض عنه وهو ما يؤدي إلى استبعاد الضرر الغير المباشر. ويكون الضرر غير مباشر إذا لم يكن ناتجًا أساسًا عن نزع الملكية بحيث تسببت في حدوثه واقعة أو وقائع أخرى لم تكن نزع الملكية إلا فرصة لإظهار الضرر أو للزيادة في حدته²⁷⁸².

كما يتبين لنا هذا الشرط من خلال الفصل 77 من قانون الالتزامات والعقود الذي جاء فيه ما يلي: "... إذا ثبت أن ذلك الفعل هو السبب المباشر في حصول الضرر".

غير أنه لا يكون دائمًا من السهل التمييز بين الضرر المباشر والضرر غير المباشر إذا كان نفس الضرر نتيجة لتفاعل وتظافر مجموعة من الأفعال تكون نزع الملكية أحدهما. ففي هذه الوضعية يكفي أن يكون لنزع الملكية الدور الأساسي والمهيمن في حدوث الضرر حتى يتم التعويض عنه ويكون كذلك إذا ثبت بالتأكيد أنه لو لم يكن وجود نزع الملكية ما كان للضرر أن يوجد بالمرة²⁷⁸³.

2780 - محمد ابن الحاج السلي، مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت في القانون المغربي، مرجع سابق، ص: 265.

2781 - محمد الكشور، "نزع الملكية والتعويض عن الضرر اللاحق بالأصل التجاري"، م س ص 165.

2782 - M. El Yaagoubi, « Droit administratif Marocain », op.cit, p. 293.

2783 - باجي البشير، شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة: في ضوء القانون المغربي والقضاء والفقه والتطبيق، مطبعة ومكتبة الأ

منية 1991، ص: 271.

ومن الأمثلة المهمة التي طبق فيها الاجتهاد القضائي المغربي شرط الضرر المباشر ما قضت به محكمة النقض من عدم التعويض عن ضياع مداخيل الكراء بسبب تصميم الهيئة وليس نزع الملكية ومما جاء في هذا القرار: " يكون قد طبقت تطبيقا صحيحا مقتضيات الفصل 15 من ظهير 3 أبريل 1951 المقابل للفصل 20 من القانون 7.81 القرار الذي رفضت محكمة الاستئناف بموجبه الأخذ بعين الاعتبار في تقدير التعويض عن نزع الملكية ضياع المداخيل الناتجة عن كراء مجموعات سكنية يكون السبب فيها هو تنفيذ تصميم الهيئة ولا يرتبط مباشرة بعملية نزع الملكية 2784.

بالإضافة الى ما جاء في قرار محكمة النقض عدد 564/3 موضوع الملف الاداري عدد 1405/4/3/14 الصادر بتاريخ 2015/04/30: "من الثابت قانونا أن التعويض عن نزع الملكية تحكمه مقتضيات الفصل 20 من قانون نزع الملكية ويجب أن لا يشمل إلا الضرر الحال المحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية ولا يمكن أن يمتد الى ضرر محتمل أو غير مباشر ويقدر بحسب قيمة العقار ومساحته وأن هذه القيمة تحدد طبقا لحالته وموقعه واستعماله".

أما بالنسبة للاجتهاد القضائي الفرنسي فيعد أكثر مرونة. فقد اعتبر من جملة الأضرار المباشرة التي تستتبع التعويض ما ينتج عن ضياع المداخيل للمنزوعة ملكيته أو التزام أحد الأفراد بإيواء سيارته بمستودع للسيارات بمقابل بعدما تم نزع ملكية المبنى الذي كان يأوي فيه سيارته دون مقابل 2785، أو التعويضات المدفوعة من طرف مالك المقولة المنزوعة ملكيتها لبعض ماجوريه الذين رفضوا مرافقته للمحلات الجديدة 2786.

- التاريخ المعتمد في احتساب التعويض:

نصت الفقرة الثانية من الفصل 20 من قانون نزع الملكية على أنه: "يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناء والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها".

كم نصت الفقرة 3 من نفس الفصل أعلاه، " أنه في حالة لم يودع نازع الملكية في ظرف ستة أشهر ابتداء من نر مقرر التخلي أو تبليغ إعلان المنفعة العامة المعينة للعقارات التي ستزوع ملكيتها، المقال الرامي الى نزع الملكية وتحديد التعويضات وكذا المقال الرامي الى طلب الأمر بالحيازة، فإن القيمة التي يجب ألا تتجاوزها تعويض نزع الملكية هي قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد هذه المقالات". حيث استقرت الاجتهادات القضائية الصادرة في الموضوع فاعتبرت مثلا محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في قرارها الصادر بتاريخ 29 شتنبر 1983 2787 أن "العبارة في تحديد التعويض عن نزع الملكية هو تاريخ صدور المرسوم القاضي بنزع الملكية" وقضت محكمة النقض في تاريخ سابق بأنه " لا يتم تحديد تعويض العقار المنزوع ملكيته إلا بالنظر لحالة العقار يوم التصريح بالمنفعة العامة وذلك دون الأخذ بعين الاعتبار التحسينات المجرأة على ذلك العقار منذ ذلك التاريخ من غير ترخيص من نازع الملكية" 2788.

كما جاء في نفس الصدد قرار محكمة النقض عدد 582/3 موضوع الملف عدد 655/4/3/15 الصادر بتاريخ 2015/04/30، الذي نص على: "إن الخبير عند تقييمه للقيمة المستحقة عن المتر المربع كان ذلك في إطار الضوابط المحددة من طرف المحكمة في

2784 - قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) عدد 350 بتاريخ 27 يناير 1964، ملف عدد 11533، منشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى لسنوات 56-61 ص: 303 وما بعدها. أورده أحمد أجعون، مرجع سابق، ص: 280.

2785 - Cass. Chambre d'expropriation, 27 Novembre 1964.E.P.A.D, Bull civ V n° 12 p. 19 أورده أحمد أجعون، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مرجع سابق، ص: 281.

2786 - Civ 3^{ème}, 8 Mai 1978, Société immobilière d'économie mixte de la ville de paris /c/ Ets paulard shreitzer Bull civ III n° 192 p. 149. أورده أحمد أجعون، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مرجع سابق، ص: 281.

2787 - قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالدار البيضاء عدد 3228 بتاريخ 29 شتنبر 1983، ملف عدد 81740، أورده أحمد أجعون، مرجع سابق، ص: 305.

2788 - قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) الغرفة الإدارية عدد 128 بتاريخ 15/02/1996، ملف اداري عدد 95/1/5/392، أورده أحمد أجعون، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مرجع أعلاه، ص: 305.

الحكم التمهيدي ومن بينها اعتماد تاريخ رفع دعوى نقل الملكية على أساس أنها قدمت بعد انصرام أكثر من ستة أشهر على نشر مقرر للتخلي بالجريدة الرسمية انسجاما مع مقتضيات الفصل 20 من القانون 81/7 ولم يكن تقييمه على ضوء ما هو عليه سوق العقار في المنطقة بتاريخ إنجاز الخبرة، فيبقى ما أثارته غير ذي أساس. وبالتالي تكون المحكمة قد أبرزت الأسس والعناصر التي اعتمدها في تحديد التعويض تطبيقا للفصل 20 من القانون أعلاه ولا يعيب قرارها عدم إيرادها لعناصر المقارنة تخص عقارات مجاورة ومشابهة للعقار مادام قد اعتمد على عناصر أخرى منتجة"،

ولا يؤخذ بعين الاعتبار في عملية تحديد التعويض البنات والأغراس والتحسينات اللاحقة لنشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة إلا ما كان منها بموافقة أو ترخيص من نازع الملكية.

ونجد أن القانون المصري قد سار في اتجاه تقييد أوسع ولم يدخل في تقدير التعويض كل ما أضيف إذا ثبت أنه أجري بقصد الحصول على تعويض أزيد، وذلك بغير إخلال بحق صاحب الشأن في إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة بشرط عدم الإضرار بالمشروع المراد تنفيذه. وقد أقام المشرع قرينة على أن كل ما يعمل أو يتخذ من هذا القبيل بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العامة في الجريدة الرسمية قد اجري بقصد رفع قيمة التعويض 2789.

وقد وضع المشرع قاعدة الحد الأقصى للتعويض المقدر بالكيفية المنصوص عليها بالفقرة السابقة، إذ لا يجب أن يتجاوز قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك التي ستزاع ملكيتها، ولا تراعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر مند صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة كما نصت على ذلك الفقرة الثالثة من الفصل 20 من قانون نزع الملكية.

وإذا كان التعويض يحدد بتاريخ نزع الملكية دون أن يتعدى قيمة العقار يوم نشر مقرر الخلي، فإن المشرع المغربي فرض قيودا على السلطة نازعة الملكية من أجل دفعها إلى التعجيل بالإجراءات، وذلك عندما قرر الرجوع بالتقدير إلى يوم آخر طلب قضائي، سواء تعلق الأمر بطلب نقل الحيازة أو بطلب نقل الملكية في الحالة التي لا يقوم فيها نازع الملكية بإيداع أحد الطلبين داخل أجل ستة أشهر من تاريخ نشر مقرر التخلي 2790.

وفي حالة إذا تجاوزت الإدارة هذه المدة المحددة فإن المشرع قيض تصرفاتها، إذ على القضاء حساب قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد المقالين (الحيازة/نقل الملكية)، هذا يعتبر كضمان لحقوق الموزوعة ملكيتهم لأن الجهة النازعة لم تحترم الأجل المنصوص عليها.

وفي هذا السياق اعتبرت الغرفة الإدارية بمحكمة النقض على أنه: "فالتاريخ الواجب اعتماده في تحديد قيمة التعويض هو تاريخ تقديم طلب نقل الملكية وذلك لعدم سلوك المسطرة القضائية داخل أجل ستة أشهر من تاريخ نشر المرسوم المعلن للمنفعة العامة بالجريدة الرسمية" 2791.

ويتجلى السبب في تحديد المشرع لفترة تاريخية التي يعتمد عليها لتحديد قيمة العقار في أن المسطرة القضائية قد تطول لسنوات عدة، وبالتالي فإن قيمة العقارات تعرف زيادات لذلك فإن القاضي ملزم بالتقيد بالعامل الزمني لما له من تأثيرات مالية (حماية المال العام)، ومن جهة أخرى ألزم المشرع الجهة النازعة للملكية بإيداع الطلب الرامي إلى الحيازة والمقال الرامي إلى نقل الملكية داخل أجل لا يتجاوز الأجل المشار إليها سابقا، حماية لحقوق الموزوعة ملكيتهم والتعجيل بالحصول على التعويضات.

- تسبيق التعويض

2789 - سليمان محمد الطماوي: "الوجيز في القانون الإداري: دراسة مقارنة"، طبعة منقحة ومزودة، دار الفكر العربي، القاهرة 1993، ص: 611.

2790 - محمد الكشور، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: الأسس القانونية والجوانب الإدارية والقضائية، مطبعة النجاح الجديدة 1989، ص: 156. أورده رضا التايدي ملحق قضائي، المرحلة القضائية في مسطرة نزع الملكية على ضوء الاجتهاد القضائي الإداري، مرجع سابق، ص: 52.

2791- قرار الغرفة الإدارية بمحكمة النقض (القسم الثالث) بمحكمة النقض عدد 3/163 بتاريخ 2015/02/05 ملف اداري عدد 2013/2/4/1936.

من خصائص التعويض في نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، ضرورة أن يتم التعويض للمتضرر من مسطرة نزع الملكية. وخاصة تسببق التعويض يقصد بها أن الجهة النازعة للملكية يجب أن تؤدي التعويض المؤقت مسبقا، وذلك قبل حيازتها للعقار و نقل ملكيته²⁷⁹².

بقراءتنا لمقتضيات القانون 7-81، نجد أن المشرع المغربي لم ينص صراحة على مبدأ تسببق التعويض للمنزوعة ملكيتهم رغم انها تعتبر كضمانة جوهرية لهم وجبر لضرر الملحق بهم. لكن القضاء المغربي يتولى خاصية تسببق التعويض بصفة تلقائية دون الحاجة الى أن وجود نص صريح يلزمها. إذ يضمن في جميع الأوامر بالحيازة شرط التعويض مقابلها، حيث يجب دفعه أو إيداعه داخل أجل شهر من تاريخ تبليغ الأمر بالحيازة تحت طائلة ترتيب الفوائد القانونية مع النفاذ المعجل. حيث يستنتج بشكل ضمني من خلال الفصل 18 من القانون 7-81 الذي ينص على حيازة العقار مقابل إيداع أو دفع مبلغ التعويض المقترح، بالإضافة الى الفصل 37 من نفس القانون الذي ينص على أنه لا يمكن لنزاع ملكية العقارات أو الحقوق العينة حيازتها إلا بعد دفع التعويض الاحتياطي أو ايداعه.

لكن من الناحية العملية، فإننا نجد على أن هذا المبدأ غير مطلق، بمعنى أن بعض المحاكم تأمر بحيازة العقار للجهة النازعة للملكية دون الزامها بالتعويض المسبق للحيازة كما هو مبين في.

فائض القيمة أو ناقصها وتأثيرها في تحديد التعويض:

فالإعلان عن قيام نازع الملكية بمشروع ما قد يؤثر بشكل إيجابي أو سلبي على قيمة العقارات المجاورة فترتفع أو تنخفض تبعا لنوعية الأشغال المراد إحداثها. فمثلا إذا كان الهدف من عملية نزع الملكية هو إنشاء تجزئة سكنية مع ما يتطلبه ذلك من توفير شبكات التجهيز و طرق وإنارة وماء صالح للشرب والى غير ذلك من إقامة مختلف المرافق الاجتماعية الضرورية مثل المؤسسات التعليمية والمرافق الصحية وغيرها، فسوف يؤدي الإعلان عن مثل هذا المشروع إلى إقبال الناس على الأراضي المجاورة فترتفع قيمة هذه الأخيرة نتيجة زيادة الطلب عليها.

وعلى العكس من ذلك، إذا كان المشروع الذي ستنجزه الجهة نازعة الملكية عبارة عن منطقة صناعية أو سكة حديدية أو احداث مطار أو مطرَح للنفايات فإنه ولا شك ستنخفض قيمة العقارات المجاورة بسبب الضجيج أو التلوث الذي ستحدثه هذه المنشأة. وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من الفصل 20 من القانون 7.81: "يغير التعويض، عند الاقتضاء، باعتبار ما يحدثه الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها من فائض القيمة أو ناقصها بالنسبة لجزء العقار الذي لم تنزع ملكيته". يستشف من خلال هذه الفقرة على أنه يمكن أن يغير قدر التعويض في حالة ما إذا تأثرت قيمة الأجزاء غير المشمولة بنزع الملكية من جراء ذلك.

ونفس المقتضى نجده مقررًا في القانون المصري لسنة 1990 والذي جاء فيه على أنه إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن وجب مراعاة هذه الزيادة أو النقصان في تقدير التعويض²⁷⁹³.

كما نجد في نفس الصدد قرار محكمة النقض عدد 837/2 الصادر عن محكمة النقض في الملف الإداري عدد 2014/2/4/1916 الذي ينص على ما يلي: "إن الفقرة الرابعة من المادة من الفصل 20 من قانون نزع الملكية تشكل أحد عناصر التقييم للتعويض عن نزع الملكية التي تنص المادة 20 المذكورة على وجوب تحديد مقدار خاص عنها، وأن الاستئناف ينشر الدعوى وبالتالي فإن تمسك الطاعن بوجوب تطبيق العنصر المذكور في تحديد التعويض عن نزع الملكية أمام محكمة الاستئناف لا يشكل طلبا

2792 - مقال تحت عنوان "عدالة التعويضات في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة" من اعداد الطالب نهاد القاسميس الساحلي، طالب بجامعة عبد الملك السعدي.

2793 - سليمان محمد المطاوي: "الوجيز في القانون الإداري: دراسة مقارنة"، مرجع سابق، ص: 613، أورده رضا التايدي ملحق قضائي، المرحلة القضائية في مسطرة نزع الملكية على ضوء الاجتهاد القضائي الإداري، مرجع سابق، ص: 52.

جديدا وإنما هو مجرد مطالبة بتطبيق مقتضيات المادة 20 من أجل تقدير التعويض استنادا الى كافة عناصر تحديده بما فيها عنصر ناقص وفائض القيمة للجزء غير المنزوعة ملكيته والمحكمة لما اعتبرت أن مطالبة الطاعن بمقاله الاستثنائي بالفقرة الرابعة من المادة 20 عند تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية طلبا جديدا فإنها تكون قد خرقت مقتضيات القانون 81/7 وعرضت قرارها للنقض".

وبالتالي وحسب الأحوال سيستفيد الشخص المنزوعة ملكيته جزئيا من ارتفاع قيمة الجزء من العقار المتبقي لديه كما أنه سيتضرر على العكس من ذلك من انخفاض قيمة ذلك الجزء والكل بسبب ظروف خارجة عن إرادته ولا يتحمل فيها أية مسؤولية. لذلك أوجب المشرع أن تؤخذ بعين الاعتبار كل زيادة أو نقصان في قيمة الجزء المتبقي من العقار أو العقارات المنزوعة ملكيتها وبفعل نزع الملكية وبالتالي يكون على المحكمة وهي تنظر في تحديد قدر التعويض الواجب دفعه للمنزوعة منه ملكيته أن تأخذ هذه العناصر بعين الاعتبار وذلك تطبيقا لمقتضيات الفقرة الرابعة من الفصل 20 من القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت 2794.

في حالة مساهمة مشروع نزع الملكية في فائض القيمة؛ فإن المشرع وضع ما يجب اتخاذه في هذه الحالة من قبل المالك، نص الفصل 59 من القانون المذكور على ما يلي " إذا كان إعلان أو تنفيذ الأشغال أو العمليات العامة يدخل على قيمة بعض الأملاك الخاصة زيادة تتجاوز 20% فإن المستفيدين من هذه الزيادة أو ذوي حقوقهم يلزمون على وجه التضامن بدفع تعويض يعادل نصف مجموع زائد القيمة الطارئ بهذه الكيفية إلى الجماعة المعنية بالأمر. ويخفض عند الاقتضاء التعويض عن زائد القيمة بكيفية لا يمكن أن يقل معها في أي حال من الأحوال عن 20% مبلغ الزيادة الذي يبقى كسبا للملزم.

أما في حالة نقص قيمة العقار المتبقي، فإن المشرع اعطى لمالك بنياة شمل نزع الملكية جزءا منها الحق في الطلب من الجهة النازعة للملكية الاقتناء الأجزاء المتبقية من عقاره لكونها لا تبدي أي نفع وغير صالحة للاستعمال بسبب طبيعة المشروع موضوع النزاع، وهذا ما نص عليه الفصل 23 من قانون نزع الملكية في فقرتيه الأولى والثانية: " يجوز لمالك بنياة شمل نزع الملكية جزءا منها أن يطالب باقتناء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل الشهرين المنصوص عليه في الفصل 10 من نفس القانون.

وكذلك الشأن، مع مراعاة التحفظات الآتية، فيما يخص المالك الذي لا يحتفظ على إثر نزع ملكية جزء من أرضه إلا بقطعة اعتراف بأنها غير قابلة للاستعمال بالنظر لأنظمة التعمير ولا لأي استغلال مفيد".

المبحث الثاني: المسطرة القضائية لتحديد التعويض عن نزع الملكية وضمائنه

من أجل ضمان حماية لحق الملكية العقارية للمنزوع ملكيتهم في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فإن المشرع المغربي أعطى صلاحيات واسعة للقضاء الإداري في مراقبة مشروعية المرسوم المعلن للمنفعة العامة أي سلامة الاجراءات التي يباشرها نازع الملكية خلال المرحلة الادارية، ذلك أن المقرر المعلن للمنفعة العامة يعتبر مقرا إداريا صادر عن سلطة إدارية، مما يعني أنه يخضع لرقابة القضاء الذي يتحقق من مدى مشروعيته 2795.

2794 - محمد ابن الحاج السلي، مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت في القانون المغربي، مرجع سابق، ص: 281.

2795 - محمد بفقير، قضايا نزع الملكية لأجل المنفعة العامة- في قضايا الغرفة الإدارية بمحكمة النقض من سنة 2013 الى سنة 2018 – منشورات دراسات قضائية سلسلة عمل قضاء المحاكم المغربية؛

علاوة الى ما سبق ذكره، فإن المشرع المغربي خول للسلطة القضائية صلاحية إعادة النظر في التعويض المحدد من طرف الجهة النازعة للملكية كضمانة أساسية لحماية حقوق الأفراد وتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والملكية الخاصة، مستعينا بالآليات المنصوص عليها في المسطرة المدنية.

المطلب الأول: دور القضاء في تحديد التعويض عن نزع الملكية

لقد أوكل المشرع من خلال القانون المحدث للمحاكم الادارية وخاصة المادة 8 و 37 لهذه الأخيرة صلاحية النظر في جميع النزاعات المتعلقة بقانون 7-81.

تعدّ المراقبة القضائية لصحة المسطرة الإدارية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة إحدى أهم الضمانات التي أقرها المشرع المغربي لحماية حقوق الأفراد وصون حق الملكية. فدور القضاء لا يقتصر على التحقق من مشروعية التعويض، بل يمتد ليشمل مراقبة مدى احترام الجهة النازعة للملكية لجميع الإجراءات القانونية، من إعلان المنفعة العامة إلى مسطرة التخلي، والتأكد من خلوها من العيوب الشكلية أو الموضوعية. وتبرز أهمية هذه الرقابة في ارتباطها المباشر بتحديد التعويض، إذ إن سلامة المسطرة تُعدّ أساساً لاحتساب تعويض مشروع وعادل، في حين أن أي خرق للإجراءات قد يؤثر على مشروعية نزع الملكية برمتها 2796.

التعويض الذي تقترحه الإدارة النازعة للملكية لا يكتسي طابعاً نهائياً، بل يخضع لرقابة القضاء الذي يتمتع باستقلالية في النظر في الدعاوى المتعلقة بنزع الملكية وتحديد التعويض المترتب عنها 2797. ولأجل ذلك، يُعدّ اللجوء إلى الخبرة العقارية أمراً ضرورياً، حيث تعتمد المحكمة على خبراء مختصين في الميدان العقاري لتحديد القيمة الحقيقية للعقار بشكل دقيق ومحايد، مما يساعدها على تكوين قناعتها على أسس علمية وواقعية. وبالتالي يُمكن القاضي من الفصل في موضوع النزاع وإعادة تقدير التعويض المقترح بشكل عادل ومتوازن، بعيداً عن أي تعسف، بما يكرس مبادئ العدالة والإنصاف.

يتم تحديد التعويض عن نزع الملكية حسب قيمة العقار يوم صدور المرسوم المعلن للمنفعة العامة و إذا لم يتم نزع الملكية بإيداعه لمقال طلب الحيازة ونقل الملكية امام المحكمة المختصة داخل أجل ستة أشهر من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة، فإن تقدير القيمة يرجع آخر طلب قضائي موضوع نقل الملكية.

رجوعاً الى القضاء المغربي، نجد أنه يؤكد على أن تقدير التعويض يجب أن يكون حسب قيمة العقار يوم صدور قرار المنفعة العامة. وقد جاء في قرار للمحكمة النقض ما يلي: " يكون القرار الاستثنائي غير مرتكز على أساس قانوني عندما لم يبين قيمة العقار وقت صدور القرار القضائي بنزع الملكية من أجل المصلحة العامة و لا قيمته يوم نشر مقرر التخلي مما حرم من ممارسة رقابته فيما يخص تقدير العقوبة" 2798.

انطلاقاً من الفقرة الثانية من الفصل 20، يجب أن يقدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى فيه تحديد الأعراس والنباتات والتحسينات التي أقامها المزرعة ملكيته دون الموافقة القبلية لنزع الملكية. والمقصود بيوم صدور قرار نزع الملكية حسب الأستاذ أحمد أجعون ليس الحكم بنقل الملكية وتحجيج التعويض وإنما هو يوم نشر قرار إعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية أم استثناء يوم تبليغه 2799.

ثانياً: الاستعانة بالخبرة القضائية في تحديد التعويض:

2796 - إكرام فالج الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة - دراسة مقارنة- دار زهران للنشر والتوزيع بالأردن، الطبعة الأولى 2010

2797 - محمد محجوبي، دعوى نقل الملكية وإجراءاتها أمام المحكمة الإدارية-دراسة عملية- الطبعة الأولى 2004:

2798 - قرار محكمة النقض عدد 58 المؤرخ في 1985 منشور بمجلة المحامي العدد 7، السنة 1986، ص: 87;

2799 - أحمد أجعون، مرجع سابق، ص: 230;

يعتمد القاضي الإداري على مجموعة من الآليات التي تساعده في تقدير وتحديد التعويضات، هذه الآليات حولها له المشرع في قانون المسطرة المدنية، والخبرة هي الآلية التي يلجأ إليها القاضي من أجل الاستئناس وتحديد التعويضات المترتبة عن نزاع الملكية، فهي غير ملزمة لأن للقاضي الإداري السلطة التقديرية للمصادقة على تقرير الخبرة أو تعديله أو استبعده.

تعتبر الخبرة القضائية مسطرة فرعية الهدف منها تكليف مؤهلين لإبداء آراء تقنية ضرورية لحل النزاع وعلى هذا الأساس تم إدراجها في إطار طرق الإثبات المباشر 2800.

وبالتالي فالخبرة من تقنيات التحقيق التمهيدي الذي تلجأ إليها المحكمة بغية استقصاء واستجماع مجموعة من المعطيات والمعلومات التي يتعذر على القاضي الاحاطة بها وذلك لصبغتها الفنية أو العملية. فهي إجراء للتحقيق يعهد بواسطته القاضي الى شخص مختص يسمى الخبير والذي يقوم بتنوير معارف القاضي بالمسائل التقنية أو الفنية التي يتوقف على إدراكها الفصل في النزاع أو بمهمة معاينة وقائع مادية يصعب على القاضي الوصول إليها 2801.

ووعيا من المشرع بأهمية الخبرة في قضايا نزاع الملكية، فقد نص عليها في الفصل 47 من قانون 7-81، إذ جاء فيه ما يلي: "إذا أمر القاضي بإجراء خبرة تولى كاتب الضبط على الفور استثناء من أحكام المقطع الثاني من الفصل 60 من قانون المسطرة المدنية تبلغ النص الكامل لتقرير الخبرة الى نازع الملكية والى المنزوعة ملكيتهم".

فالأصل تطلب لخبرة بناء على طلب أحد أطراف النزاع كما لا يوجد ما يمنع القاضي من الناحية القانونية من الالتجاء إليها من تلقاء نفسه. وهذا ما نص عليه الفصل 55 من قانون المسطرة المدنية.

عندما يتبين للقاضي أهمية اجراء خبرة عقارية ويعين الخبر الذي سيقوم بالمهمة، فإنه يصدر حكما تمهيدا الذي حدد فيه للخبير بدقة النقط التقنية التي يتعين عليه الاجابة عليها و لأجل الذي يتعين عليه احترامه.

بمجرد توصل الخبير بنسخة من الحكم التمهيدي، يتعين عليه أن يقوم ب "إشعار الأطراف باليوم والساعة التي ستجرى فيها الخبرة ويدعوهم للحضور فيها قبل الميعاد بخمسة أيام على الأقل برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل " كما تنص على ذلك الفقرة الأولى من الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية.

وفي اليوم المحدد للخبرة يقوم الخبير بتحديد موقع العقار وحدوده والملاك المجاورين له ووصف العقار وذكر محتوياته ثم يشرع في الأعمال التقنية والتي تتحدد تبعا لطبيعة النزاع.

فإن كانت المنازعة تتعلق بتحديد مساحة العقار المنزوع ملكيته فيجري الخبير مسحا هندسيا طوبوغرافيا لذلك العقار بواسطة مهندس مساح طوبوغرافي وذلك لمعرفة مساحته ومساحة الجزء المنزوع بدقة وكذلك ذكر مشتملاته ومن ثم القيام بإنجاز مخطط للموقع الذي سينجز فيه المشروع وتبيان العقارات المعنية بالنزع وتحديد العقار القائمة حوله المنازعة 2802.

أما إذا كان محل النزاع يتعلق بتحديد طبيعة العقار محل النزاع وطريقة استغلاله فإن الخبير يقوم بوصف عام للأماكن وحساب مساحتها وذكر خصائص الأرض محل النزاع إذا كانت مخصصة للفلاحة وإن أمكن تصنيف هذه الأراضي وذلك بناء على تواجد المياه وكذا جغرافية الأرض والتجهيزات الموجودة عليها 2803.

لكن عموما، فإن الخبير العقاري المعين من طرف المحكمة لأجل انجاز خبرة في إطار نزاع الملكية ومن أجل تحديد قيمة العقار، فإنه يقوم بمعاينة موقع العقار وماهي المرافق المتواجدة بقربه كالطرق، المجال المتواجد به (قروي/ حضري) مع جرده لحقوق السطحية

2800 - أحمد ممني، نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة والاعتداء المادي، دراسة قانونية وقضائية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة عبد الملك السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-طنجة-2013، ص: 75؛

2801 - إبراهيم زعيم: نظام الخبرة في القانون المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة تتمل، مراكش، ص: 3؛

2802 - محمد ابن الحاج السلي، مسطرة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت في القانون المغربي، مرجع سابق، ص: 289.

2803 - محمد ابن الحاج السلي، مسطرة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت في القانون المغربي، مرجع سابق، ص: 290.

التي يشملها العقار في حالة تواجدها (العدد، النوع، طبيعة البنايات، الخ) مع الأخذ بعين الاعتبار عناصر المقارنة سواء تعلق الأمر بعقود بالتراضي أو أحكام قضائية لبعض العقارات المجاورة.

عند اتمام الخبير لمهمته يقوم بوضع لدى المحكمة المختصة تقريره المفصل الذي يجب فيه على كل النقط المفصلة في الحكم التمهيدي، وفي هذه الحالة يبقى لقاضي الموضوع السلطة التقديرية مطلقة للأخذ بالقيمة المحددة من طرف الخبير أو خفض المبالغ المقترحة 2804. كما يمكن للقاضي أن يأمر بإرجاع التقرير للخبير قصد اتمام المهمة، إذ لم يجد في بعض الأجوبة على النقط التي طرحها على الخبير في الحكم التمهيدي 2805.

وفي هذا السياق يتعين القول بأن الخبير يقوم بمهامه تحت مراقبة القاضي وهذا ما أكده المشرع صراحة من خلال الفقرة الثانية من الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية والتي تقر للقاضي بإمكانية "حضور عمليات الخبرة إذا اعتبر ذلك مفيداً".

لكن واقعياً، فإن وقوف القاضي في عين المكان والمعاناة لازال محدوداً و منعماً في الممارسة العملية للقضاة في هذا المجال. على عكس قاضي نزع الملكية في ظل القانون الفرنسي، فإنه ملزماً بأن ينتقل إلى عين المكان لمعاناة العقارات المزروعة ملكيتها داخل شهرين من تاريخ إصداره للقرار المحدد لتاريخ المعاناة الذي يصدر بدوره داخل أجل ثمانية أيام من تقديم الطلب. ويحضر هذه المعاناة كل من الأطراف ومندوب الحكومة التابع لوزارة المالية، ويتم تحرير محضر مفصل بحالة العقارات بعد الاستماع إلى ملاحظات الأطراف، وهذا المحضر يتم إلحاقه بالحكم المحدد للتعويض الممنوح للمزروعة ملكيتهم 2806.

في نفس الصدد نحيل قرار عدد 90/3 موضوع الملف الإداري عدد 3360/4/3/13 الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 15/01/2022 الذي ينص على أن: "المحكمة باعتمادها على العناصر الواردة في الخبرة مع إعمالها لسلطتها التقديرية ليس فيه أي إغفال للعناصر المعمول بها في تقييم التعويض، لأنها أوضحت في تعليقيها أنها اعتمدت على ما وفره تقرير الخبرة من عناصر التقييم المتمثلة في موقع العقار ومساحته ووجه استغلاله و ثمن بيع العقارات المجاورة، وأن عدم الإشارة في تقرير الخبرة إلى العناصر المقارنة لا ينهض سبباً للطعن في موضوعيتها".

وبإمكان كل طرف (مدعي أو مدعى عليه) الدفع باستبعاد الخبرة المنجزة وطلب إجراء خبرة مضادة، وللقاضي واسع النظر في اعتبارها سليمة أو على العكس يشوب إجراءاتها المسطرية عيب يقدح في سلامتها. كما لا شيء يمنع المحكمة من الاعتماد في تحديد التعويض على خبرتين منجزتين في النازلة مادامت الخبرة مجرد اقتراح غير ملزم للمحكمة 2807.

يستخلص مما سبق، أنه رغم الصلاحيات المخولة من طرف المشرع للجهة النازعة للملكية في تحديد التعويض المؤقت، فإن هذا الأخير لا يعكس القيمة الحقيقية للعقار، بل يظل قابلاً للمراجعة من طرف الجهاز القضائي. لأجل ذلك منح القانون للمزروعة ملكيته حق اللجوء إلى القضاء للطعن في التعويض المقترح، حيث يتدخل القاضي الإداري طالباً إجراء خبرة عقارية للاستئناس بها في الجوانب التقنية والفنية التي تعينه على تحديد التعويض العادل والملائم. كما يؤكد الواقع القضائي أن أغلب، إن لم نقل جل، القضايا المعروضة أمام القضاء في هذا الإطار تكفل برفع قيمة التعويض مقارنة بما حددته الجهة النازعة في البداية.

2804 - هذا ما قضت به محكمة النقض في قرارها عدد 95/3 موضوع الملف الإداري عدد 171/4/3/14 الصادر بتاريخ 29/01/2015، الذي نص على ما يلي: "إن التعويض عن الضرر من صميم السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع التي تؤول عن طريق اللجنة الإدارية أو عن طريق الخبرة وإنما تكتفي بالاستئناس بهما ليس إلا. غايتها في ذلك تحقيق الملائمة بين المنفعة العامة وجبر الضرر وفقاً لمعطيات ملف الدعوى ومقارنتها بمعايير التقييم المعتمدة الواردة في الفصل 20 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فإنها تكون بذلك قد أبرزت بما فيه الكفاية من عناصر التقييم كما هي واردة في الفصل 20 المذكور.

2805 - الفصل 64 من قانون المسطرة المدنية.

2806 - رضا التايدي ملحق قضائي، المرحلة القضائية في مسطرة نزع الملكية على ضوء الاجتهاد القضائي الإداري، مرجع سابق، ص: 54.

2807 - قرار الغرفة الإدارية بمحكمة النقض (القسم الأول) عدد 1062 المؤرخ في 20.12.2012 ملف اداري عدد 2011/2/4/217، قرار منشور بالموقع الإلكتروني:

حتى يتم ترسيخ التوازن بين متطلبات المنفعة العامة و صون حق الملكية الخاصة، يجب التأطير التشريعي الدقيق لمسألة التعويض المسبق، وذلك لكون العمل القضائي لا يسير على نهج موحد، إذ يوجد تباين بين المحاكم؛ فبعضها يشترط الإدلاء بما يفيد أداء أو إيداع مبلغ التعويض المؤقت كشرط لإصدار الأمر بالحيازة أو نقل الملكية، تكريسًا لحماية فعلية لحق الملكية وهذا الأصح، في حين تكتفي محاكم أخرى بالتنصيص في منطوق الحكم على وجوب الأداء أو الإيداع دون التحقق المسبق من حصوله فعليًا. غير أن الأخذ بفكرة التعويض المسبق كضمانة حقيقية لا يمكن أن يتحقق إلا من خلال تدخل تشريعي صريح يلزم بجعل هذا التعويض شرطًا أساسيًا للحيازة ونقل الملكية، مما يضمن توحيد العمل القضائي وتحقيق الأمن القانوني. وعلى هذا الأساس، يمكن اعتبار إلزامية التعويض المسبق مدخلًا للحدوث عن الضمانات القانونية الكفيلة بحماية حقوق المنزوعة ملكيتهم.

خاتمة:

نتيجة للتدخلات الاقتصادية والاجتماعية، عرف ميدان نزع الملكية تطورًا ملحوظًا على عدة مستويات سواء في مفهوم المنفعة العامة الذي عرف تطورًا على مر الحقب وباختلاف المجتمعات فلم تعد المنفعة العامة تقتصر على تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وإنما تجاوزت ذلك لتشمل تكوين أرصدة عقارية لتحقيق هذه الأهداف .

أمام هذا التوسع، كان طبيعيًا أن تتوسع رقابة القضاء الإداري على مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على مستوى مراقبة المسطرة الإدارية لضمان التطبيق السليم للقانون المتعلق بمسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو على مستوى مراقبة الشرعية لضمان سلامة القرارات والتصرفات الإدارية ومنع الانحراف والشطط و ضمان تعويض عادل يجبر الضرر للحق بالمنزوعة ملكيته.

لقد حاولنا من خلال هذا البحث أن نتطرق لموضوع التعويض في إطار نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بدءًا بتحديد التعويض خلال مسطرتها الإدارية ومن جهة ثانية إبراز الدور الهام الذي يلعبه القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية بكيفية خاصة ضمانًا لحقوق المنزوعة ملكيتهم .

غير أنه وبالرغم من أهمية المقترحات القانونية التي جاء بها المشرع من خلال مقتضيات القانون 7-81 المتعلق بنزع الملكية والاحتلال المؤقت، فإن العمل التطبيقي العملي لهذا القانون أبان عن وجود مجموعة من الثغرات التي تتمثل فيما يلي:

- طول المسطرة القضائية المتعلقة بنزع الملكية، الأمر الذي ينتج عنه تأخر في صرف التعويضات المستحقة لأصحابها؛
- غياب مقتضيات واضحة تضم معايير موضوعية يمكن للإدارة والقضاء اللجوء إليها لتحديد مبلغ التعويضات عن نزع الملكية، الشيء الذي يؤدي في أغلب الأحيان إلى صعوبة تحقيق توازن بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة للمنزوعة ملكيته؛
- عدم كفاية الضمانات القانونية المقررة للمنزوعة ملكيتهم، إذ غالبًا ما يؤخذ على قانون نزع الملكية انحيازه إلى جانب الإدارة نازعة الملكية، مما لا يتناسب وما تفرضه دولة الحق والقانون؛
- لأجل خلق توازن حقيقي بين المصلحتين وإيجاد حلول ملائمة لسد هذه الثغرات حتى يتمتع المنزوعة ملكيته من حماية قانونية وقضائية تجبر ضرره المادي والمعنوي، فإنه يستحب تسليط الضوء على النقاط التالية:
- تقليص الأجال المتعلقة بمسطرة نزع الملكية حتى يتمكن المنزوعة ملكيته من صرف مستحقاته في أقرب الأجال؛
- الاعتماد على النشر الإلكتروني في الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية؛
- عقلنة طرق تحديد التعويضات بوضع معايير و قواعد موضوعية، كإعداد دليل مرجع للأئمة بنص تنظيمي لتفادي الاختلاف في التعويضات ما بين الجهات النازعة للملكية؛
- التنصيص على التعويض عن عدم التشطيب عن مشروع نزع الملكية من الرسوم العقارية من طرف الجهة النازعة للملكية في حالة تراجعها عن عملية النزع؛

- اعفاء المزرع ملكيته أداء الضريبة عن الأرباح العقارية، لأن فقدته لعقاره لم يكن برغبته و التعويض الممنوح له لا يمثل الثمن الحقيقي للعقار وذلك بسبب وظيفته الاجتماعية و المصلحة العامة التي تسبق المصلحة الخاصة. كل هذا وغيره سبب يشفع للمزوعة ملكيته بالتمتع بالإعفاء الضريبي، ويبين الى أي حد يسعى المشرع الى خلق موازنة بين المصلحتين.

الاشتغال على مسطرة نزع الملكية ضرورة ملحة لأنها تعتبر اللبنة الأساسية التي من خلالها تشرع الدولة في أوراها الكبرى الرامية الى تنفيذ مشاريعها الاقتصادية والاجتماعية والتي من خلالها تتكون رصييدا عقاريا خاص بها.

المراجع القانونية المعتمدة

المراجع الفقهية:

- ابراهيم زعيم الماسي، تقدير التعويض عن الاعتداء المادي على الملكية العقارية، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء الطبعة الأولى 2010؛
- الكبير ربحاني، نزع الملكية العقارية الخاصة نت أجل المنفعة العامة بين الاعتداء المادي والحلول القضائية، طبعة 2024؛
- إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14-07 دار النشر المعرفة للنشر والتوزيع، مطبعة المعارف الجديدة الرباط-2015؛
- إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم 39-08 دار النشر المعرفة، مطبعة المعارف الجديدة الرباط-2015؛
- إكرام فالح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة – دراسة مقارنة- دار زهران للنشر والتوزيع بالأردن، الطبعة الأولى 2010؛
- أحمد أجعون، الاعتداء المادي على الملكية العقارية: الإشكاليات العملية والحلول القضائية، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2015؛
- أحمد أجعون، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، الطبعة الأولى، 2017؛
- أحمد أجعون، اختصاصات المحاكم الإدارية في مجال نزع الملكية؛
- أكرم فالح أحمد الصواف، الحماية الدستورية والقانونية لحق المكية الخاصة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2016؛
- ابراهيم زعيم: نظام الخبرة في القانون المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة تتمل، مراكش، ص 3؛
- البشير باجي، شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في ضوء القانون المغربي والقضاء والفقه والتطبيق، الكتاب الأول مطبعة ومكتبة الأمنية لسنة 1991؛
- المصطفى التراب، القضاء الإداري وحماية الملكية العقارية، مطبعة الأمنية سنة 2013؛
- العربي محمد ميا، العمل القضائي في دعاوى استيلاء الإدارة على الملكية العقارية- الاعتداء المادي، مطبعة الأمنية، الرباط، طبعة 2010؛
- باجي البشير، شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة: في ضوء القانون المغربي والقضاء والفقه والتطبيق، مطبعة ومكتبة الأمنية 1991؛
- ماهر أبو العينين، القضاء الإداري-دعوى الإلغاء، مكتبة صادر- دار المنشورات الحقوقية، 1998؛
- محمد الفروجي، قانون نزع الملكية في ضوء العمل القضائي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2013؛
- محمد محجوبي، دعوى نقل الملكية وإجراءاتها أمام المحكمة الإدارية-دراسة عملية-الطبعة الأولى 2004؛
- محمد بفقير، قضايا نزع الملكية لأجل المنفعة العامة- في قضايا الغرفة الإدارية بمحكمة النقض من سنة 2013 الى سنة 2018 – منشورات دراسات قضائية سلسلة عمل قضاء المحاكم المغربية؛
- محمد ابن الحاج السلمي، مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت في القانون المغربي الطبعة الثانية 2021؛
- محمد الكشور، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: الأسس القانونية والجوانب الإدارية والقضائية، مطبعة النجاح الجديدة 1989؛

- أحمد ممثي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاعتداء المادي، دراسة قانونية وقضائية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية، والاجتماعية-طنجة؛
- نهاد القاسمي: عدالة التعويضات في نزع الملكية من أجل المنفعة العام، دراسة قانونية وقضائية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، السنة الجامعية 2016/2017، جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية، والاجتماعية-طنجة