

أصل الحكم محفوظ بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية الإدارية بوجدة



باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ 06 ذو الحجة 1445 هـ الموافق لـ 13 يونيو 2024 م أصدرت المحكمة الابتدائية الإدارية بوجدة بجلستها العلنية وهي مكونة من السادة:

الأستاذة فتيحة السوسي رئيسة
الأستاذ عبد الإله شمالال مقرا
الأستاذ عبد الجليل لعروسي عضوا
الأستاذ توفيق الأطراسي مفوضا ملكيا
وبمساعدة السيدة مهدي أشواق كاتبة الضبط

الحكم الآتي نصه:

المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط

المحكمة الابتدائية الإدارية بوجدة

❖ القسم: القضاء الشامل

❖ الموضوع: نزع الملكية

❖ ملف رقم: 2024/7108/199

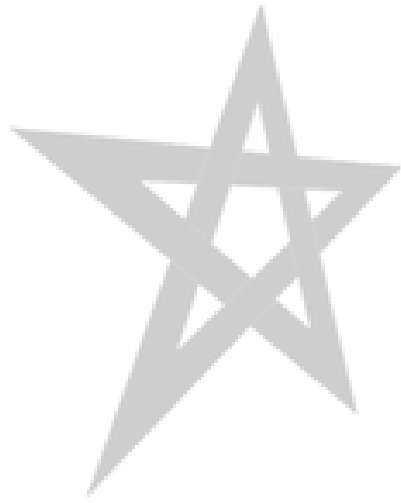
❖ حكم عدد: 770

❖ الصادر بتاريخ: 2024/06/13



MarocDroit

ΣΧΟΛΗ Ι ΚΑΤΑΡΤΙΣ



MarocDroit

— ΣΖΟΗ. | ΗΣΧΦΟΣΘ —

بناء على المقال المسجل بصندوق هذه المحكمة بتاريخ 2024/01/12 والمعفى مؤقتاً من أداء الرسوم القضائية، تعرض فيه الجهة المدعية بواسطة نائبها أن المنفعة العامة اقتضت القيام بتهيئة المنطقة الحرة والمنطقة الصناعية لمشروع الناظور غرب المتوسط بإقليمي الناظور والدريوش، وفي هذا الإطار صدر المرسوم عدد 2.16.389 بتاريخ 2016/06/09 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6478 بتاريخ 2016/06/30، وكذا المرسوم رقم 2.18.675 الصادر بتاريخ 2018/09/14 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 6712 بتاريخ 2018/09/27 بتجديد المنفعة العامة التي تقضي بتهيئة المنطقة الحرة والمنطقة الصناعية لمشروع الناظور غرب المتوسط بإقليمي الناظور والدريوش، وكذا المرسوم رقم 2.20.527 الصادر بتاريخ 2020/08/28 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 6917 بتاريخ 2020/09/14 بتجديد المنفعة العامة التي تقضي بتهيئة المنطقة الحرة والمنطقة الصناعية لمشروع الناظور غرب المتوسط بإقليمي الناظور والدريوش، وكذا المرسوم رقم 2.22.589 الصادر بتاريخ 2022/10/06 و المنشور بالجريدة الرسمية عدد 7139 بتاريخ 2022/10/31 بتجديد المنفعة العامة التي تقضي بتهيئة منطقة التسريع الصناعي والمنطقة الصناعية لمشروع الناظور غرب المتوسط بإقليمي الناظور والدريوش، وكذا مقرر وزير الصناعة والتجارة رقم 2336.23 الصادر بتاريخ 2023/09/14 و المنشور بالجريدة الرسمية عدد 7246 بتاريخ 2023/11/09 و الذي يأذن بالتخلي عن ملكية القطع الأرضية اللازمة لتهيئة منطقة التسريع الصناعي والمنطقة الصناعية لمشروع الناظور غرب المتوسط بإقليم الناظور، والذي بموجبه تقرر نزع ملكية القطعة الأرضية العارية الغير المحفظة المشار إليها بالرقم 3 و البالغ مساحتها 31953 متر مربع، موضحة بأنها قامت بجميع الإجراءات المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.81.254 المؤرخ في 11 رجب 1402 الموافق ل 6 ماي 1982 القاضي بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت حسب الثابت من المستندات المرفقة بالطلب الأول الذي فتح له الملف رقم 2024/7101/1، كما تقدمت بمقال استعجالي يرمي إلى الأمر بحيازة القطعة الأرضية موضوع نزع الملكية، لذلك تلتمس أي - شركة الناظور غرب المتوسط - التصريح بقبول الطلب شكلاً لاستيفائه الشروط المتطلبة قانوناً لقبوله، وفي الموضوع الحكم لفائدتها بنقل ملكية القطعة الأرضية العارية الغير المحفظة ذات الرقم 3 و البالغ مساحتها 31953 متر مربع، المشار إليها في جدول مقرر التخلي الصادر عن وزير الصناعة والتجارة تحت رقم 2336.23 الصادر بتاريخ 2023/09/14 و المنشور بالجريدة الرسمية عدد 7246 بتاريخ 2023/11/09، مقابل التعويض النهائي الإجمالي المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم في 1942415 درهم، مع تحميل الجهة المدعى عليها الصائر.

و بناء على الأمر بتبليغ نسخة من المقال للأطراف المدعى عليها واستدعائها للجلسة و توصلها بصفة قانونية.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه لجلسة 2024/02/15، جاء فيها أن القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها ملك خالص له إلى جانب وأن التعويض يجب أن يؤول إليهما، مسجلاً من منازعته في التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم لكون القيمة الحقيقية للعقار أكبر من القيمة التي حددتها اللجنة الإدارية للتقييم، ملتصاً

اتخاذ المتعين قانوناً قصد تحديد القيمة الحقيقية للعقار وفق ما يتناسب مع حجم الضرر اللاحق به مع حفظ حقه في الإدلاء بطلباتهم الختامية .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب كل من المدعى عليهما ا لجلسة 2024/02/15، جاء فيها أن الثمن المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم لا يعكس القيمة الحقيقية للعقار موضوع الدعوى، إذ أن العقار يقع بموقع استراتيجي و قريب من الميناء المتوسطي و مجهز بالماء و الكهرباء و غيرها من التجهيزات، و بالتالي فقيمه جد مهمة، فثمن المتر المربع الواحد بالمنطقة لا يقل عن مبلغ 2000 درهم، معتبرا أن قرارات لجنة التقييم التابعة للإدارة غير ملزمة قانوناً، لذلك التمس تسجيل منازعتهم الجدية في التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم و الحكم تمهيداً بإجراء خبرة بواسطة أحد المختصين في الشؤون العقارية للوقوف على العقار موضوع الدعوى و تحديد التعويض المناسب له استناداً للعناصر المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون نزع الملكية، مع حفظ حقهم في الإدلاء بمستنتاجاتهم الختامية في ضوء الخبرة.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف الأستاذ مراد الحمداني نيابة عن ورثة لجلسة 2024/02/15، جاء فيها، أن التعويض المقترح من طرف الجهة المدعية جد هزيل مقارنة مع القيمة الحقيقية للعقار موضوع الدعوى و العقارات المجاورة، فالعقار موضوع الدعوى يتواجد بمكان قريب من التجمعات السكنية و له موقع استراتيجي مهم و لا يمكن أن تقل قيمته عن 1000 درهم للمتر المربع، معتبراً أنه من الضروري إجراء خبرة تسند لخبير مختص في المجال العقاري قصد تحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع الدعوى اعتباراً لتاريخ رفع الدعوى لكون الجهة نازعة الملكية لم تسلك مسطرة نزع الملكية داخل أجل 6 أشهر من تاريخ نشر مرسوم نزع الملكية بالجريدة الرسمية ، و بالتالي يجب أن يرجع في تحديد التعويض إلى تاريخ آخر طلب قضائي للمدعية طبقاً للفصل 20 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، ملتصين بناء على ذلك تسجيل منازعتهم في التعويض المحدد من الجهة المدعية مع الأمر بإجراء خبرة عقارية تسند إلى خبير مختص أو وقوف المحكمة على عين المكان لتحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع نزع الملكية مع الأخذ بعين الاعتبار تاريخ تقديم الجهة المدعية لمقالها لدى كتابة ضبط المحكمة، و حفظ حقهم في الإدلاء بمستنتاجاتهم الختامية.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هاته المحكمة تحت عدد 35 بتاريخ 2024/02/15 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير حسن العمالي.

و بناء على الأمر الصادر بتاريخ 2024/03/21 القاضي باستبدال الخبير الحسن العمالي بالخبير المقامي بالبكاي، و ذلك استناداً إلى كتاب السيد الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف الإدارية بالرباط تحت عدد 24/279 بتاريخ 2024/03/08 حول إيقاف الخبير القضائي الحسن العمالي مؤقتاً عن ممارسة مهام الخبرة القضائية. و بناء على كتاب الخبير المقامي البكاي، الرامي إلى إعفائه من إجراء الخبرة في الملف المشار إلى مراجعه أعلاه.

و بناء على الأمر باستبدال الخبير المقامي البكاي بالخبير ياسين الغوداني.

و بناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير ياسين الغوداني.

و بناء على مذكرة المستنتجات في ضوء الخبرة المدلى بها من طرف نائب الشركة المدعية لجلسة 2024/06/06، جاء فيها أن قيمة العقار موضوع النزاع لا يمكن أن تتجاوز مبلغ التعويض المقترح من لدن اللجنة الإدارية للتقييم، وأن المبلغ المقترح يتناسب ومميزات العقار، وأنه سبق أن تم الاتفاق بالتراضي مع العديد من أصحاب العقارات المنزوع ملكيتها بنفس المنطقة على التعويض المقترح مقابل نزع ملكية العقار سواء تعلق الأمر بالأراضي العارية أو البنايات أو الأشجار، مضيفاً أنه لا يوجد في تقرير الخبرة ما يبرر الزيادة، وأن الخبير لم يعتمد عناصر المقارنة المشابهة و اقترح ثمننا بشكل غير مؤسس قانوناً أو واقعاً، إذ أنه في ملفات مشابهة معروضة على هاته المحكمة كالمف رقم 2018/7108/1959 حدد فيها ثمن المتر المربع في 80 درهم، معتبراً أن الخبير قد بالغ في تحديده لقيمة العقار و لم يراعي المنفعة العامة التي سيقدمها المشروع للمنطقة، وكان عليه تحديد قيمة العقار وفق ما حددته اللجنة الإدارية للتقييم والتي قامت بذلك بناء على عقود جديدة تعود لسنة 2018، مضيفاً أيضاً أن الجهة المدعية سبق أن اقتنت عقارات بالمنطقة بثمن لا يتجاوز 80 درهم كما هو الشأن بالنسبة للعقار الذي يوثق له رسم الشراء المؤرخ في 2018/03/13، كما أنه بالرجوع للملفات المعروضة على المحكمة والمتعلقة بمسطرة نزع الملكية لبناء المدار الساحلي الرابط بين طنجة و السعيدية، سيتضح أن العقارات المنزوعة ملكيتها - و المتواجدة في نفس المنطقة التي تتواجد بها العقارات داخل المنطقة الحرة و الصناعية لمشروع ميناء الناظور غرب المتوسط - تتراوح قيمتها بين 35 و 50 و 60 درهم، بل و أنه علاوة على ذلك فبالرجوع لتقرير الخبرة المنجز على ذمة الملف رقم 2017/7206/1564 سيتضح أن الخبير حدد قيمة المتر المربع في 64 درهم و هي القيمة التي اعتمدها محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في قرارها الصادر بتاريخ 2019/03/20 بخصوص التعويض عن إنجاز طريق عمومي يتواجد ضمن المنطقة الحرة و الصناعية لمشروع الناظور غرب المتوسط، مؤكداً أن الثمن الذي توصل إليه الخبير ليس هو الثمن الحقيقي للعقار موضوع الدعوى، لأنه لا يمكن التوصل لهذا الثمن إلا باحترام القواعد المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والتي تجعل تحديد التعويض المستحق على أساس قيمة العقار الحقيقية التي تقرر نزع ملكيتها و ليس على أساس الضرر الاحتمالي، مضيفاً أيضاً أن الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار مساحة العقار موضوع الدعوى و مشتملاته ومواصفاته و لم يراعي المنفعة العامة المتوخاة من المشروع، لأجله التمس استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير لعدم اختصاصه في الشؤون العقارية، والحكم أساساً بالتعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم والمحدد في المقال الافتتاحي من قبل المدعية، مع الأخذ بعين الاعتبار عند تحديد التعويض المساهمة المجانية للمدعى عليه في إطار نزع الملكية، واحتياطاً إجراء خبرة مضادة تسند لخبير مختص في الشؤون العقارية، أو الوقوف على عين المكان للتأكد من قيمة العقار، مع حفظ حقها في تقديم المستنتجات في ضوء الخبرة، و أرفقت المذكرة بمجموعة من تقارير الخبرة.

و بناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف الأستاذ مراد الحمداني نيابة عن ورثة لجلسة 2024/06/06، جاء فيها أنه بالرجوع لتقرير الخبرة يتضح أن العقار

موضوع الدعوى عبارة عن قطعة أرضية فلاحية مستوية وصالحة للفلاحة، كما أنها قريبة من التجمعات السكنية و لها موقع استراتيجي ومهم، إلا أنه رغم ذلك اقترح مبلغا زهيدا مقارنة مع القيمة الحقيقية للعقار، إذ لم يستأنس بعناصر المقارنة من أجل الوقوف على الثمن الحقيقي للعقار، و اعتمد على أسس مخالفة للواقع، إذ اقترح مبلغ 120 درهم للمتر المربع، في حين أن قيمة العقار في نفس المنطقة لا تقل عن 1000 درهم للمتر المربع، كما حدد ثمن البنائات في 1250000 درهم أما الأشجار فحسب نوعيتها دون أن يبين الأساس القانوني و الواقعي المعتمد في تحديد الثمن المذكور، معتبرا أن ذلك أضر بحقوقهم ، ملتسبين أساسا استبعاد الخبرة المنجزة للأسباب المذكورة و الحكم تبعا لذلك بتحديد التعويض على أساس مبلغ 1000 درهم للمتر المربع من الأرض و مبلغ 3000000 درهم كقيمة البنائات، و 3000 درهم عن كل شجرة مغروسة، واحتياطيا التمس إجراء خبرة ثانية مضادة أو الوقوف على عين المكان للتأكد من القيمة التجارية الحقيقية للعقار موضوع الدعوى مع حفظ حقهم في الإدلاء بمستنتجاتهم النهائية.

و بناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف الأستاذين عبدالباقي المنصوري ونادية وهبي نيابة عن ورثة محمد بن عمر المنادي الإدريسي لجلسة 2024/06/06، جاء فيها أن العقار موضوع الدعوى يتواجد على جانب الطريق الوطنية رقم 16 و يطل على البحر إلا أن الخبير لم يأخذ هاته العناصر بعين الاعتبار، كما أن الخبير لم يشر إلى وجود عراقيل و إكراهات طبيعية من شأنها أن تحول دون إمكانية استغلال العقار موضوع الدعوى كميناء، كما أنهم يملكون بقعة كبيرة و أن الجزء المطلوب نزعه سيؤثر على قيمة العقار، ملتسبين بناء على ذلك تحديد قيمة المتر المربع في 1000 درهم.

و بناء على مذكرة المستنتجات في ضوء الخبرة المدلى بها من طرف الأستاذ محمد حنو نيابة عن و من معه لجلسة 2024/06/06، التمس من خلالها اعتماد مبلغ التعويض المحدد من طرف الخبير والمتمثل في 3824360 درهم مع الفوائد القانونية و تحميل الجهة المدعية الصائر.

و بناء على مذكرة المستنتجات في ضوء الخبرة المدلى بها من طرف الأستاذ عمر نعوم نيابة عن المدعى لجلسة 2024/06/06، جاء فيها أن الثمن المحدد من طرف الخبير للبناء السكنية بجميع مرافقها من مسبح و بئر للماء و خزان و تقنيات الري بالتنقيط هو ثمن جد زهيد و ليس من شأنه أن يغطي كافة الأضرار التي ستلحق بالمدعى عليه بسبب نزع الملكية خاصة و أن البناء الذي أقامه فوق العقار موضوع النزاع هو بناء حديث العهد و قد كلفه ذلك أموالا طائلة نظرا لارتفاع أسعار مواد البناء كالإسمنت والحديد والأجور والرمل و ألواح الخشب المستعملة للبناء و مواد النجارة و الصباغة وكذلك العديد من الأبواب و وجود كذلك ساحة كبيرة وكذا أجرة المقاول واليد العاملة وإحاطة هذا العقار بصور عال من جميع الجهات و كلفه ذلك ثمنا باهضا وبالتالي يكون الثمن المقترح والمحدد في مبلغ 1.250.000 زهيدا ، إضافة إلى غرسه للعديد من الأشجار المختلفة الأنواع التي حدد الخبير قيمتها حسب التفصيل الوارد في تقرير الخبرة وهو على الشكل التالي :

- 70 شجرة كبيرة من الزيتون قيمتها 1000 درهم لكل شجرة . أي ما مجموعه 70000 درهم
- 20 شجرة من الرمان قيمتها 400 درهم لكل شجرة أي ما مجموعه 8000 درهم

- 31 شجرة من التين قيمتها 500 درهم لكل شجرة أي ما مجموعه 15500 درهم
- 20 شجرة من الخوخ قيمتها 400 درهم لكل شجرة أي ما مجموعه 8000 درهم
- 10 شجرة من المشمش قيمتها 400 درهم لكل شجرة أي ما مجموعه 4000 درهم
- 200 شجرة من العنب قيمتها 300 درهم لكل شجرة أي ما مجموعه 60000 درهم، أي بقيمة إجمالية محددة في 165.500.00 درهم، و تبعا لذلك فلما كان المبلغ المحدد من طرف الخبير بخصوص الدار السكنية ومرافقها وكذا الثمن المحدد بخصوص الأشجار هو مبلغ جد زهيد ولا يمكن أن يغطي المصاريف التي انفقها المدعى عليه على العقار موضوع الدعوى، لأجله يلتمس أساسا إجراء خبرة ثانية لتحديد القيمة الحقيقية للدار السكنية ومرافقها وكذا القيمة الحقيقية للأشجار المختلفة الأنواع المغروسة وما تنتجه من ثمار كل واحدة على حدة و احتياطا المصادقة على تقرير الخبرة المنجز على ذمة القضية وتحديد التعويض المفصل أعلاه على أساس الثمن المقترح من طرف الخبير ياسين الغوداني.

وبناء على الإعلام بإدراج الملف بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2024/06/06 ، تخلف عنها نائبي الطرفين، و أُلفي لكل منهما بمذكرة في ضوء الخبرة، فقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة، وأعطيت الكلمة للسيد المفوض الملكي الذي اقترح الاستجابة للطلب، فتم حجز القضية للمداولة لجلسة 2024/06/13. وأثناء فترة المداولة أُلفي بمقال تدخل إرادي في الدعوى مؤدى عنه الرسم القضائي من طرف ورثة إدريسي منادي ، جاء فيه أنهم يتدخلون إراديا في الدعوى المتعلقة بنزع ملكية القطعة الأرضية رقم 3 الغير محفظة البالغة مساحتها 31953 متر مربع، لكونها تندرج ضمن الوعاء العقاري للقطعة الأرضية المملوكة لمورثهم بموجب رسم الملكية عدد 440 المؤرخة في 2003/09/25 توثيق الدريوش، إذ أن مورثهم توفي قبل شهرين و بلغ لعلمهم أن مسطرة نزع الملكية المتعلقة بالعقار المملوك لمورثهم جارية في هذا الملف، لذلك التمسوا قبول طلب التدخل الإرادي في الدعوى لتمكينهم من الدفاع على مصالحهم و حقوقهم، و أرفق المقال بإرثاء، و وكالة مصححة الإمضاء للنيابة عن الورثة، ملكية عدلية باسم

بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يهدف الطلب إلى الحكم لفائدة الجهة المدعية - شركة الناظور غرب المتوسط - في شخص ممثلها القانوني بنقل ملكية القطعة الأرضية العارية الغير المحفظة المشار إليها تحت رقم 3 في جدول مقرر التخلي الصادر عن وزير الصناعة والتجارة تحت رقم 2336.23 بتاريخ 2023/09/14 و البالغة مساحتها 31953 متر مربع، مقابل التعويض النهائي الإجمالي المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم في 1942415 درهم مع تحميل الجهة المدعى عليها الصائر.

- في الشكل:

حيث قدم الطلب داخل الأجل القانوني المنصوص عليه ضمن مقتضيات الفصل 17 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة و الاحتلال المؤقت ، كما جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

- في الموضوع:

- بخصوص طلب نقل الملكية:

حيث إنه فيما يخص طلب نقل الملكية فقد تبين للمحكمة بعد تفحصها للوثائق المدلى بها بأن الجهة نازعة الملكية قد احترمت المسطرة المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت وليس هناك ما يجعل المسطرة باطلة وهو ما يستوجب الحكم وفق الطلب في هذا الشق.

- بخصوص التعويض:

حيث إنه فيما يخص التعويض المقترح فإن الأطراف المدعى عليها قد نازعت فيه، مما قررت معه المحكمة الحكم تمهيداً بإجراء خبرة عهد بتنفيذها إلى الخبير ياسين الغوداني، والذي خلص في تقريره إلى أن القطعة الأرضية موضوع الدعوى المرقمة في مقرر التخلي بالرقم 3 عبارة عن قطعة أرضية فلاحية مساحتها الإجمالية 31953 متر مربع، تتواجد على الطريق الوطنية رقم 16، تطل على البحر، جزء منها عاري و الجزء الآخر الذي يبلغ 3100 متر مربع به بناية سكنية تتكون من طابق سفلي، مسبح، بئر، خزان ماء، و غرس بها 70 شجرة كبيرة من الزيتون، 20 شجرة من الرمان، 31 شجرة تين، 20 شجرة خوخ، 10 أشجار المشمش، 200 شجرة عنب، وأنه بعد إجراء بحث ميداني والتواصل مع مصلحة التسجيل وعدم توصله إلى أي عقد مقارنة، وأنه بالنظر لموقع العقار بحيث يتواجد على الطريق الوطنية ويطل على البحر، وبالنظر لكونه عبارة عن أرض فلاحية غير محفظة و بالنظر لمساحتها البالغة 31953 متر مربع، فقد حدد قيمة الأرض في 120 درهم للمتر المربع، أما بالنسبة للأشجار فقد حدد قيمة الشجرة الواحدة من الزيتون الكبيرة الحجم في 1000 درهم، قيمة الشجرة الواحدة من الرمان 400 درهم، قيمة الشجرة الواحدة من الخوخ 400 درهم، قيمة الشجرة الواحدة من التين 500 درهم، قيمة الشجرة الواحدة من العنب 300 درهم، قيمة الشجرة الواحدة من المشمش 400 درهم، أما بالنسبة للبنية السكنية بجميع مرافقها من مسبح، بشر ماء، خزان الماء، الحائط، تقنيات الري بالتنقيط، فقد حدد قيمتها في 1250000 درهم، فعقبت الجهة المدعية على تقرير الخبرة بواسطة نائبها ملاحظة أن الثمن المحدد من طرف الخبير مبالغ فيه، وأن قيمة العقار موضوع النزاع لا يمكن أن تتجاوز مبلغ التعويض المقترح من لدن اللجنة الإدارية للتقييم، ملتزمة استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير لعدم اختصاصه في الشؤون العقارية، والحكم أساساً بالتعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم والمحدد في المقال الافتتاحي من قبل المدعية، مع الأخذ بعين الاعتبار عند تحديد التعويض المساهمة المجانية للمدعى عليه في إطار نزع الملكية، واحتياطاً إجراء خبرة مضادة تسند لخبير مختص في الشؤون العقارية، أو الوقوف على عين المكان للتأكد من قيمة العقار، مع حفظ حقها في تقديم المستنتجات في ضوء الخبرة، في حين دفعت الأطراف المدعى عليها بأن الثمن المقترح من طرف الخبير لم يكن موضوعياً ولم يراعي حجم الضرر الذي لحقهم إذ أن القيمة الحقيقية للعقار موضوع الدعوى و ما يتضمنه من مشتملات تتجاوز القيمة المقترحة من طرف الخبير.

وحيث إنه فيما يتعلق بما دفعت به الجهة المدعية بشأن تمسكها بإعمال المساهمة المجانية في إطار مسطرة نزع الملكية، فإن المدعية نفسها لم تقم بإعمال هاته المسطرة منذ البداية، بحيث التمتست في مقالها الافتتاحي بالحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية موضوع الدعوى عن المساحة المنزوعة وهي 31953 متر مربع مقابل التعويض المقترح من طرفها، وفي هذا الإطار صدر الحكم التمهيدي بإجراء خبرة عن هذه المحكمة، لأنه لا يمكن إجراء خبرة على وقائع لم تثر أصلا أمامها، كما أن المحكمة تبقى ملزمة بالمساحة الواردة في مقرر التخلي، مما يبقى معه هذا الدفع غير مؤسس ويتعين رده.

و حيث إنه فيما يتعلق بالمنازعة في مبلغ التعويض المقترح من طرف الخبير، فقد استندت الجهة المدعية على قرار صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، فضلا عن مجموعة من تقارير الخبرة، إلا أن هاته المنازعة تبقى غير مؤسفة، ذلك أن كل قطعة أرضية تنفرد بخصائص تميزها عن غيرها من القطع الأرضية وإن كانت متواجدة في نفس المنطقة، كما أن التعويض في إطار نزع الملكية يختلف عن التعويض في إطار الاعتداء المادي، و في نازلة الحال فالخبير حدد قيمة المتر المربع من العقار موضوع الدعوى بعد الانتقال إليه و انطلاقا من خصائصه و مميزاته.

و حيث إنه فيما يتعلق بالدفع المثارة من الأطراف المدعى عليها بخصوص الخبرة، فتبقى غير مؤسفة أيضا، إذ أنه بخصوص المنازعة في قيمة التعويض فالخبير قد حدد قيمة المتر المربع من العقار موضوع الدعوى بعد الانتقال إليه و انطلاقا من خصائصه و مميزاته، هذا من جهة، و من جهة ثانية، فالأطراف المدعى عليها لم تدل بما يثبت أن قيمة العقار موضوع الدعوى تتجاوز القيمة المحددة من طرف الخبير، أما ما يتعلق بمشتملات العقار موضوع الدعوى، فلا يمكن أن تكون محل تعويض في إطار دعوى نقل الملكية في إطار مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ما دام مقرر التخلي الصادر عن وزير الصناعة والتجارة تحت رقم 2336.23 بتاريخ 2023/09/14 و المنشور بالجريدة الرسمية عدد 7246 بتاريخ 2023/11/09 لا يشير إلى أي مشتملات بالقطعة الأرضية رقم 3 موضوع الدعوى، إذ أن المحكمة في إطار دعوى نقل الملكية تبقى مقيدة بما هو وارد في مقرر التخلي فقط.

وحيث إنه تبعا لذلك فإن المحكمة بعد دراستها لتقرير الخبرة تبين لها أنه جاء مستوفيا لكافة شروطه الشكلية والموضوعية المتطلبة، كما تقييد بالنقط الفنية الواردة في الحكم التمهيدي، مما قررت معه اعتمادا العناصر الواردة به في تحديد التعويض المستحق.

وحيث إن المحكمة وهي بصدد تحديد الثمن، وبعد اطلاعها على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير ياسين الغوداني الذي حدد قيمة المتر المربع في 120 درهم، و استنادا إلى عناصر تحديد التعويض المنصوص عليها في الفصل 20 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة و الاحتلال المؤقت، و بالنظر لخصائص القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها والمتمثلة في طبيعتها الفلاحية و كونها أرضا غير محفظة و تتواجد على الطريق الوطنية رقم 16، و تطل على البحر، ورعا منها للمصلحة العامة لكون القطعة المنزوعة سيتم استغلالها في تهئية منطقة التسريع الصناعي و المنطقة الصناعية لمشروع الناظور غرب المتوسط، كما أنه بالنظر لمساحتها، و ما لذلك من تأثير على قيمة العقار، إذ أن قيمته ترتفع بنقص المساحة،

وتنخفض كلما كانت مساحته كبيرة، لذلك قررت المحكمة تحديد ثمن المتر المربع في مبلغ 95 درهم للمتر المربع وبضربه في مجموع المساحة المنزوعة ملكيتها و المحددة في 31953 متر مربع فيكون بذلك مبلغ التعويض المستحق هو 3035535 درهم عن قيمة الأرض، تودعه الجهة نازعة الملكية لفائدة ذوي الحقوق داخل أجل شهر من تاريخ التبليغ تحت طائلة ترتيب الفوائد القانونية.

وحيث إن الصائر تتحملة الجهة نازعة الملكية طبقا للفصل 28 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة و الاحتلال المؤقت.

- المنطوق -

تطبيقا لمقتضيات قانون المسطرة المدنية و القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه المحاكم الإدارية والظهير الشريف رقم 1.81.254 بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة و الاحتلال المؤقت.

- لهذه الأسباب -

حكمت المحكمة الابتدائية الإدارية بوجدة علنيا ، حضوريا ، و انتهائيا في شق الطلب المتعلق بنقل الملكية وابتدائيا فيما عدا ذلك:

- في الشكل : بقبول الطلب .

- في الموضوع : بنقل ملكية القطعة الأرضية الغير محفظة المشار إليها في مقرر التخلي الصادر عن وزير الصناعة والتجارة عدد 2336.23 الصادر بتاريخ 2023/09/14 و المنشور بالجريدة الرسمية عدد 7246 بتاريخ 2023/11/09، تحت رقم 3 و البالغة مساحتها 31953 متر مربع، إلى - شركة الناظور غرب المتوسط في شخص ممثلها القانوني - مقابل إيداع التعويض النهائي المحدد في مبلغ 3035535 درهم (ثلاثة ملايين و خمسة و ثلاثون ألف و خمسمائة و خمسة و ثلاثون درهم) على أساس (95 درهم) للمتر المربع الواحد عن قيمة الأرض، لفائدة ذوي الحقوق داخل أجل شهر من تاريخ التبليغ تحت طائلة ترتيب الفوائد القانونية، مع تحميل نازعة الملكية الصائر.

وبهذا صدر الحكم وتلي في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

كاتبة الضبط

القاضي المقرر

الرئيسة

11