

الوسائل البديلة في مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

Alternative methods in the process of expropriation for public utility

الباحثة: رحيمة العطاري

طالبة باحثة بسلك الدكتوراه

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس

تحت إشراف الأستاذ أحمد حميوي

Rahima El Attari

PhD student

Faculty of Legal, Economic, and Social Sciences Sidi Mohamed Ben Abdellah University, Fez

Under the supervision of Professor Ahmed Hamioui

ملخص:

يرتبط الفصل في المنازعات بتطور المجتمع الشيء الذي أصبح معه اللجوء للوسائل البديلة لفض النزاعات ضرورة يفرضها الواقع، إذ أصبحت القوانين تنتقل من قوانين مفروضة الى قوانين قابلة للمفاوضة، وذلك راجع لعدة اعتبارات من بينها كثرة القضايا المعروضة على القضاء، البطء في البت في بعض القضايا التي لا تحتمل التأخير كالقضايا التجارية. أما فيما يخص المنازعات الإدارية والتي تكون فيها الدولة صاحبة سلطة وامتياز فالقوانين هي الوسيلة الوحيدة للفصل في هذه المنازعات ويصعب تصور اعمال الوسائل البديلة لحلها، إلا أنه في بعض المنازعات يتم اعمال الوسائل البديلة بالرغم من كون النزاع متعلق بمصالح الدولة، ففي مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يمكن ان يتم الاتفاق بين السلطة نازعة الملكية والمنزوعة ملكيته على تعويض معين تحدده اللجنة الإدارية للتقييم، فإذا وافق عليه المنزوعة ملكيته ينتهي النزاع خلال المرحلة الإدارية لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة واذا لم يتفق المنزوعة ملكيته والسلطة نازعة الملكية على التعويض المقترح يتم إحالة النزاع الى القضاء الإداري للبت فيه، وخلال هذه المرحلة أيضا يمكن انهاء النزاع عن طريق الوسائل الودية وذلك إما من خلال عدم المنازعة في التعويض امام القضاء أو من خلال التصريح بالصلح، الشيء الذي يعزز إمكانية الوسائل البديلة على مستوى المنازعات الإدارية بالرغم من كون القوانين المؤطرة لها صارمة بعض الشيء لكون الدولة طرفا فيها .

Abstract:

The resolution of disputes is intricately linked to societal development, necessitating alternative dispute resolution methods. Laws have transitioned from mandatory to negotiable, driven by factors including Overburdened judiciary and Delayed resolution or slow pace of resolving certain cases such as commercial disputes, which cannot afford delays ,in addition to Growing demand for expedited and Effective conflict resolution within the realm of administrative disputes involving state sovereignty necessitate adjudication through traditional legal channels, thereby limiting the viability of alternative dispute resolution mechanisms, However, in certain disputes, alternative methods are applied, despite the fact that the dispute concerns the interests of the state, In the process of expropriation for public utility, an agreement can be reached between the expropriating authority and the expropriated person on a specific compensation amount determined by the administrative evaluation committee. Upon consent of the expropriation party, the dispute is resolved at the administrative stage of public utility expropriation. even so if the expropriated person and the expropriating authority do not agree on the proposed compensation, the dispute is referred to the administrative judiciary for a decision, during this stage, the dispute can also be resolved through amicable means, either by not contesting the compensation before the judiciary or by declaring an amicable settlement. This enhances the possibility of using alternative dispute resolution methods in administrative disputes, despite the fact that the laws governing them are somewhat strict due to the state's involvement as a party.

مقدمة:

نظم المشرع المغربي الوسائل البديلة من خلال القانون رقم 95.17 المتعلق بالوساطة والتحكيم بالإضافة الى مقتضيات الفصول من 1098 الى 1116 من قانون الالتزامات والعقود الذي تطرق للصلح وغيرها من المواد الأخرى، اذ تعد الوسائل البديلة لفض النزاعات الالية التي يلجا اليها أطراف النزاع لحل خلافاتهم بعيدا عن القضاء وذلك لضمان السرعة في حلها بعيدا عن إجراءات المحاكم، فإعمال الوسائل البديلة يمكن تصوره في كافة المنازعات الا انه فيما يخص المنازعات الإدارية فإمكانية اعمالها من عدمه يختلف من منازعة الى أخرى لما تتميز به هذه الاخيرة من خصوصية، ومن خلال هذه الدراسة سأحاول التطرق للإمكانية إعمال لإمكانية إعمال الوسائل البديلة في منازعات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، 422 كإحدى المنازعات الإدارية الهامة التي تمس حقا مقدسا ألا وهو حق الملكية.

422 حيث يشكل قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مؤسسة ضمانات قانونية من خلالها يتم إضفاء المشروعية على تصرفات السلطة نازعة الملكية، وهو في نفس الوقت ضمانات للمنزوعة ملكيتهم وقيدا ضد التعسفات التي قد تقع فيها السلطة.

للمزيد من التفاصيل يراجع:

- الرجراي زكرياء، " حماية القضاء الإداري للملكية العقارية بالمغرب"، منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس، مطبعة سجلماسة، العدد 3 سنة 2018 ص 15.
- الرجراي زكرياء، حماية القضاء الإداري للملكية العقارية بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة مولاي اسماعيل كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس، السنة الجامعية 2016/2017.
- عبد اللطيف أكدي، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة من الاعتداء المادي: مقال بمجلة القانون والأعمال الدولية، الإصدار 43، دجنبر 2022/يناير 2023 ص 19 وما بعدها، منشور على الموقع الإلكتروني:

<https://www.droitentreprise.com/%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%85%D8%A7%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B6%D8%A7%D8%A6%D9%8A%D8%A9-%D9%84%D9%84%D9%85%D9%84%D9%83%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84>

إن أعمال الوسائل البديلة في منازعات نزح الملكية من أجل المنفعة العامة كمنازعة إدارية يعرف بعض الخصوصيات لكون حق الملكية من الحقوق التي أولاها الدستور المغربي والمواثيق الدولية عناية خاصة بتنظيمه والنص على حمايته إلى درجة اعتباره "حقا مقدسا لا يمكن أن يُحرم أي أحد منه إلا إذا فرضت ذلك الضرورة العامة بصورة قانونية بشرط دفع تعويض عادل ومسبق"423؛ ورغم أن الفصل 35 من الدستور المغربي لسنة 2011 نص على أن القانون يضمن حق الملكية، فإنه قد أعقب ذلك بنصه على أنه "يمكن الحد من نطاق الملكية وممارستها بموجب القانون"، إذا اقتضت ذلك متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد؛ وبذلك فإن حماية وضمان حق الملكية ليس على إطلاقه، إذ يمكن الحد منه لفائدة المنفعة العامة من خلال مسطرة قانونية تسمى مسطرة نزح الملكية نظير تعويض في إطار ما حدده القانون، خاصة القانون رقم 81.7 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983).424

ويعتبر القضاء الإداري هو الساهر على حماية حقوق المزرعة ملكيته ومراقبة مدى احترام الإدارة لمسطرة نزح الملكية، لكن ليس هناك ما يمنع من أعمال الوسائل البديلة بين الجهة نازعة الملكية والمزرعة ملكيته في حدود ما هو مسموح به قانونا، فالوسائل البديلة بصفة عامة تحظى بأهمية ودور كبير في التخفيف من حجم القضايا المعروضة على القضاء وفي حل النزاعات بسرعة وفعالية.

وتجدر الإشارة إلى أن مسطرة نزح الملكية لأجل المنفعة العامة ليست حديثة العهد؛ فقد كان المسلمون سباقون إلى الأخذ بها؛ فأول حالة لنزع الملكية قام بها الرسول صلى الله عليه وسلم عندما قرر إن يبني مسجده الشريف بالمدينة المنورة واحتاج أرضا لأجل ذلك؛ كما أن عمر ابن الخطاب رضي الله عنه لما ضاق المسجد الحرام على الناس وكانت الدور محدقة به من كل جانب ساوم أصحابها في شرائها، فرضي منهم أناس اشترى دورهم وأدخلها المسجد، ولم يرض بذلك أصحاب الدور الأخرى فأخذها منهم جبرا ووضع قيمتها بخزانة الكعبة فضلت بها إلى أن أخذها أصحابها؛ 425 وبعد مرور حقب تاريخية متعددة جاءت حقبة التواجد الفرنسي بالمغرب حيث صدرت مجموعة من القوانين بهذا الخصوص؛ من بينها القانون الدبلوماسي لسنة 1908 الذي أكد على إمكانية إعلان المنفعة العامة بشأن الأشغال الكبرى؛ وتضمنت بنود اتفاقية الحماية سنة 1912م إمكانية وضع تشريعات حديثة في إطار دولة جديدة فصدر ظهير 26 مارس 1914م يتعلق بالأراضي الموجودة في طريق السكة الحديدية التي ستحدث بين طنجة وفاس⁴²⁶، الذي اعتبر أن المنطقة التي سيتم تشييد السكة الحديدية الرابطة بين مدينتي فاس وطنجة خاضعة لارتفاق عام يتم بمقتضاه منع أي معاملة عقارية في تلك المناطق إلا بعد الحصول على إذن من الإدارة العامة للأشغال العمومية، ثم جاء ظهير 31 غشت 1914 في شأن نزح الملكية بعوض وإشغالها موقتا للمصلحة العامة، 427 الذي اعتبر أول

- سفيان ناشط، دور القضاء الإداري في حماية حق الملكية؛ رسالة لنيل دبلوم الماستر (الحقوق الإنسانية في القانون الدولي والتشريع الوطني)، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، السنة الجامعية 2016-2017 ص 47 رقم القيد بخزانة كلية الحقوق بفاس 1437

423 كما نصت على ذلك المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الانسان.

424 ظهير شريف رقم 1.81.254 صادر في 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982)، بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنوع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983) ص 980.

425 سعد محمد خليل "نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون" دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، الطبعة الأولى، يناير 1993 ص 4.

426 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 48 الصادر في 7 جمادى الأولى 1332 الموافق 3 أبريل سنة 1914 ص 125 وما بعدها الذي ورد فيه أنه "يعلم الواقف على كتابنا الشريف هذا من خدماتنا وولاية أوامرنا الشريفة أنه لما كان نمو الثروة بالإيالة الشريفة متوقفا على إحداث السكة الحديدية أصدرنا أمرنا الشريف بما يأتي: قد تعين أن المصلحة العمومية لها علاقة بمد السكة الحديدية بين مدينتي طنجة وفاس ومن أجل ذلك لا يجوز تسليم الرخصة لمن أراد تفويت الأراضي الموجودة بالأماكن الآتي بيانها من تاريخ نشر هذا الظهير.

كما أنه لا يجوز إحداث بناء لها ولا تحسينها ولا غرس الأشجار بها على أي وجه كان إلا إذا أصدرت رخصة إدارة الأشغال العمومية في ذلك وعلى أرباب الأراضي المذكورة أن يلتزموا تسليمها بثمن يقدر يوم بروز هذا الظهير..."

427 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 74 الصادر في 7 ذي القعدة عام 1332 الموافق 28 سبتمبر 1914 ص 411 وما بعدها الذي جاء فيه أنه "يعلم من كتابنا هذا أسماء الله وأعز أمره أنه لما كان تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة من أساس الشريعة الإسلامية في جميع الأحوال اقتضى نظرنا الشريف أن نسهل مباشرة الأشغال النافعة لتقدم إيالتنا الشريفة وعليه فقد أصدرنا أمرنا الشريف بما يأتي:

الباب الأول: فيما يتعلق بالأحوال التي يمكن فيها الحكم بنزع الملكية بعوض وبالتصريح بالمصلحة العمومية:

نص عام وضع الأسس الأولية لنظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالمغرب والذي ألغي بمقتضى ظهير 26 جمادى الثانية عام 1370 (3 أبريل 1951)، 428 وهو قانون استقى خطوطه الرئيسية من القانون الفرنسي الصادر في 3 ماي سنة 1841؛ 429 وينطوي مفهوم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على اعتبار أساسي مفاده حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويض مما يناله من ضرر؛ ويستند هذا التعويض على مقتضيات القانونية بما يعني مبدئيا أن مصدره القانون؛ أما تقديره فيرتبط بمجموعة من العناصر تقوم أساسا على النظر إلى الضرر الحاصل للمزوجة ملكيته والموجب لتعويضه، 430 ويراعى في اعتبار هذا الضرر كونه محققا وحالا وناتجا مباشرة عن نزع الملكية الذي قد تكون مسطرته سليمة ووفق القانون؛ وقد تكون هذه المسطرة قد شابهت اختلالات فيكون فعل النزع مبنيا على الخطأ، فيكون التعويض عنه في هذه الحالة مصدره الجرم أو شبه الجرم.

تجدر الإشارة إلى أنه خلال سريان مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يبقى للمزوجة ملكيته الخيار بين قبول التعويض المقترح من طرف الجهة نازعة الملكية أو المنازعة فيه من خلال رفع ملف نزع الملكية إلى القضاء، لكن الإشكالية التي تطرح هي ما مدى إمكانية أعمال الوسائل البديلة لفض المنازعات الناتجة عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة سواء من طرف القضاء أو من طرف الأعيان؟

وسأعتمد في دراسة وتحليل هذا الموضوع على المنهج الوصفي التحليلي والمنهج الاستقرائي، والنصوص القانونية والأحكام القضائية ذات العلاقة بموضوع بحثنا.

ولدراسة هذه الإشكالية سنعمد التقسيم التالي:

المطلب الأول: الإطار القانوني لإعمال الوسائل البديلة على مستوى المنازعات الإدارية.

المطلب الثاني: إعمال الوسائل البديلة على مستوى مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

المطلب الأول: الإطار القانوني لإعمال الوسائل البديلة على مستوى المنازعات الإدارية.

تشكل رقابة القضاء الإداري على المسطرة القانونية لعملية النزع الجبري للملكية ضمانا للمزوجة ملكيتهم، وذلك من خلال مراقبته لمشروعية القرارات ذات الصلة بالموضوع، كما أن إعمال الوسائل البديلة خلال مسطرة نزع الملكية سواء خلال المرحلة

الفصل الأول: المحاكم العدلية هي التي تحكم بنزع الملكية بعوض لأجل المصلحة العمومية.

الفصل الثاني: لا يجوز للمحاكم أن تأمر بنزع الملكية إلا إذا وقع التصريح بالمصلحة العمومية وثبت وجودها على الكيفية المقررة في الباب الأول والثاني من هذا الظهير الشريف.

428 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 2011 الصادر في 4 شعبان عام 1370 الموافق 11 مايو 1951 ص 1034 الذي جاء فيه أنه "يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماه الله وأعز أمره اننا أصدرنا أمرنا الشريف بما يأتي:

الجزء الأول: في مقتضيات العامة:

الفصل الأول: يقع إجراء نزع الملكية لأجل المصلحة العمومية بواسطة السلطة العدلية.

الفصل الثاني: لا يجوز للمحاكم أن تأذن في نزع الملكية إلا إذا وقع التصريح بأن ذلك من المصلحة العمومية ووقع إجراء الموجبات طبق الكيفيات المقررة في ظهيرنا الشريف هذا.

راجع:

- نورة عربي " نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة بين التشريع ورقابة القضاء " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السوسني بالرباط، السنة الجامعية 2008-2009 ص 1.

429 المنشور على الموقع الإلكتروني:

<https://www.furet.com/media/pdf/feuilleage/9/7/8/2/0/1/9/2/9782019235994.pdf>

430 للمزيد يراجع:

- مصطفى مدرع، اختصاص المحاكم المغربية في موضوع نزع الملكية: نقل الملكية والتعويض: مقال بدفاتر المجلس الأعلى - العدد 1 الخاص بنزع الملكية، 2000 ص 25، منشورة على الموقع الإلكتروني:

<http://www.cpdj.courdecassation.ma/CPDJ->

<http://www.cpdj.courdecassation.ma/CPDJ-Ar/PDF/documents/%D8%AF%D9%81%D8%A7%D8%AA%D8%B1%20%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AC%D9%84%D8%B3%20%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%B9%D9%84%D9%89%20%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%AF%D8%AF%20%20%D9%86%D8%B2%D8%B9%20%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%84%D9%83%D9%8A%D8%A9.pdf>

الإدارية أو القضائية سيسهل إنهاء النزاع بشرط عدم المساس بحقوق الطرف المزوعة ملكيته، لذلك سأعمل على دراسة الإطار القانوني لإعمال الوسائل البديلة على مستوى المنازعات الإدارية (الفقرة الأولى)؛ على أن أتطرق لإمكانية إعمالها خلال المرحلة الإدارية لمسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الإطار القانوني لإعمال الوسائل البديلة على مستوى المنازعات الإدارية.

عرفت الوسائل البديلة لفض المنازعات منذ القدم واعتمدها الشعوب في حل نزاعاتها كشكل من أشكال إرساء العدالة، وعلى الرغم من تعدد أنواعها إذ نجد التحكيم، الوساطة الاتفاقية والصلح بالإضافة إلى التفاوض، إلا أن الغرض منها واحد وهو حل المنازعات بسرعة وسلاسة وتوفير كل من الجهد والمال على طرفي النزاع ونظرا لأهميتها فقد أطرها المشرع بمجموعة من القوانين، ومن بينها القانون 95.17 المتعلق بمدونة التحكيم والوساطة الاتفاقية (أولا) بالإضافة إلى القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (ثانيا).

أولا: على مستوى القانون رقم 95.17 المتعلق بمدونة التحكيم والوساطة الاتفاقية.

نظم المشرع المغربي الوساطة والتحكيم من خلال قانون المسطرة المدنية بمقتضى القانون 08.05،⁴³¹ وبعد ذلك تم تنظيم كل من التحكيم والوساطة الاتفاقية بمقتضى القانون رقم 95.17 وسي قانون التحكيم والوساطة الاتفاقية، 432 فيقراءتنا للمادة الأولى من هذا القانون نجدها تنص على أنه: "يراد في مدلول هذا القانون بما يلي:

- "التحكيم": عرض نزاع على هيئة تحكيمية تتلقى من الأطراف مهمة الفصل في النزاع بناء على اتفاق التحكيم؛

... "رئيس المحكمة المختصة": رئيس المحكمة الابتدائية أو رئيس المحكمة الابتدائية الإدارية، أو رئيس المحكمة التجارية أو من ينوب عنهم. "

مما يفهم منها أن المشرع المغربي أعطى إمكانية فض النزاعات الإدارية بواسطة كل من التحكيم والوساطة الاتفاقية بالرغم من كون هذا النوع من المنازعات يمتاز بنوع من الخصوصية لكون الدولة طرفا فيها، كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع المغربي أعطى صلاحية فض النزاع بواسطة الوساطة أو التحكيم لرئيس المحكمة.

وبالرجوع إلى المادة 4 من القانون رقم 95.17 المشار إليه اعلاه نجدها تنص في فقرتها الرابعة وما يليها على أنه: " يمكن إبرام عقد التحكيم ولو خلال دعوى جارية أمام المحكمة. إذا تم الاتفاق على التحكيم أثناء نظر المحكمة المختصة في النزاع، فعليها أن تحيل الأطراف إلى التحكيم، ويعتبر هذا الحكم بمثابة اتفاق تحكيم مكتوب. تصرح المحكمة في هذه الحالة، بالإشهاد على اتفاق أطراف النزاع على اللجوء إلى التحكيم."

فهل يمكن تصور فرضية إبرام عقد التحكيم بين الجهة نازعة الملكية والمزوعة ملكيته؟ وحتى لو افترضنا ذلك فهل يمكن إعمال التحكيم على مستوى مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة؟

قبل التطرق لإمكانية إعمال التحكيم خلال هذه المسطرة يجب أن نميز أولا بين شرط التحكيم وعقد التحكيم؛ فشرط التحكيم هو الشرط الذي يتم الاتفاق عليه قبل قيام المنازعة وتتم الإشارة إليه في العقد الرابط بين الطرفين على أنه في حالة وقوع

431 - حلت أحكام الفصول من 306 إلى 327-70، محل أحكام الباب الثامن بالقسم الخامس (الفصول من 306 إلى 327) من قانون المسطرة المدنية المصادق عليه بالظهير الشريف المتبرر بميثاق قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 من رمضان 1394 (28 سبتمبر 1974)، والتي تم نسخها بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 08.05 الصادر بتنفيذه ظهير الشريف رقم 1.07.169 بتاريخ 19 من ذي الحجة 1428 (30 نوفمبر 2007)، الجريدة الرسمية عدد 5584 بتاريخ 25 ذو القعدة 1428 (6 ديسمبر 2007)، ص 3894.

وبمقتضى المادة الثانية من نفس القانون رقم 08.05، ظلت مقتضيات الباب الثامن من القسم الخامس من قانون المسطرة المدنية مطبقة، بصورة انتقالية، على:

- اتفاقات التحكيم المبرمة قبل تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ؛

- الدعاوى التحكيمية الجارية أمام الهيئات التحكيمية أو المتعلقة أمام المحاكم في التاريخ المذكور إلى حين تسويتها النهائية واستنفاد جميع طرق الطعن.

432 الظهير الشريف رقم 1.22.34 الصادر في 23 من شوال 1443 (24 ماي 2022) بتنفيذ القانون رقم 95.17 المتعلق بالتحكيم والوساطة الاتفاقية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 7099 بتاريخ 13 ذو القعدة 1443 (13 يونيو 2022)، ص 3579.

نزاع مستقبلا يتعلق بتنفيذ العقد يتم اللجوء الى التحكيم، ويمكن ان يتضمن شرط التحكيم تحديد الهيئة التحكيمية وغيرها من الامور التي من شأنها تسهل عملية الفصل في المنازعة بعيدا عن القضاء.

وبخصوص إمكانية إعمال شرط التحكيم على مستوى مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ففي نظري لا يمكن تصورها؛ لكون قرار نزع الملكية ليس بعقد رابط بين نازع الملكية والمزوعة ملكيته يخول لهما تضمين الشروط التي يرغبان بها وإنما الأمر يتعلق بمرسوم صادر عن الوزير المعني⁴³³.

أما بالنسبة لعقد التحكيم؛ فهو ذلك الاتفاق المستقل الذي يكون بين أطراف المنازعة وتكون الغاية منه اللجوء الى التحكيم عوض القضاء لحل النزاع فيما بينهم، ويكون هذا الاتفاق لاحق للمنازعة وليس سابقا لها، وفي مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يمكن تصور إبرام عقد التحكيم لحل منازعات مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة خلال المرحلة الإدارية والقضائية. كما تجدر الإشارة أن النزاع المترتب عن مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة له خصوصية؛ ففي المسطرة العادية لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة فالجهة نازعة الملكية هي التي تتحمل مصاريف التقاضي، فإذا كانت مسطرة نزع الملكية صحيحة يتم الحكم بنقل الملكية للجهة نازعة الملكية وبالتعويض للمزوعة ملكيته مع تحميل الجهة نازعة الملكية المصاريف، ومنه فلا إعمال التحكيم أو أي وسيلة لفض النزاع خلال هذه المسطرة يجب أن تحترم بعض خصوصيات المنازعة ومن بينها المصاريف والتي يجب ان تبقى على عاتق الجهة نازعة الملكية، سواء خلال المرحلة الإدارية أو القضائية لمسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لكون المزوعة ملكيته يعتبر هو الطرف الضعيف وإذا تحمل المصاريف كيفما كانت سيكون اجحافا في حقه. ومنه تبقى إمكانية اعمال الوسائل البديلة ممكنة في مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لكن مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية المنازعة.

بالإضافة إلى أن المشرع المغربي وسع من نطاق اعمال الوسائل البديلة لفض النزاعات وخاصة التحكيم والوساطة الاتفاقية، وأتاح إمكانية اللجوء إليها في حل النزاعات الإدارية،⁴³⁴ التي كان القضاء الإداري وحده الذي يملك صلاحية الفصل في منازعاتها.

⁴³³ تتم إحالة الملف معززا بنسخة من التصميم الموقعي على الأمانة العامة للحكومة (المديرية العامة للدراسات التشريعية والقانونية) قصد التوقيع، وعقب المصادقة عليه من طرف رئيس الحكومة يتم نشره بالجريدة الرسمية ثم تعمل الجهة نازعة الملكية او الجهة الوصية على اصدار المرسوم على أوسع نطاق في إطار تدبير الإشهار التكميلي، للمزيد راجع دليل عملي لمسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وفق القانون 7.81 خاص بالإدارات العمومية.

⁴³⁴ وقد جاء في إحدى حيثيات حكم عدد: 3880 صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 25 أكتوبر 2023 (ملف رقم 2023/7114/146) - "وحيث أسس الطلب على عدم قيام مسؤولية الشركة المدعى عليها عن الأضرار اللاحقة بالمدعية نتيجة تنفيذ الصفقة موضوع الدعوى، خاصة فيما يتعلق بعدم بلوغ النسبة المتعاقد عليها برسم الصفقة الإطارات لكل سنة من السنوات الثلاث، وعدم أداء الفواتير المستحقة داخل الأجل القانوني، مما ترتب عنها فوائد تأخير، لكون أثمان الصفقة عرفت زيادة تستوجب مراجعة الأثمان، ولتكلف المدعية نفقات إضافية غير المتوقعة نتيجة التراجع عن توقيع ملحق عقد الصفقة لسنة رابعة، فضلا عن عدم رفع اليد الضمانة النهائية والاقتطاعين الضامنين، بما يترتب عنهما من تعويض عن التأخير.

وحيث دفعت الشركة المدعى عليها بعدم قبول الطلب لعدم سلوك مسطرة التحكيم وفق ما ينص عليه عقد الصفقة الإطارات طبقا لبند الفصول 306 وما يليها من قانون المسطرة المدنية.

حيث ينص الفصل 316 من قانون المسطرة المدنية على أن شرط التحكيم هو الاتفاق الذي يلتزم فيه أطراف عقد بأن يعرضوا على التحكيم النزاعات التي قد تنشأ عن العقد المذكور. وينص الفصل 317 على أنه يجب، تحت طائلة البطلان، أن يتضمن شرط التحكيم كتابة في الاتفاق الأصلي أو في وثيقة تحيل إليه، بشكل لا لبس فيه، وأن ينص في شرط التحكيم إما على تعيين المحكم أو المحكمين وإما على طريقة تعيينهم. وينص الفصل 327 على أنه عندما يعرض نزاع مطروح أمام هيئة تحكيمية عملا باتفاق تحكيم، على نظر إحدى المحاكم، وجب على هذه الأخيرة إذا دفع المدعى عليه بذلك قبل الدخول في جوهر النزاع أن تصرح بعدم القبول إلى حين استنفاد مسطرة التحكيم أو إبطال اتفاق التحكيم. وإذا كان النزاع لم يعرض بعد على الهيئة التحكيمية، وجب كذلك على المحكمة بطلب من المدعى عليه أن تصرح بعدم القبول ما لم يكن بطلان اتفاق التحكيم واضحا. ويتعين على المدعى عليه أن يدفع بذلك قبل الدخول في جوهر النزاع، ولا يجوز للمحكمة في كلتا الحالتين أن تصرح تلقائيا بعدم القبول. وحيث إنه بالرجوع إلى عقد الصفقة الإطارات تبين أنه ينص بالبند 8 فقرة 2 على أنه في حالة وجود نزاع حول تفسير وتنفيذ هذه الاتفاقية، يتفق الطرفان على عقد اجتماع لمحاولة إيجاد حل ودي، ولهذه الغاية، يقوم الطرف المعني أكثر بالنزاع بإخطار الطرف الآخر، بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل برغبته في تسوية النزاع ودياً. وفي حالة عدم تحقيق ذلك، يتفق الطرفان صراحة على اللجوء إلى إجراءات التحكيم. يجب أن تكون لغة التحكيم هي الفرنسية، ومكان التحكيم طنجة. ويكون مقرر التحكيم نهائيا وغير قابل لأي طعن.

وحيث إنه لما كان عقد الصفقة ينص حل الخلافات التي تنشأ عن تنفيذ وتفسير الاتفاقات الواردة بعقد الصفقة عن طريق الحلول الودية، وفي حالة تحقيق ذلك يتم الاتفاق إلى اللجوء إلى إجراءات التحكيم، التي يجب أن تكون لغته هي اللغة الرسمية، ومكانه بطنجة، ويكون المقرر الصادر بشأنه نهائيا غير قابل لأي طعن، مما يجعله متضمنا لشرط التحكيم، وهو الشرط الذي يبقى، بخلاف ما تمسكت به المدعية، قائما غير باطل؛ مادام أنه مضمن كتابة بعقد الصفقة، بل إنه قد تم تحديد لغته ومكانه والأثر المترتب عن

ثانيا: على مستوى القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

الأصل أن المنازعات المتعلقة بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة تعرض على القضاء الإداري للبت فيها، وذلك من خلال رقابة القضاء الإداري على المسطرة القانونية لعملية النزع الجبري التي تشكل ضمانا للمنزوعة ملكيتهم، وكذا من خلال مراقبه لمشروعية مختلف القرارات ذات الصلة بالموضوع، من قبيل قرار إعلان المنفعة العامة ومقرر التخلي⁴³⁵، إذ يعد القضاء الإداري الساهر على حماية الملكية العقارية وحقوق المنزوعة ملكيتهم وذلك من خلال التدقيق في صحة المسطرة وفي مسألة التعويضات المقابلة لنقل الملكية باعتبارها نقطة حساسة.

فهل يمكن تصور اعمال الوسائل البديلة خلال مراحل مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة؟ وكيف تطرق القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة لهذه الوسائل؟

بالرجوع إلى مقتضيات القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة نجده يتيح إمكانية فض النزاع بطرق ودية، وذلك من خلال الفصل 42 من القانون رقم 7.81 الذي ينص على أنه " إذا اتفق نازع الملكية والمنزوعة ملكيته على الثمن الذي حددته اللجنة الإدارية للتقييم بعد نشر مقرر التخلي وعلى كفاءات تفويت العقار أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها، فإن هذا الاتفاق الذي يجب أن يبرم طبقا لمقرر التخلي، يندرج في محضر أمام السلطة الإدارية المحلية التابع لها موقع العقار إذا كان المنزوع ملكيته يقيم بالمكان المذكور . أما إذا كان المنزوعة ملكيته غير مقيم بذلك المكان فإن هذا الاتفاق يبرم وفق مقتضيات القانون الخاص بواسطة عقد عرفي أو عدلي ويبلغ إلى السلطة الإدارية المحلية وتترتب عليه ابتداء من تاريخ إيداعه لدى المحافظة على الأملاك العقارية جميع الآثار المنصوص عليها في الفصل 37 وكذا سحب الدعوى عند الاقتضاء من قاضي نزع الملكية أو محكمة الاستئناف ..."⁴³⁶.

إن المنزوعة ملكيته في غالب الأحيان ينازع في قيمة التعويض الممنوح له والمقدر من طرف اللجنة الإدارية للتقييم، وبالرجوع إلى مقتضيات الفصل أعلاه نجده يتيح إمكانية إعمال الطرق الودية، لكن باستثناء الفقرة الأولى منه نجدها تنص على أنه " إذا اتفق نازع الملكية والمنزوعة ملكيته على الثمن الذي حددته اللجنة الإدارية للتقييم..." فهل يفهم من هذه الجملة ان الثمن المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم غير قابل للنقاش وأن الاتفاق سيم فقط كفاءات تفويت العقار والحقوق العينية المنزوعة ملكيتها؟ فإذا كان الجواب بنعم فعرض النزاع على القضاء الإداري سيكون أكثر ضمانا لحقوق المنزوعة ملكيته لأنه على الأقل له صلاحية مناقشة الثمن المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم بالإضافة إلى طلب اجراء خبرة لتحديد الثمن الحقيقي للعقار المنزوعة ملكيته. أما إذا كان الجواب ب لا وكان للمنزوعة ملكيته إمكانية مناقشة الثمن المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم فلا حرج في اللجوء للوسائل البديلة لفص النزاعات مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية المنازعة التي تطرقنا إليها سابقا في أعمال هذه الوسائل والمتمثلة في جعل المصاريف على عاتق الجهة نازعة الملكية، وفيما يخص التحكيم أعمال عقد التحكيم وليس شرط التحكيم لكون إمكانية إعماله هذا الأخير غير متاحة في منازعات مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

المقرر الصادر بشأنه، كما أنه تم تحديد اتفاق الطرفين كآلية للجوء إلى إجراءاته ومسطرته؛ بما يترتب عليه من تعيين للمحكّم أو المحكمين، مع اعتبار مكان التحكيم بطنجة، وأن المطالبة الأولية المضمنة بالإنداء المؤرخ في 20 أبريل 2021، والذي توصلت به الشركة المدعى عليها بتاريخ 23 أبريل 2021 لا تقوم مقام سلوك إجراءات التحكيم؛ مادام أن هذا الإنداء لم يتضمن ما يفيد الاتفاق على إيجاد حل ودي للنزاع، أو الدعوى إلى إيجاد هذا الحل، أو الدعوة إلى اللجوء على مسطرة التحكيم بما يترتب عن ذلك من الاتفاق على تعيين المحكم أو المحكمين، ورفض الجهة المدعى عليها هذا الأمر، بقدر ما يروم إلى إنداء الشركة المدعى عليها بأداء ما تخلد لديها من مبالغ تحت طائلة اللجوء على القضاء، فضلا عن أن اللجوء إلى التحكيم أو إجراءاته يبقى، بخلاف ما انتهت إليه الشركة المدعية، أمرا لازما بخصوص النزاعات التي تنشأ عن تنفيذ أو تفسير عقد الصفقة، مادام أن شرط التحكيم مقرر بعقد الصفقة وفق ما تم بيانه، وفي ظل دفع الجهة المدعى عليها بوجود شرط التحكيم قبل الدخول في جوهر النزاع، الأمر الذي يتعين التصريح، تطبيقا للمقتضيات القانونية أعلاه، بعدم قبول الطلب."

435 الجرجاني زكرياء " حماية القضاء الإداري للملكية العقارية" م س ص 17.

436 الفصل 42 من القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة

اما إذا وافق المنزوعة ملكيته على التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم فيتم تفعيل مقتضيات الفصل 37 و42 وما بعده وتنتهي مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة خلال المرحلة الإدارية.

فحل النزاعات بواسطة الوسائل البديلة سيسهل مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وقد يساهم أيضا في التقليل من عدد القضايا المعروضة على القضاء الإداري بصفة خاصة، إلا أنه على المستوى العملي يصعب العمل بالوسائل البديلة في غياب نص تنظيمي يوضح كيفية إعمالها وتحديد شروط تطبيقها.

الفقرة الثانية: إعمال الوسائل البديلة خلال المرحلة الإدارية لمسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

إن المشرع المغربي من خلال ظهير 31 غشت 1914 وظهير 3 أبريل 1951 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت كان يلزم نازع الملكية بضرورة اللجوء إلى محاولة إبرام الاتفاق بالمرضاة، وكان استغناء الإدارة عن هذا الإجراء يعد سببا من أسباب تعيب المسطرة الإدارية لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، أما في ظل القانون رقم 7.81 الخاص بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت فالمشرع المغربي لم ينص على ضرورة سلوك مسطرة الاتفاق بالمرضاة إذ تبقى للسلطة الإدارية صلاحية سلوك هذا الإجراء من عدمه.⁴³⁷

ويعتبر الاتفاق بالمرضاة المحدد للتعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة اختزالا للمرحلة القضائية للمنازعة، ويضع نهاية لمسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وتترتب عنه جميع الآثار التي تترتب عن الحكم بنزع الملكية الذي يصدره قاضي الموضوع، وفي الاتفاق بالمرضاة يؤخذ بعين الاعتبار مكان إقامة المنزوعة ملكيته هل يقطن قريب من موقع العقار موضوع النزاع⁽¹⁾ أم خارج موقع العقار موضوع النزاع⁽²⁾.

1: إقامة المنزوعة ملكيته في مكان العقار موضوع النزاع

إذا كان الشخص المنزوعة ملكيته يقيم في المكان الكائن به موقع العقار المنزوع ملكيته، فيستدعي المعنيون بالأمر إلى مقر السلطة المحلية وبيعاز من السلطة نازعة الملكية، لأن السلطة المحلية تشرف على إجراءات التوقيع على محضر الاتفاق بالمرضاة الذي يتم إعداد مشروعه من طرف رئيس دائرة الأملاك المخزنية في أربع نظائروفق النموذج رقم 22،⁴³⁸ ويقوم هذا الأخير بتوجيهها إلى الإدارة المركزية قصد تمكينه من القيام بالالتزام بالنفقة الذي يقدم اقتراحا بشأنه، وبمجرد التأشير على المقترح المذكور من طرف مراقب الالتزام بنفقات الدولة، يعمل رئيس دائرة الأملاك المخزنية على تسجيل محضر الاتفاق بالمرضاة ويبرئ ملفا بأداء التعويض عن نزع الملكية في أقرب الأجال بعد قيامه بإنجاز الإجراءات اللازمة لدى المحافظة العقارية، بحسب الوضعية القانونية للعقار ليسلم في النهاية محضر الاتفاق بالمرضاة للمالكين المعنيين.⁴³⁹

2: إقامة المنزوعة ملكيته خارج موقع العقار موضوع نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

437 الطيبي عبد القادر "دور القاضي الإداري في تقدير التعويض الناتج عن نزع الملكية"، رسالة لنيل دبلوم الماستر، (ماستر القضاء الإداري) جامعة محمد الخامس السويسي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سلا، السنة الدراسية 2012/2013 ص 17.

438 الطيبي عبد القادر "دور القاضي الإداري في تقدير التعويض الناتج عن نزع الملكية" المرجع نفسه ص 19.

439 وفي هذا الإطار يثار التساؤل حول مدى إمكانية إقدام نازع الملكية على سحب دعوى نقل الملكية في حال ما إذا تم التوصل إلى اتفاق بالتراضي بين الطرفين، وهو ما يستتف من الاجتهادات القضائية الصادرة في هذا الشأن ومنها القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بحكمه النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 19 ق ت الصادر بتاريخ 4 يناير 2001 في الملف الإداري عدد 28/3/2000 أنه قبل التعويض المقترح عليه من طرف اللجنة الإدارية للتقييم مقابل نزع ملكية القطعة الأرضية المذكورة...، لذلك يتعين الاستجابة لطلب المستأنفة الرامي إلى سحب دعواها. (قرار غير منشور) مذكور لدى:

- عمر الكعابي، منازعات الملك الخاص للدولة "نزع الملكية والاعتداء المادي نموذجًا": مقال منشور على الموقع الإلكتروني:

https://www.marocdroit.com/%D9%85%D9%86%D8%A7%D8%B2%D8%B9%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%84%D9%83-%D8%A7%D9%84%D8%AE%D8%A7%D8%B5-%D9%84%D9%84%D8%AF%D9%88%D9%84%D8%A9-%D9%86%D8%B2%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%84%D9%83%D9%8A%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B9%D8%AA%D8%AF%D8%A7%D8%A1-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A7%D8%AF%D9%8A-%D9%86%D9%85%D9%88%D8%B0%D8%AC%D8%A7_a9429.html

إذا كان الشخص المنزوعة ملكيته يقيم خارج مكان موقع العقار المنزوعة ملكيته يضمن الاتفاق بالمرضاة بشأن التفويت النهائي أو الحيازة في عقد عرفي، وهو ما جاء في حكم للمحكمة الإدارية بالرباط عدد 114 بتاريخ 2007/01/30 حيث جاء فيه أن "إبرام الطرفين نزع الملكية والمنزوعة ملكيته اتفاقا بالتراضي بمحض إرادتهما يحدد التعويض المناسب للقطعة المنزوعة ملكيتها، والمصادقة عليه أمام السلطة المحلية كما يوجبه الفصل 42 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة رقم 7.81، يكون والحال هذه ملزما لطرفيه ويضع حدا لأي منازعة قضائية"⁴⁴⁰.

ويعد الاتفاق بالمرضاة حول التفويت والتعويض بمثابة عقد بيع تنتهي بمقتضاه مسطرة نزع الملكية إداريا، كما تترتب عنه نفس آثار الحكم الناقل للملكية وهو ما جاء في الفقرة الأولى من الفصل 42 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، إلى جانب وضع حد للدعوى إذا كانت مرفوعة، وهو ما قضت به المحكمة الإدارية بفاس في حكم لها جاء فيه: "وحيث إن الثابت من وثائق الملف المدلى بها من طرف المدعين ولاسيما منها محضر الاتفاق بالمرضاة أن المدعين قبلوا التعويض الممنوح لهم من طرف الإدارة.

وحيث أنه عملا بمقتضيات القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، فإن الاتفاق بالمرضاة على نقل الملكية وعلى التعويض المقابل لذلك يضع حدا لدعوى نقل الملكية إذا كانت مقامة ويغني هذا الاتفاق بالمرضاة عن اللجوء الى القضاء للمطالبة بنقل الملكية إذا لم تكن الدعوى قد رفعت بعد.

وحيث إن الاتفاق على نقل الملكية مقابل التعويض عنه بالتراضي هو عقد بيع بالمرضاة ولا يطعن فيه إلا لعيب من عيوب الرضى"⁴⁴¹.

وبعد إبرام الاتفاق بالمرضاة بين السلطة نازعة الملكية والمنزوعة ملكيته يتسلم هذا الأخير التعويض النهائي عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

إلا أن المشرع المغربي لم يوضح كيفية أداء هذا التعويض، فإذا رجعنا إلى مقتضيات الفصل 21 من قانون 7.81 نجده يحدد تعويضا واحدا بالنسبة لمجموع قيمة العقار، وإذا ما وجد حق عيني أصلي كحق الانتفاع، فصاحبه يمارس حقه في مبلغ التعويض إلى جانب مالك العقار، إلا أن الإشكال الذي يطرح هو رفض صاحب هذا الحق العيني تفويت حقه للجهة نازعة الملكية التي لا تستطيع توزيع المبلغ المحدد بين الطرفين، والتي لا يبقى أمامها لتجاوز هذا الإشكال سوى إيداع مبلغ التعويض بصندوق الأيداع والتدبير في انتظار حسم النزاع بين مالك العقار وصاحب الحق العيني،⁴⁴² أما بالنسبة لذوي الحقوق العينية التبعية، فالمشرع في ظل المسطرة القضائية قد رتب على الاتفاق بالمرضاة الذي ينصب على نقل الملكية تطهير العقار من كل التحملات العقارية، ولا يبقى لأصحاب الحقوق العينية التبعية سوى الحق في التعويض كما أن قبولهم من عدمه للاتفاق بالمرضاة لا يؤثر في شيء على نقل ملكية العقار.

كما يطرح إشكال أيضا في كون الاتفاق بالمرضاة يعتبر عقدا، وأثاره نسبية لا تلزم إلا الأطراف المبرمة له دون المالكين الآخرين، سواء كانت الملكية فردية أم على الشيع،⁴⁴³ أي أن الأطراف الذين ليسوا طرفا في الاتفاق بالمرضاة فهو غير ملزم لهم، لكن في حالة استمرار الخلاف بين أطراف نزع الملكية بخصوص التعويض أو الحيازة أو التفويت دون التوصل إلى اتفاق ودي، يجعل تدخل السلطة القضائية مسألة ضرورية لحماية الأطراف المنزوعة ملكيتهم من أي تعسف.

المطلب الثاني: أعمال الوسائل البديلة خلال المرحلة القضائية لمسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

⁴⁴⁰ حكم عدد 114 بتاريخ 2007/01/30 ملف عدد 05/6/762، منشور بكتاب العربي مياد "الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة"، دار الأفاق المغربية للنشر والتوزيع بالدار البيضاء، 2009، ص 218.

⁴⁴¹ الحكم عدد 99/1708 الصادر بتاريخ 1999/04/02 في الملف رقم 98/2398 صادر عن المحكمة الإدارية بفاس

أورده محمد الفروجي أحمد لفروجي، قانون نزع الملكية في ضوء العمل القضائي، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، الطبعة الأولى 2013، ص 144

⁴⁴² فتية السوسي، "التعويض في ظل نزع الملكية لأجل المنفعة العامة"، بحث نهاية التكوين بالمعهد العالي للقضاء الفوج 30، فترة التكوين 2001-2003 ص 20.

⁴⁴³ الرجراجي زكرياء "حماية القضاء الإداري للملكية العقارية بالمغرب" كتاب منشور بمجلة منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس سلسلة

إبحاث ودراسات، العدد 3 طبعة 2018 م. ص 35

يعد نظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة قيدها من القيود الواردة على حق الملكية؛ وهو بيع جبري للعقارات العائدة ملكيتها للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين لفائدة الدولة أو أحد المرافق التابعة لها أو المؤسسات ذات المنفعة العامة مقابل تعويض يدفع الى المتزوعة منه ملكيته، ويتم حل النزاعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة إما بالتراضي على التعويض المقترح من طرف السلطة نازعة الملكية، أو بواسطة حكم تصدره المحكمة الإدارية الواقع بدائرتها الترابية العقار المتزوعة ملكيته⁴⁴⁴، فكيف يمكن تصور أعمال الوسائل البديلة خلال هذه المرحلة؟ وجوبا على هذا السؤال سأقسم هذا المطلب الى (فقرة أولى) سأناقش من خلالها حالة عدم منازعة مالك العقار في الثمن المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم، أما (الفقرة الثانية) فستكون حول التصريح بالصلح أمام القاضي المقرر.

الفقرة الأولى: عدم منازعة مالك العقار في الثمن المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم.

يتم اللجوء إلى المسطرة القضائية لفض المنازعات الناتجة عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في الحالات التي يرفض فيها مالك العقار الثمن المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم، أو عندما يوقع المالك على محضر الاتفاق بالمرضاة من أجل الحيابة فقط، أو عندما يتقدم المالك أو المفروض أنه المالك إلى جلسة الوفاق دون أن يكون في حوزته ما يثبت تملكه للبقعة الأرضية المتزوعة ملكيتها، وتباشر المسطرة القضائية بوضع مقالين لدى المحكمة الإدارية المختصة:

- مقال من أجل الحصول على الحيابة لدى قاضي المستعجلات

- مقال من أجل نقل الملكية إلى السلطة نازعة الملكية لدى محكمة الموضوع.

وبعد أن يتم عرض النزاع على القضاء من طرف الجهة نازعة الملكية تتأكد المحكمة من الشروط الشكلية والموضوعية، ثم يتم إدراج الملف في الجلسة بعد تبليغ الأطراف بتاريخها وخلال هذه المرحلة يمكن للمتزوعة ملكيته أن يطالب بإجراء خبرة إذا كان يرى أن الثمن المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم لا يتناسب مع قيمة العقار وفي هذه الحالة تامر المحكمة بإجراء خبرة لتحديد قيمة العقار، ويتم اعتمادها بعد التأكد من نظامها.

وفي بعض الأحيان يتوصل المتزوعة ملكيته بتاريخ الجلسة ويتخلف عن الجواب، ففي هذه الحالة تتأكد المحكمة من قانونية التوصل ومن الأجال القانونية المتطلبية في التبليغ ويتم البث في الطلب على حالته، حيث جاء في حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط ".... وحيث انه ورعيا لما تضمنه محضر اللجنة الإدارية للتقييم من تحديد لقيمة العقار مقابل نزع ملكيته، بالنظر الى مختلف العناصر الضرورية واللازمة للتقدير وفق مقتضيات الفصل 20 من القانون 7.81 من تحديد لطبيعة العقار موضوع نزع الملكية ومواصفاته، وموقعه، وقيمة العقارات المجاورة والمماثلة له يوم نشر الإعلان عن نزع الملكية، وامام عدم منازعة الطرف المتزوعة ملكيته في التعويض المقترح رغم التوصل بالاستدعاء بصفة قانونية، فإن المحكمة تحدد التعويض المستحق للمدعي عليه عن نزع ملكية عقاره المذكور في مبلغ...."445، فعدم منازعة مالك العقار في الثمن المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم وعدم منازعته للجهة نازعة الملكية امام القضاء يمكن ان نعتبره بمثابة صلح بين الجهة نازعة الملكية ومالك العقار أي بمثابة صلح ضمني، فالصلح يتم اعماله بطريقة سهلة وبسيطة بعكس التحكيم والوساطة الاتفاقية، فبالرغم من النص على إمكانية اعمالهما لحل المنازعات الإدارية الا ان الصلح يبقى من الوسائل الأكثر اعمالا والأكثر فعالية لحل النزاعات بصفة عامة وعلى مستوى المنازعات الإدارية بالخصوص.

444 نزع الملكية " دفاتر المجلس الأعلى عدد 1-2000 م.س ص 30.

445 حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط، بتاريخ 11 أكتوبر 2023، (ملف رقم 1010/7108/2023) حكم غير منشور.

- الظهير الشريف رقم 1.22.34 الصادر في 23 من شوال 1443 (24 ماي 2022) بتنفيذ القانون رقم 95.17 المتعلق بالتحكيم والوساطة الاتفاقية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 7099 بتاريخ 13 ذو القعدة 1443 (13 يونيو 2022)، ص 3579.
 - ظهير الالتزامات والعقود.
- الأطروحات الرسائل:

- الطيبي عبد القادر " دور القاضي الاداري في تقدير التعويض الناتج عن نزع الملكية " رسالة لنيل دبلوم الماستر، جامعة محمد الخامس السويسي كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سلا، السنة الدراسية 2013/2012/2013.
- الرجراحي زكرياء، حماية القضاء الإداري للملكية العقارية بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة مولاي اسماعيل كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس، السنة الجامعية 2016/2017.
- فتيحة السوسي " التعويض في ظل نزع الملكية لأجل المنفعة العامة " بحث نهاية التكوين الفوج 30،
- نورة عربي " نزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العامة بين التشريع ورقابة القضاء " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي الرباط، السنة الجامعية 2008-2009 .

المقالات.

- الزكراوي محمد، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بين مبدا المشروعية وعيب المشروعية" مقال منشور بالموقع الإلكتروني [https:// hazbane asso-web com](https://hazbane.asso-web.com)
- نزع الملكية " دفاتر المجلس الاعلى عدد 1-2000
- عبد اللطيف أكدي، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة من الاعتداء المادي؛ مقال بمجلة القانون والأعمال الدولية، الإصدار 43، دجنبر 2022/يناير 2023 ص 19 وما بعدها، منشور على الموقع الإلكتروني:
- <https://www.droitentreprise.com/%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%85%D8%A7%D9%8%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B6%D8%A7%D8%A6%D9%8A%D8%A9-%D9%84%D9%84%D9%85%D9%84%D9%83%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84>

الاحكام القضائية:

- حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط، ملف رقم 2023/7108/1010 بتاريخ 11 أكتوبر 2023، حكم غير منشور
- الحكم عدد 99/1708 الصادر بتاريخ 1999/04/02 في الملف رقم 98/2398 صادر عن المحكمة الإدارية بفاس، غير منشور.
- حكم عدد 114 بتاريخ 2007/01/30 ملف عدد 05/6/762، منشور بكتاب العربي مياد "الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ص 218.
- حكم عدد: 3880 ملف رقم 2023/7114/146 صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط، غير منشور.