

دور القاضي الإداري في تقييم التعويض عن

نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

أ.شاييف منصور حمود الذيفاني*

مقدمة:

إذا كان المشرع المغربي قد أحاط الملكية الخاصة بصيانة واسعة، فإنه يأخذ بنظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، فالمغرب باعتباره دولة إسلامية كان يأخذ ويطبق ما نصت عليه الشريعة الإسلامية في مجال نزع الملكية، إذ حرص المذهب المالكي على الأخذ بها، فأول حالة لنزع الملكية في التاريخ الإسلامي قام بها رسول الله صلى الله عليه وسلم، عندما قرر أن يبني مسجده الشريف واحتاج أرضا لإقامته عليها^١، كما أنه في عهد عمر بن الخطاب ضاق المسجد الحرام على الناس، وكانت الدور محدقة من كل جانب، ماعدا فتحات يدخل الناس منها إلى المسجد، فساوم أصحابها في شرائها، فرضي منهم أناس اشتري دورهم وأدخلها المسجد، وأبى عليه ذلك أصحاب الدور الأخرى فأخذها منهم جبرا ووضع قيمتها بخزانة الكعبة، فضلت بها إلى أن أخذها أصحابها^٢.

وإذا كانت المسطرة الحديثة لنزع الملكية في المغرب، يمكن التأريخ لها بإبرام عقد الجزيرة الخضراء ٧ أبريل ١٩٠٦ الذي ارتكز على مبدأ التعويض العادل وصبغة المنفعة العامة التي يقتضيها المشروع، فإن أول قانون متكامل نظم هذه المسألة هو ظهير ٣١ غشت ١٩١٤.

وقد تم تنظيم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة أيضا بمجموعة من النصوص القانونية إذ يعد ظهير ١٩٥١ الذي ألغى ظهير ٣١ غشت ١٩١٤ من أهم القوانين التي جاءت بمقتضيات جديدة في هذا المجال، وكذا ظهير ٦ ماي

* جامعة الحسن الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - بسطات، مختبر العلوم القانونية والعلوم السياسية.

^١ سعد محمد خليل: "نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون"، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، الطبعة الأولى، يناير ١٩٩٣ ص ٤.

^٢ سعد محمد خليل، نفس المرجع، ص ٤.

١٩٨٢ وهو القانون الحالي لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

لكن يظهر على جميع هذه القوانين أنها لم تقم بإعطاء تعريف لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فالمشرع اكتفى بالنص من خلال الفصل الأول من القانون ٧/٨١ المتعلق بنزع الملكية على ما يلي:

"إن نزع ملكية العقارات كلا أو بعضا أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة، ولا يمكن إجراءه إلا طبقا للكيفيات المقررة في هذا القانون مع مراعاة الاستثناءات المدخلة عليه كلا أو بعضا بموجب تشريعات خاصة".

وإذا كان ذلك هو موقف المشرع، فإنه على مستوى الفقه نجد اختلاف حول تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة، فمنهم من ذهب إلى أنه: "إجراء إداري يقصد به نزع مال قهرا عن مالكة بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض عادل".^١

بينما يتجه جانب من الفقه إلى تعريف نزع الملكية بأنها: "عملية يتم بمقتضاها نقل ملكية عقارية مملوكة لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة، ونظير تعويض عادل".

من خلال هذين التعريفين يبدو أن الثاني هو الأرجح على اعتبار أن نزع الملكية ينصب على العقارات والحقوق العينية المرتبطة بها.

ومفهوم نزع الملكية يختلف عن كل من الحجز والتأميم^٢، فالحجز عملية تلجأ إليها الإدارة من أجل مواجهة حاجياتها الضرورية لتسيير مرافقها، فتجبر الخواص على التخلي عن الأموال المنقولة لصالحها دون العقارات، أما

^١نورة 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 السويسي الرباط، الموسم الجامعي ٢٠٠٨-٢٠٠٩، ص ١.

^٢ Jean Marie Auby-PIERE BON , Droit Administratif des biens, Dalloz, 2^{ème} édition 1993,p 331.

التأميم فهو كسب إجباري لمقاولة خاصة من طرف السلطة العامة، ولا بد أن يتم ذلك بمقتضى قانون.

إن مسطرة نزع الملكية يجب أن تهدف في جميع الحالات إلى القيام بأشغال وأعمال تكتسي صبغة المنفعة العامة، وحتى لا يتعرض نشاط الدولة عموماً للشلل والركود وتتعرض برامجها للتعتثر، فقد أباح لها المشرع وكذلك لمختلف المؤسسات العمومية والإدارات التابعة لها أن تلجأ إلى نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.^٢

وإذا كان مما لا جدال فيه أن قصد المشرع من إيجاد مسطرة نزع الملكية هو تسهيل إنجاز المشاريع التي تتسم بطابع المنفعة العامة، فإن هذا المفهوم قد عرف تطوراً مستمراً، نتيجة تزايد تدخل الدولة لإنشاء مرافق متعددة لم يكن لها شأن بها من قبل، ولا شك أن واضعي قانون ٧/٨١ حول نزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت، قد تأثروا إلى حد بعيد بالخطوط العريضة للاجتهاد القضائي الفرنسي في نهاية القرن التاسع عشر بخصوص مفهوم المنفعة العامة ولذلك تفادى المشرع تعريف هذا المفهوم وإقتصر على الإشارة إلى بعض العمليات التي تكتسي صبغة المنفعة العامة.^٣

وهكذا يتم الإعلان عن المنفعة العامة بواسطة مقرر تتخذه السلطة نازعة الملكية إذ ينص الفصل السادس من قانون ٧/٨١ على أنه "تعلن المنفعة العامة بمقرر إداري يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها ويمكن أن تشمل هذه المنطقة بالإضافة إلى العقارات اللازمة لإنجاز المنشآت أو العمليات المعلن أنها ذات منفعة عامة على الجزء الباقي من هذه العقارات وعلى العقارات المجاورة لها إذا تبين أن نزع ملكيتها ضروري لتحقيق هدف المنفعة العامة

¹ Yves BRARD, Droit administratif des biens et de la fonction publique, 1^{ère} édition, PUF, paris, 1985.

^٢ حسن العفوي: "نزع الملكية لأجل المنفعة العامة"، قضايا العقود الإدارية ونزع الملكية للمنفعة العامة وتنفيذ الأحكام من خلال إجتهدات المجلس الأعلى، سلسلة من الندوات الجهوية طيلة سنة ٢٠٠٧، خمسون سنة من العمل القضائي، صادرة عن المجلس الأعلى، عدد ٣، مطبعة الأمنية الرباط، ٢٠٠٧، ص ١٣٩.

^٣ إبتناداً إلى مبادئ القانون الإداري فإن مقرر إعلان المنفعة العامة يعتبر قراراً إدارياً قابلاً للطعن بالإلغاء إذا توفرت شروطه.

المنشود، أو كان إنجاز الأشغال يؤدي إلى زيادة ملحوظة في قيمة العقارات المذكورة...¹ بعد ذلك يجب نشر مقرر إعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية والجرائد المأذون لها بنشر الإعلانات القانونية، وكذا تعليق نصه الكامل بمكاتب الجماعة التي تقع فيها المنطقة المقرر نزع ملكيتها.

أما الإعلان عن مقرر التخلي فيتم بعد إجراء بحث إداري، بمقتضى مقرر يصدر خلال أجل سنتين يبتدئ من تاريخ نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية، وفي حالة انصرام هذا الأجل يتعين تجديده من جديد، وبعد انتهاء هذه المرحلة أي المرحلة الإدارية تبدأ المرحلة القضائية، إذ ينص الفصل الثاني من قانون ٧/٨١ المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والاحتلال المؤقت على أن نزع الملكية يتم بحكم قضائي، فالمرحلة القضائية تتميز بتدخل قاضي يسمى "قاضي نزع الملكية" يكون عليه أن يقوم بمهمتين رئيسيتين في مجال نزع الملكية، الأولى تتعلق بإعلان نقل الملكية، أما الثانية فتهم تحديد التعويضات لذوي الحقوق المعنيين.

ويشكل التعويض في مسطرة نزع الملكية، الحلقة الأكثر إثارة للجدل، إذ توخى المشرع المغربي، ربط البعد القانوني بالبعد التقني، لعملية تحديد التعويض عن نزع الملكية، عن طريق سن مجموعة من القواعد التي يتم على أساسها تقييم العقار المنزوعة ملكيته، إلا أن سياق تطبيق هذه القواعد يختلف حسب الحالة التي يتم فيها الاتفاق بالمرضاة بشأن قيمة العقار بين الجهة النازعة والمالك، والحالة التي يحدد فيها التعويض بناء على حكم قضائي في حالة المنازعة في التعويض، إذ أن المنزوعة ملكيته في غالب الأحيان لا يقبل بالتعويض الذي تقترحه الإدارة.

فالرقابة القضائية، تقوم أساساً على وجود قواعد قانونية محددة سلفاً من طرف السلطة التشريعية، يناط بالقاضي الإداري مهمة تطبيقها على المنازعات التي تنشأ بين الإدارة والأفراد.

¹ جمال كدوري: "الرقابة القضائية عن التعويض في مسطرة نزع الملكية للمنفعة العامة"، رسالة لنيل دبلوم الماستر، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، فاس، الموسم الجامعي، ٢٠٠٨-٢٠٠٩، ص ٧.

وللوصول إلى تعويض عادل ومنطقي، يستعين القاضي الإداري بمجموعة من إجراءات التحقيق كالخبرة التي تعتبر الآلية المهمة التي يستعين بها القاضي للتوصل إلى تقييم العقار موضوع نزع الملكية، إلا أن الخبرة لا يمكن إعمالها دائماً، مما يحتم على القاضي اللجوء إلى أساليب أخرى لتعليل حكمه، ومن أهم هذه الوسائل المعاينة والمقارنة، أي معاينة العقار موضوع نزع الملكية وكذا مقارنته مع باقي العقارات المجاورة التي لها خصائص متقاربة مع العقار موضوع النزاع.

وعليه سنحاول في هذا المقال أن نبين مرتكزات القاضي الإداري في تقييم التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، من خلال مبحثين الأول سنخصصه للحديث عن استعانة القاضي الإداري بالخبرة لتحديد التعويض، والثاني سنتطرق من خلاله لإمكانية لجوء القاضي الإداري إلى أساليب أخرى لتعليل حكمه بتحديد تقييم للعقار موضوع نزع الملكية.

المبحث الأول: الاستعانة بالخبرة لتقدير التعويض^١

الخبرة^٢ هي الإجراء الذي يستهدف الاستعانة بذوي الاختصاص والاسترشاد بأرائهم بخلاف مسألة غامضة يحتاج حلها إلى دراية علمية فنية تخرج عن إطار التكوين العام للقاضي، أو هي الاستشارة الفنية التي يستعين بها القاضي في مجال الإثبات لمساعدته في تقدير المسائل التي يحتاج تقديرها إلى

^١ ولأبأس من التذكير بما نص عليه الفصل ٤٩ من القانون ٧/٨١ "تطبق على قضايا نزع الملكية جميع قواعد الاختصاص والمسطرة المقررة في قانون المسطرة المدنية ما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في القانون".

وما جاءت به المادة ٧ من قانون المحاكم الإدارية "تطبق أمام المحاكم الإدارية القواعد المقررة في قانون المسطرة المدنية ما لم ينص قانون على خلاف ذلك". وبالتالي نخلص إلى أن القواعد المطبقة أمام المحاكم الإدارية في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي نفسها المضمنة في قانون المسطرة المدنية.

^٢ تنتظمها الفصول من ٥٩ إلى ٦٦ من قانون المسطرة المدنية.

معرفة فنية لا تتوفر لدى عضو السلطة القضائية المختص بحكم عمله وثقافته^١، فالخبرة لا تعتبر بأي حال حسب كثير من الفقه استشارة قانونية.

والخبرة القضائية تتميز عن الخبرة الاتفاقية أو الودية وكذا الخبرة الاستشارية بأنها تجد مصدرها في إرادة القاضي عكس الودية أو الاتفاقية التي تنجز خارج إطار الدعوى القضائية مثلها مثل الاستشارية، أي أنهما يجدان مصدرهما في إرادة الطرفين بالنسبة للأولى أو أحدهما بالنسبة للثانية، والقاضي الإداري يستعين بالخبرة القضائية في كثير من الأحيان لتقييم التعويض عن نزع الملكية فيعين خبيراً لهذه المهمة (المطلب الأول) هذا الخبير يلعب دوراً مهماً في تنوير القاضي وتقريبه من قيمة العقار موضوع نزع الملكية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعيين الخبير

إن تعيين الخبير لإجراء خبرة على العقار موضوع نزع الملكية هو أمر موكول لسلطة القاضي التقديرية، فهو وحده الذي يملك حق الاستجابة لطلب إجراء خبرة وهذا ما نص عليه الفصل ٥٩ من قانون المسطرة المدنية، حيث جاء فيه: "إذا أمر القاضي بإجراء خبرة، عين الخبير الذي يقوم بهذه المهمة تلقائياً أو باقتراح الأطراف أو اتفاقهم"

فإذا كان للقاضي الإداري كافة الصلاحيات في تعيين الخبير لتقدير التعويض فإنه وفي نفس الآن له السلطة التقديرية في تحديد التعويض المذكور دون اللجوء إلى خبرة لذا سنعالج في هذا المطلب هذه الحالة (فقرة أولى) قبل أن نعالج الحكم القاضي بتعيين الخبير (فقرة ثانية).

^١ إبراهيم زعيم: "تقدير التعويض عن الاعتداء المادي على الملكية العقارية في المغرب"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا للجامعة في المهن القضائية والقانونية، جامعة محمد الخامس السويسي، الرباط، الموسم الجامعي ٢٠٠٨-٢٠٠٩.

^٢ Jean Beynel-Jean Rousseau ; Manuel Pratique de l'expertise Judiciaire, librairie de journal des Notaires et des Avocats, Juin 1986. P.15.

الفقرة الأولى: تحديد التعويض دون إجراء خبرة

لئن كانت أهمية الخبرة في دعوى نزع الملكية تكمن في تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة للمنزوعة ملكيتهم، فإن القاضي الإداري قد يلجأ إلى تحديد التعويض المستحق لهم دون الأمر بإجراء خبرة.¹

فالمحاكم الإدارية تعتمد في كثير من الأحيان على مجرد اقتراح اللجنة الإدارية للتقويم دون اللجوء إلى الأمر بإجراء خبرة، وخاصة في الحالات التي تعتبر فيها هذه المحاكم أن المنزوعة ملكيتهم يوافقون صراحة، أو ضمناً على ذلك الاقتراح، ومن الأحكام التي أقر فيها القاضي الإداري التعويض دون إجراء خبرة نورد حكم صادر عن إدارية وجدة الذي جاء فيه: "وحيث أنه فيما يخص التعويض المقترح فإن الجهة المدعى عليها ورغم توصلها... الأمر الذي قررت معه المحكمة اعتماد التقويم المحدد من طرف اللجنة الإدارية..." ففي هذا الحكم لم يشر القاضي الإداري إلى إجراء الخبرة وبالتالي وافق على التقويم المعتمد من طرف اللجنة الإدارية.

وهناك أحكام أخرى لم يرق فيها القاضي الإداري بإجراء خبرة، بل فقط اعتمد على سلطته التقديرية ومنها حكم صادر عن إدارية الرباط، اقترحت فيه اللجنة الإدارية للتقويم مبلغ ١١ درهم للمتر المربع وتم رفعه إلى ٣٠ درهم من طرف القاضي دون إجراء خبرة إذ جاء في هذا الحكم "وحيث أنه استناداً إلى وثائق الملف ومستنداته وخاصة ما تضمنه محضر اللجنة الإدارية للتقويم، ورعيًا للمصلحة العامة، وأخذًا بعين الاعتبار تقارير أنجزت في نوازل مماثلة لذا فإن المحكمة، وفي إطار سلطتها التقديرية ترى تحديد التعويض... على أساس ٣٠ درهم للمتر المربع الواحد".

فالواضح إذن أن القاضي الإداري لا يلجأ في كثير من الأحيان إلى المطالبة بإجراء خبرة، وإن كانت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى (محكمة

13 'محمد محجوبي: "دعوى نقل الملكية أمام المحكمة الإدارية، دراسة تطبيقية"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، جامعة محمد الخامس أكادال كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الرباط، السنة الجامعية ٢٠٠٢-٢٠٠٣، ص ٩٨.
١ حكم رقم ١٥١ بتاريخ ٢٢/١/٢٠٠٩، ملف رقم ٠٨/٢٣٩٣ ش.ن.

النقض) قد ألغت الكثير من الأحكام الصادرة بهذا الخصوص عن المحاكم الإدارية، ومن ذلك قرار^١ ألغت فيه حكم مستأنف لم يأمر بإجراء خبرة واعتمدت فيه على التعليل التالي: ".....وحيث أن التعويض عن نزع الملكية يحدد طبق القواعد المنصوص عليها في الفصل ٢٠ من القانون ٧٠٨١ الذي بمقتضاه يتعين تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها في الفقرات ٢ و٣ و٤ منه، وأنه في سبيل الكشف عن ذلك، يتعين على المحكمة الإدارية القيام بإجراءات التحقيق المنصوص عليها في الباب الثالث من ق.م.م المحال عليها بالفصل ٤٩ من القانون ٧/٨١ المذكور، وأن الحكم المستأنف عندما اعتمد التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم مقابل لنزع ملكية المستأنف بالاستناد إلى السلطة التقديرية للمحكمة، دون القيام بأي إجراء من إجراءات التحقيق المسطرية للكشف عن العناصر المعتمدة، وإبراز القواعد المنصوص عليها في الفصل ٢٠..المشار إليه، يكون غير مرتكز على أساس قانوني سليم وواجب الإلغاء".

إلا أن الغرفة الإدارية لا تلغي في بعض الأحيان أحكام صادرة عن المحاكم الإدارية بالرغم من عدم إجرائها لمسطرة الخبرة لتقدير التعويض الناتج عن نزع الملكية، وهو أمر جيد في نظرنا خصوصا إذا تبين للغرفة الإدارية (بمحكمة النقض) بأن إجراء الخبرة لتقدير التعويض ما كان ليفيد لو تم إجرائها إذ أن الوسائل التي تم اعتمادها تكون كافية لذلك التقدير.

الفقرة الثانية: الحكم التمهيدي الأمر بالخبرة القضائية

ليس من المفروض على القاضي أن يكون خبيرا في كل المواد والنقط التقنية المعقدة المطروحة على المحكمة، بل المفروض فيه أن يكون ملما بالمبادئ القانونية والقواعد الفقهية والأحكام القضائية التي هي من صميم وظيفته، لهذا فقد خوله المشرع إمكانية الاستعانة بذوي التجربة والاختصاص لإماطة اللثام عن المسائل الواقعية والفنية لموضوع الخبرة، وجلاء ما غمض

^١قرار عدد ٣٥٣ بتاريخ ١١/٣/١٩٩٩ في الملف عدد 1063/88.

منها حتى يثبت القاضي مما هو ثابت علميا ليربح ضميره ويحقق العدالة المنشودة.^١

فالمحكمة تصدر من أجل الاستعانة بالخبراء حكما تمهيدياً^٢ تعين بمقتضاه الخبير أو الخبراء في حالة تعددهم.

إن الخبير يجب أن يكون مختص في موضوع النزاع مع مراعاة التسلسل الترتيبي للخبراء المحلفين الواردة أسمائهم في الجدول المعد من قبل وزارة العدل، لكن يمكن للمحكمة أن تعين خبيراً غير محلف في مجال تقني شرط عدم وجود خبراء محلفين في هذا المجال، وشرط أدائه لليمين القانونية.^٣

والقاضي الإداري عند تعيينه بمقتضى الحكم التمهيدي للخبير يحدد له النقط التي تجري الخبرة فيها في منطوق الحكم التمهيدي، مع تحديد مهام الخبير بدقة بعد تكليفه بالقيام بمحاولة الصلح بين الطرفين عند الاقتضاء، ومنحه أجلاً معيناً لوضع تقريره بكتابة الضبط في أصل متبر و عدد من النسخ مساو لعدد الأطراف داخل أجل معين يبتدئ من تاريخ تبليغه بنسخة من الحكم التمهيدي المذكور.^٤

إن الخبرة القضائية محاطة بشكل عام بضمانات قانونية كبرى، تتجلى في استلزام المشرع بإتباع شكليات جوهرية تحت طائلة البطلان، ومن أهمها إلزام المحكمة بتبليغ الأطراف بالحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة، إذ يعتبر تبليغ الأطراف بالقرار القاضي بالخبرة إجراء جوهرياً يستهدف تمكينهم من الاطلاع على الحكم التمهيدي واستيعاب النقط التي حددتها المحكمة في منطوق

^١ هشام الفقيه: "القواعد المسطرية للخبرة القضائية، دراسة مقارنة"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية، وجدة، السنة الدراسية ٢٠٠٤-٢٠٠٥، ص. 24.

^٢ ينص الفصل ٥٥ من ق.م. على ما يلي: "للمحكمة بناء على طلب الأطراف أو أحدهم أو تلقائياً، أن تأمر قبل البت في جوهر الدعوى بإجراء خبرة...".

^٣ فتيحة السوسي: "التعويض في ظل مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة"، بحث نهاية التخرج من المعهد العالي للقضاء، الفوج - 30 القضاء الإداري- يناير ٢٠٠١- يناير ٢٠٠٣ صفحة 49. ويتم تحديد ذلك الأجل بالنظر إلى أهمية العمل الذي يقوم به الخبير، والمسافة الفاصلة بين موقع العقار موضوع الخبرة ومقر المحكمة، وإذا لم يتأتى للخبير إنجاز تقريره داخل هذا الأجل أمكنه أن يطلب من المحكمة أجلاً إضافياً تحدد بحسب ظروف كل قضية على حدة.

ذلك الحكم لتكون موضوعا للخبرة، وكذا لإتاحة فرصة للأطراف لممارسة الحق الذي يخولهم القانون والمتمثل في تجريح الخبير المعين، إذا ما كان هناك سبب من الأسباب القانونية الموجبة لهذا التجريح، ويؤدي عدم احترام هذا الإجراء إلى بطلان الخبرة من أساسها^١، وفي هذا يقول المجلس الأعلى "وحيث إن الأمر القاضي بتعيين خبير واستبداله ينبغي أن يبلغ لمن يعينهم الأمر، ليتمكنوا من ممارسة حقهم في التجريح قبل القيام بإجراءات الخبرة، وعدم القيام بهذا التبليغ يترتب عنه حتماً بطلان جميع الإجراءات المتعلقة بالخبرة، والبطلان القضائي المذكور يمتد إلى الحكم المؤسس عليه، هذا بالإضافة إلى أن إلزام الخبير بإجراء الخبرة بمحضر الأطراف يعد أمراً إلزامياً من طرف القاضي.

المطلب الثاني: دور الخبير في عملية تقييم التعويض

إذا كان الحكم التمهيدي الذي يعين القاضي الإداري بمقتضاه الخبير، يحدد مجموعة من البيانات الأساسية فيه والمتعلقة باسم الخبير وعنوانه وتخصصه يجب أن يتضمن الحكم التمهيدي الأمر بالخبرة تحديداً دقيقاً لمأمورية الخبير، وعليه يجب على القاضي الإداري أن يحلل عناصر الدعوى ووقائعها تحليلاً عميقاً تم يحدد للخبير ما يمكن فحصه وتقديره من الناحية الفنية وتقديم رأيه بشأنه^٢.

والتحديد الدقيق للمهمة أساسي وضروري ليعرف الخبير ما يريده القاضي بدقة حتى يستطيع الفصل في الموضوع، وأيضاً لتفادي المناقشات غير المجدية والتي غالباً ما يثيرها أطراف الخصومة بهدف تعطيل وتأخير الخبير ومحاولة إبعاده عن المصاعب الفنية الحقيقية في المنازعة.

^١ إبراهيم زعيم، مرجع سابق، ص ١١٥ .

^٢ هشام الفقيه، مرجع سابق، ص ٤٧ .

لهذا يجب أن يتسم الحكم التمهيدي المحدد للمهمة بالدقة والوضوح، بحيث يستطيع كل من يقرأ الحكم فهم مأمورية الخبير.^١

ومن أجل توضيح المطلوب من الخبير وفهم الأطراف للنقط التي يرغب القاضي بإجراء الخبرة فيها، فقد أجاز المشرع الفرنسي من خلال المادة^٢ ٢٦٦ من قانون المسطرة المدنية الفرنسي انعقاد جلسة يحضرها الأطراف والخبير ليوضح لهم القاضي مأمورية الخبير.

وعلى الرغم من غياب مقتضى مماثل في التشريع المغربي، فإننا نرى أنه لا يوجد مانع من انعقاد مثل هذه الجلسة لتسهيل عمل الخبير من جهة ولسير الإجراء من جهة أخرى.

وعلى العموم فإن الخبير يلعب دورا مهما في عملية تقييم العقار موضوع نزع الملكية سواء من حيث تعامله مع أطراف النزاع (الفقرة الأولى)، أو من خلال العمل الميداني الذي يقوم به (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تعامل الخبير مع أطراف النزاع

بمجرد توصل الخبير بنسخة من الحكم المذكور يتعين عليه أن يستدعي الأطراف ووكلائهم^٣ لحضور إنجاز الخبرة، ويتضمن الاستدعاء تحديد تاريخ ومكان وساعة إنجازها، وذلك خمسة أيام على الأقل قبل الموعد المحدد.^٤

^١ مولاي ملياني بغدادادي: "الخبرة القضائية في المواد المدنية"، مطبعة حلب، الجزائر ١٩٩٢، ص ٧٤.

^٢ L'article 266 du CPCF stipule : « la décision peut aussi fixer une date à laquelle l'expert et les parties se présenteront devant le juge qui l'a rendu ou devant le juge chargé du contrôle pour que soient précises la mission, et s'il y a lieu le calendrier des opérations... ».

^٣ بعد تعديل الفصل ٦٣ وما يليه من قانون المسطرة المدنية بمقتضى القانون رقم ٨٥.٠٠ أصبح الخبير ملزما باستدعاء الأطراف، فضلا عن وكلائهم لحضور إنجاز الخبرة، هذا التعديل الذي أثار إشكالات من حيث التطبيق بخصوص المقصود بالوكلاء .

^٤ الفقرة الأولى من الفصل ٦٣ من قانون م.م المعدل .

فأول عمل يقوم به الخبير إذن، هو استدعاء الأطراف ووكلائهم، لحضور عملية الخبرة، ويتضمن ذلك الاستدعاء تحديد تاريخ ومكان وساعة إنجازها، وذلك قبل خمسة أيام على الأقل من الموعد المحدد.

ويجب على الخبير أن لا يقوم بمهمته إلا بحضور أطراف النزاع ووكلائهم، أو بعد التأكد من توصلهم بالاستدعاء بصفة قانونية، ما لم تأمر المحكمة بخلاف ذلك، إذا تبين لها هناك حالة استعجال^١.

ولا يقوم الخبير بعمله الموكول إليه بموجب الحكم التمهيدي الذي توصل بنسخة منه إلا بحضور أطراف النزاع ووكلائهم، ما لم يسبق لهم أن توصلوا بالاستدعاء بصفة قانونية، فعندئذ له أن يقوم بالخبرة ولو دون حضور الطرف المتخلف بدون عذر مقبول.

فحضور الأطراف الذين يجب استدعائهم بصورة قانونية أو عدم حضورهم للخبرة ليس له تأثير على إجراءاتها^٢، كما أن حضورهم وعدم تعقيبهم عليها لا يعني بتاتا قبولهم للحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع، فالحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة والذي يمكن الطعن فيه بالاستئناف في نفس الوقت الذي يستأنف فيه حكم الموضوع لا يمكن اعتباره قد حاز قوة الشيء المقضي به، بدعوى أن المستأنف قد قبله لما حضر ولم يقدم خلالها أي تحفظ، إذ للمحاكم في الواقع سلطة تقديرية مطلقة لتأويل إرادة الأطراف^٣.

الفقرة الثانية: العمل الميداني للخبير

من الصعب هنا حصر كافة العمليات التي يمكن لخبير التقييم إتيانها لأجل تقييم العقار، ولا كذلك حصر الخطوات التقنية التي يتبعها في هذا الصدد، إذ الأمر يختلف حسبما تكون عملية التقييم منصبة على العقار في حد ذاته، أو

^١ الفصل ٦٣ من ق.م.م.

^٢ حكم المحكمة الإدارية باكادير رقم ٩٦/١٨١ بتاريخ ٨ فبراير ١٩٩٦ ملف رقم 12/94، أحمد أيجون: "اختصاصات المحاكم الإدارية في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة"، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية، أكدال الرباط السنة الجامعية ١٩٩٩-٢٠٠٠، ص ٢٤٨.

على ما يذره من دخل في الحالة التي تكون فيها دعوى تقدير التعويض مثلا ترمي إلى تقدير التعويض عن فقدان أصل تجاري كان منشأ على العقار المعتدى عليه، أو الحصول على كسب فائت^١.

ولما كان للخبير أو الخبير من القاضي الذي يعينهم، تكليف يستطيعون بمقتضاه إثبات الحالات التي لا يمكن القاضي أن يثبتها بنفسه^٢، فإن مهمة الخبير تتجلى في تنفيذه للنقط الواردة في الحكم التمهيدي المطلوب منه القيام بها، وهي لا تخرج عن تلك المنصوص عليها في الفصل ٢٠ من القانون رقم ٧/٨١ الذي نص على القواعد المطبقة في تحديد التعويض عن نقل الملكية، التي بمقتضاها يتعين على الخبير أن يحدد قيمة الضرر اللاحق بالمنزوعة ملكيتهم، وهو الضرر "الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية"، ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر، حيث أن المحكمة بعد دراستها للخبرة المذكورة تبين لها بأنها قد استوفت جميع العناصر التقنية لأحكام الفصل ٢٠ من قانون ٧.٨١^٣.

وتجدر الإشارة إلى أن إجراء الخبرة القضائية لتقويم العقارات المستهدفة بالنزع لا يتوقف فقط على العناصر المنصوص عليها في الفصل ٢٠ من قانون نزع الملكية، بل يتم أيضا تطبيق مجموعة من المعايير الفنية، مثل الاعتماد على التقديرات والتصريحات الضريبية، واحتساب تكلفة التجهيز واللجوء إلى معامل إعادة التقييم المعمول به في مجالات الضريبة على الأرباح العقارية^٤.

إن الانتقال لعين المكان والوقوف على العقار المراد تقييمه، يعتبر أهم إجراء يتوجب عمله من طرف خبير التقييم في سبيل إنجاز مأمورية التقييم،

^١ إبراهيم زعيم: "تقدير التعويض عن الاعتداء المادي على الملكية العقارية في المغرب"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا للجامعة في المهن القضائية و القانونية، جامعة محمد الخامس السويسي، الرباط، الموسم الجامعي ٢٠٠٨-٢٠٠٩ ص ١٣٨.

^٢ محمود توفيق إسكندر: "الخبرة القضائية"، دار حصمة للطباعة والنشر الجزائر، طبعة ٢٠٠٤، ص ٩.

^٣ حكم إدارية وجدة، رقم ٣١٣ بتاريخ ٢٠١١/٠٥/٣١ ملف رقم ١١/٠٩/٦٠ (حكم غير منشور)..
^٤ محمد الأعرج: "المنازعات الإدارية والدستورية في تطبيقات القضاء الإداري"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مواضيع الساعة، العدد ٨٣، سنة ٢٠١٣، ص ١٤٠.

وهو ما تقرره كذلك الغرفة الإدارية ويقع تضمينه دوماً في صلب مهمة تقييم العقارات التي توكل للخبراء من طرف المحاكم الإدارية.

فالقوف على عين المكان يستمد أهميته وبالتالي إجباريته، من كون التقييم يتطلب بالضرورة زيارة هذا العقار لأخذ أوصافه الكاملة وأوصاف محيطه، وكذا قياس أبعاده بكل دقة، ما لم تكن عملية الوقوف على العقار مستحيلة. ففي حكم صادر عن إدارية مكناس¹ جاء فيه: "وحيث ورد بتقرير الخبرة... وأنه قام بإجراء بحث في عين المكان وأنه استفسر بعض المنعشين العقاريين حول ثمن المتر المربع.."

وعلى العموم فإن الخبير وأثناء عمله الميداني يجب أن ينتبه إلى قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية، دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها، ويجب ألا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك التي ستنزع ملكيتها ولا ترعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة².

المبحث الثاني: مراقبة القاضي الإداري لعمل الخبير وإمكانية لجوئه إلى إجراءات أخرى للتقييم.

إذا كان المشرع المغربي، أعطى للقضاء بصفة عامة، وللقاضي الإداري بصفة خاصة، إمكانية الاستعانة بالخبراء في بعض المسائل التقنية التي يستعصي عليه في بعض الأحيان الإحاطة بها، فقد خوله أيضاً حق الرقابة عليه، على اعتبار أن هذه الرقابة من الأدوات الفعالة لضمان حسن سير أعمال الخبرة وتحقيق الغرض المتوخى منها.

¹ حكم رقم ١٥٢/٢٠١٠/١٠ بتاريخ ٢٦/٥/٢٠١٠ ملف رقم ٢٢٥/٢٠٠٨/١٠. ش

² محمد محجوبي، مرجع سابق، ص ١١١..

وإذا كانت للخبرة أهمية بالغة في عملية تقييم العقار أو العقارات موضوع نزع الملكية، فإن للقاضي إمكانية اللجوء إلى وسائل أخرى للتقييم، والتي تكون المقارنة والمعارنة من أهمها.

المطلب الأول: مراقبة القاضي الإداري لعمل الخبير

تأخذ معظم تشريعات العالم بمبدأ الرقابة على أعمال الخبراء، والقانون المغربي يأخذ بهذا المبدأ وينص صراحة على ذلك في الفقرة الثانية من الفصل ٦٣ من قانون المسطرة المدنية التي تقول بالحرف "يقوم الخبير بمهمته تحت مراقبة القاضي..." إلا أنه لم يوضح بكامل الوضوح الجهة القضائية التي تتكفل بهذه الرقابة على خلاف القانون الفرنسي الذي جاء مفصلاً في هذا الباب حيث خول إجراء المراقبة للقاضي الذي أمر بالخبرة إذا ما كان هذا القاضي هو وحده الذي يكون هيئة الحكم، أو لرئيس الهيئة إذا ما كانت هذه الهيئة مكونة من عدة قضاة ما عدا إذا أسندت الرقابة في هذه الحالة إلى أحد القضاة الموكلين لتلك الهيئة.

وعلى الرغم من سكوت النص عندنا فيما يخص هيئة الحكم الجماعية، فإنه يمكن إسناد الرقابة إلى القضاة المقررين داخل تلك الهيئة بالنسبة للملفات المحالة عليهم باعتبار هؤلاء هم المكلفون بقضاياهم وتجهيزها وذلك انطلاقاً من قانون المسطرة المدنية، وعموماً فإن رقابة القاضي الإداري على الخبير الموكل له مهمة تقييم العقار تبرز في إلزاميته بتنفيذ مأمورية الحكم التمهيدي (الفقرة الأولى)، وكذا تقييده بوقت محدد لإيداع تقريره (الفقرة الثانية).

أبراهيم زعيم: "رقابة القضاء على أعمال الخبراء"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد ٢٥ أكتوبر-دجنبر، ١٩٩٨، ص ٧١.

الفقرة الأولى: الرقابة على تنفيذ مأمورية الحكم التمهيدي

لما نص المشرع المغربي في الفصل ٦٣ من قانون المسطرة المدنية على قيام الخبير بمهمته تحت مراقبة القاضي، فإن هذه المراقبة تبدأ عند إشعار الأطراف بتعيين الخبير.

إد بمجرد توصل الأطراف بهذا الإشعار، يمكن لمن يعنيه الأمر، إذا كانت لديه وسائل للتجريح، داخل خمسة أيام من تبليغه بطلب التجريح، الذي يبيث فيه دون تأخير، إلا أن هذا الطلب لا يقبل إلا "للقراءة القريبة أو لأسباب خطيرة أخرى"، كوجود عداوة أو نزاع بين الخبير المعين وطالب تجريحه أو صداقة معروفة بين الخبير والطرف الآخر.

ولعل مراقبة القاضي الإداري تتجلى بالخصوص في مدى تقيده بالنقط المسطرة في الأمر بإجراء خبرة أو في الحكم التمهيدي الذي عينه.

فالقانون الفرنسي مثلا يشير إلى أن الحكم الصادر بالخبرة يتضمن تحديد النقاط الرئيسية لمأمورية الخبير^٢، في حين يشير القانون المصري إلى أنه يذكر في منطوق الحكم الصادر بانتداب خبير بياناً دقيقاً لمأمورية الخبير والتدابير العاجلة التي يؤذن له في اتخاذها، أما القانون المغربي فينص على ما يلي: يحدد القاضي النقط التي تجري فيها الخبرة.

يعد هذا التحديد من المرتكزات الأساسية في عملية المراقبة، فالخبير ملزم باحترام حدود المأمورية التي يرسمها له القاضي، بحيث لا يسوغ له إطلاقاً تجاوزها ولا التصدي لغير الأعمال الداخلة في نطاقها^٣ كما لا يسوغ له التعرض للمسائل القانونية.

^١ الفصل ٦٢ من قانون المسطرة المدنية.

^٢ Art 265 « la décision qui rodonne l'expertise... énonce les chefs de la mission de l'expert... ».

^٣ إبراهيم زعيم، رقابة القضاء على أعمال الخبراء، مرجع سابق ص ٧٣.

فإذا ما تجاوز الخبير تلك النقطة أو أغفل الجواب عن إحداها، أمره القاضي أو المستشار المقرر بإعداد تقرير تكميلي أو إعادة تحرير تقرير شامل وواضح^١، وللقاضي أن يطالب الخبير بالحضور أمامه لتقديم الإيضاحات والمعلومات اللازمة، طبقاً للفصل ٦٤ من قانون المسطرة المدنية.

وفي هذا الصدد نجد وضوحاً أكثر في القانون المصري والفرنسي، إذ ينص الأول على أن للمحكمة أن تأمر باستدعاء الخبير في جلسة تحدها لمناقشته في تقريره إن رأت حاجة في ذلك... أو أن تعيد الأمور إليه ليتدارك ما تبين له من وجوه الخطأ أو النقص في عمله أو بحثه، أو أن تعهد بذلك إلى خبير آخر أو ثلاثة خبراء مع إمكانية استعانة هؤلاء بمعلومات الخبير السابق^٢.

وينص الثاني على أن للقاضي دائماً أن يستدعي التقني لتتيم معابته أو مستنتاجاته أو تحديدها أو شرحها إما كتابة أو في الجلسة^٣.

وإذا كان للخبير أن يرجع إلى ترجمة شفوية أو كتابية عند الاقتضاء، فإن من الواجب عليه أن يختار أحد المترجمين المحلفين المدرجين بالجدول المعتمد من طرف وزارة العدل، ما لم يتعلق الأمر بترجمة لغة معينة قد لا يوجد مترجم لها بذلك الجدول، إذ على الخبير في هذه الحالة أن يستشير المقرر في اختيار المترجم المعني بالأمر، كما أنه لا يمكن للخبير المعين أن يتلقى تصريحاً أو معلومات معينة خارج ما أمره به المقرر أو المحكمة دون الرجوع إلى هذا أو ذلك.

هذا بالإضافة إلى أن تقرير الخبرة يبقى غير ملزم للمحكمة، إذ قد تأخذ به، وقد تجعله محل استنساس فقط، ما لم يكن مقتعاً بما فيه الكفاية، في حين إذا لم تقتنع المحكمة أو القاضي الإداري يكون له أن يأمر بإجراء خبرة ثانية مضادة، ولجوء القاضي الإداري إلى إجراء خبرة ثانية قد يتم من طرفه أو بطلب من الأطراف، لكن لا يتم ذلك إلا إذا اقتنع بضرورة إجراء تلك الخبرة الثانية، ومن بين التطبيقات القضائية في هذا الشأن ما قضت به الغرفة الإدارية

^١ محمد محجوبي، مرجع سابق ص ١١٥ .

^٢ الفصلان ١٥٣ و ١٥٩ من قانون الإثبات المصري .

^٣ Art 246 « le juge peut toujours inviter le technicien en a compléter, préciser ou expliquer, soit a l'audience, les constatations ou conclusions ».

بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) في أحد قراراتها^١، عندما علته كما يلي: "حيث أن الطلب يهدف في أساسه إلى تحقيق غرضين اثنين، الأول يقضي بنقل الملكية والثاني بالتعويض عنها، وأن الفصل ٢٠ من قانون نزع الملكية قد حدد للمحكمة العناصر التي عليها اعتمادها لتحديد التعويض، وأن تحديد المحكمة للتعويض ليس معناه إهمال طلبات الأطراف أو الالتزام بها، وإنما التقيد بمقتضيات الفصل ٢٠ المشار إليه.

وحيث من جهة أخرى، فإن المحكمة الإدارية قد أصدرت أمرا بإجراء خبرة ثانية، حفاظا منها على حقوق كلا الطرفين، وإنها بعد اطلاعها على تقرير الخبرة لاحظت أن الخبرة قد التزمت بما سطر لها بمقتضى القرار التمهيدي، وهو ما دفعها للمصادقة عليها.

وحيث أنه يلاحظ بالفعل أن السيد الخبير قد حصل على عناصر المقارنة حول قيمة الأراضي الموجودة بالمنطقة، وأشار إلى أن القطعة موضوع النزاع هي عبارة عن أرض فلاحية تبلغ مساحتها (...). وهي ذات تربة مختلطة وهو ما يجعل الحكم المستأنف حليف التأييد.

وكنقطة أخيرة فإن القانون الفرنسي يسمح للقاضي أن يحد تلقائيا من نطاق مأمورية الخبير بأن يعفيه من إنجاز الأعمال التي تضمنها الحكم الأمر بالخبرة، والتي تصبح عديمة الجدوى والفائدة، كما يستطيع تمديد مأموريته إلى غيرها من الأعمال التي يرى أنها ضرورية للنزلة.

عكس مشرعنا المغربي الذي نجده التزم الصمت حول هذه النقطة، بحيث لم يشر إلى إمكانية توسيع أو تضيق المهمة من طرف القاضي بعد أن يكون قد حددها في الحكم التمهيدي الأمر بالخبرة^٢.

^١ قرار عدد ١٠٨٥ بتاريخ ٣١/١٠/٢٠٠٢ في ملف عدد 1769/4/1/1
^٢ هشام الفقيه: "القواعد المسطرية للخبرة القضائية، دراسة مقارنة"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية، وجدة، السنة الدراسية ٢٠٠٤-٢٠٠٥، ص ٤٨.

الفقرة الثانية: إلزامية الخبير باحترام أجل إنجاز الخبرة .

يعين القاضي للخبير في الحكم التمهيدي الصادر بانتدابه أجلا لإيداع تقريره إذا كان مكتوبا، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من الفصل ٦٠ من قانون المسطرة المدنية: "إذا كان التقرير مكتوبا حدد القاضي الأجل الذي يجب للخبير أن يضعه فيه"، أما إذا كان التقرير شفويا حدد القاضي وفقا لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل ٦٠ تاريخ الجلسة التي يستدعى لها الأطراف بصفة قانونية ويقدم الخبير تقريره.

لذلك يتعين على الخبير بعد إنهاء عمليات تنفيذ الخبرة أن يضع تقريرا للخبرة يضمن فيه ما قام به من إجراءات وأعمال، وما استخلصه من نتائج وهو بصدد تنفيذ المأمورية المنوطة به من طرف المحكمة داخل الأجل الذي حدد له القاضي^١.

ويعتبر احترام الخبير لهذا الأجل واجبا أساسيا لأهميته الجوهرية لضمان حسن إرادة العدالة التي توجب على القاضي العمل على الالتزام به بالرقابة المستمرة على أعمال الخبير، فإذا لم يحترم الخبير الأجل الممنوح له جاز للقاضي أن يستبدله إما بعد توجيه إنذار إليه وإما دون توجيه أي إنذار.

فإذا تأخر الخبير في تنفيذ مأموريته، يمكن للقاضي أن يأمر بالحكم عليه بالمصاريف المترتبة عن هذا التأخير وبالتعويضات، وبغرامة مدنية لصالح الخزينة العامة لا يتجاوز مبلغها نصف الأتعاب المودعة، وهذا مقتضى يكاد يتفق مع القانون المصري، ولو أن هذا الأخير أكثر تفصيلا إذ أوجب على الخبير الذي لم يودع تقريره في الأجل، أن يودعه بكتابة الضبط قبل انقضاء ذلك الأجل فإذا وجدت المحكمة ما يبرر تأخره منحه أجلا جديدا^٢، وإن لم تجد مبرر حكمت عليه، بغرامة مالية لا تزيد عن ١٥٠ جنيها.

^١ خالد الشراوي السموني: "الخبرة القضائية في ضوء قانون المسطرة المدنية المغربية والاجتهاد القضائي"، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مؤلفات وأعمال جامعية، العدد ٧ سنة ١٩٩٨، صفحة ٦٢.

^٢ إبراهيم زعيم، رقابة القاضي على أعمال الخبراء، مرجع سابق، ص ٧٤ .

والجدير بالإشارة إلى أن المشرع المغربي ألزم الخبير بإيداع تقريره بكتابة الضبط لدى المحكمة المختصة التي تقوم بمجرد وضع التقرير بها، باستدعاء الأطراف قصد اطلاعهم على التقرير وإشعارهم بتاريخ الجلسة التي ستتابع فيها المناقشة وفقا لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل ٦٠ من قانون المسطرة المدنية، ويمكن للمحكمة أن ترسل نسخة من تقرير الخبرة إلى أطراف النزاع للاطلاع عليه وتقديم مستنتاجاتهم إن اقتضى الحال.

المطلب الثاني: لجوء القاضي الإداري إلى وسائل أخرى لتقييم التعويض

إذا كان القاضي الإداري يعتمد على الخبرة بشكل أساسي، لتقييم التعويض عن نزع الملكية، فإنه لا يكون ملزما دائما بإجراء تلك الخبرة إلا في حالة عدم توفره على العناصر الجوهرية اللازمة لتحديد قيمة التعويض، وبالتالي يمكن له اللجوء إلى وسائل أخرى تكون أجدى وأنفع له لتقييم ذلك العقار موضوع نزع الملكية، ومن أهم تلك الوسائل التي يلجأ إليها القاضي الإداري الاعتماد على المقارنة (فقرة أولى) وكذا لجوئه إلى معاينة العقار موضوع النزاع (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى: الاعتماد على المقارنة في تحديد التعويض عن نزع الملكية

لقد أشرنا إلى أن القاضي الإداري لا يكون ملزما دائما بإجراء خبرة إلا في حالة عدم توفره على العناصر اللازمة لتحديد قيمة التعويض، لكن أيضا قد يطعن أحد أطراف النزاع في الخبرة التي أمرت المحكمة بإجرائها، من كون الخبير لم يعتمد في تقديره للتعويض على عقود المقارنة تتعلق بتفويت عقارات توجد في نفس المكان أو نفس المساحة^١، ولعل هذا ما يستشف من أحد أحكام المحكمة الإدارية بالرباط^٢ عندما عللت حكمها كالتالي: "وحيث أنه استنادا إلى وثائق الملف، وخاصة ما تضمنه محضر اللجنة الإدارية للتقييم، وكذا تقرير الخبير المنجزين بصفة قانونية من طرف الخبيرين "حمة الهبري" و"محمد بن سعيد" في الملفات كلها تتعلق بنفس المرسوم.

^١ مصطفى التراب: "القضاء الإداري وحماية حق الملكية العقارية"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا الجامعة، جامعة محمد الخامس السويسي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، الرباط السنة الجامعية ٢٠٠٩-٢٠١٠، ص ٤٨.

^٢ حكم إدارية الرباط، رقم ١٦٥٨ بتاريخ ١١/٢٨/٢٠٠٥، ملف رقم 407/06/04.

دور القاضي الإداري في تقييم التعويض عن نزع الملكية. أ.شاييف منصور حمود الذيفاني

وأخذا بعين الاعتبار موقع وطبيعة ومساحة العقار موضوع النزاع ، أنه يقع بولاية تطوان، ومخصص لأجل المنفعة العامة، وتبلغ مساحته ١٨٠ مترا مربعا، فإن المحكمة تحدد التعويض النهائي المناسب لنقل ملكية القطعة الأرضية المذكور في مبلغ ٢٧٠٠٠، وذلك استنادا إلى عناصر المقارنة".

كما ذهبت نفس المحكمة^١ في أحد أحكامها إلى تبني نفس التعليل حينما قضت بما يلي: "وحيث أن المحكمة لا تكون ملزمة بالأمر تمهيديا بإجراء خبرة إلا في حالة عدم توفرها على العناصر الجوهرية اللازمة لتحديد قيمة التعويض، وأن لها ملفات متشابهة في نفس المرسوم.."

وأخذا بعين الاعتبار موقع وطبيعة ومساحة العقار موضوع نزع الملكية، ذلك أنه يقع بولاية تطوان، ومخصص لأجل المنفعة العامة، وتبلغ مساحته ١٢٩٣ متر مربع، فإن المحكمة تحدد التعويض النهائي المناسب لنقل ملكية القطعة الأرضية المذكور في مبلغ ١٢٢.٨٣٥ درهم على أساس ٩٥ درهم للمتر المربع، وذلك استنادا إلى عناصر المقارنة تمت فيها الخبرة.

فالمحاكم الإدارية إذن تعتمد في كثير من الأحكام على عناصر المقارنة لتقييم التعويض عن نزع الملكية، إلا أن المجلس الأعلى (محكمة النقض) تباينت موافقه بهذا الصدد، إذ نجده قبل ٢٠٠٦ أي قبل إنشاء محاكم الاستئناف الإدارية يسير مع هذا الطرح في حين نجده بعد إنشاء محاكم الاستئناف الإدارية لم يعد يسير هذا التوجه.

أولا- موقف المجلس الأعلى (محكمة النقض) قبل إنشاء محاكم الاستئناف

الإدارية

إن موقف المجلس الأعلى، قبل إنشاء محاكم الاستئناف الإدارية أي في الوقت الذي كان ينظر في النزاع كجهة استئنافية، كان يسير في اتجاه

^١ حكم ادارية الرباط رقم ١٦٥٥، بتاريخ ٢٨/١١/٢٠٠٥، ملف رقم 425/06/04

الاعتماد على المقارنة لتقييم التعويض عن نزع الملكية ، وكان يؤيد في كثير من المناسبات ما ذهب إليه المحاكم الإدارية، وهو ما يستشف من أحد قراراته^١، التي أورد فيها التعليل التالي: "لكن حيث أنه لما كان ما يتمخض عن لجنة التقييم الإدارية مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على موافقة المنزوعة ملكيته وهو أمر غير وارد في النازلة، فإن الحكم المستأنف لما أخذ بالخبرة المنجزة من طرف عبد الهادي الرافي، بعدما تعذر إنجاز الخبرة في الملف الحالي بسبب عدم أداء صائرها، على أساس أنها أجريت على قطعة أرضية تماثل القطعة موضوع النزاع موقعا واستغلالا فلاحيا، ويشمل نفس مرسوم نزع الملكية، وحيث أن الحكم المستأنف عندما اعتبر مجمل هذه العناصر وقضى بالتعويض في حدود مبلغ ٢٠ درهما للمتر المربع الواحد لقطعة أرضية لا تتعدى مساحتها ١٦٥ مترا مربعا تستغل في الفلاحة، بدائرة سيدي اليميني بين العرائش وأصيلة كان بذلك واجب التأييد".

ثانياً- موقف المجلس الأعلى بعد إنشاء المحاكم الإدارية

أضحى المجلس الأعلى بعد إنشاء محاكم الاستئناف الإدارية أي بعد أن أصبح محكمة قانون في النزاعات الإدارية، يستبعد الاعتماد على المقارنة، ففي قرار صادر عنه أوضح بصريح العبارة، استبعاد الدفع المتمسك به من قبل نازع الملكية حول ضرورة اعتماد عناصر للمقارنة في تحديد التعويض إذ ورد في التعليل ما يلي: "...حيث أن المحكمة عندما عللت قرارها بشأن التعويض بما أشير إليه أعلاه من أوصاف ومميزات، فإنها قد أبرزت بما فيه الكفاية عناصر التقييم المنصوص عليها بالفصل ٢٠ من قانون نزع الملكية من دون أن تكون ملزمة بالتقيد بعناصر المقارنة التي إن وجدت لا تشكل سوى عنصر من عناصر التقييم مما تبقى معه الوسيلة غير مرتكزة على أساس^٢".

فهذا الاتجاه يبدو سليما، لكون الفصل ٢٠ من القانون رقم ٨١.٧ الذي يعتبر الأساس القانوني في تحديد التعويض عن نزع الملكية، لا يشترط

^١قرار المجلس الأعلى رقم ٧٠ بتاريخ ٢٠٠٦/٠٢/١٥، ملف عدد 1321/04/03/2005.
^٢قرار عدد ١٩٢ بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٨ ملف رقم ٠٨/٢/٤/٧٧٨، غير منشور .

ضرورة الاعتماد على المقارنة، ومن جهة أخرى لكون المجلس الأعلى أصبح محكمة قانون بعد إحداث محاكم الاستئناف الإدارية، وبما أن المقارنة تدخل في إطار تحديد التعويض وهي مسألة وقائع، وبالتالي فهي تخرج عن رقابة المجلس الأعلى^١.

الفقرة الثانية: معاينة العقار موضوع نزع الملكية

من الطرق التي يمكن للقاضي الإداري إعمالها إلى جانب المقارنة والخبرة، قصد تقييم التعويض الناتج عن نزع الملكية الانتقال لمعاينة العقار موضوع نزع الملكية، فالمعاينة تمكنه من تكوين اعتقاده بناء على ملامسته للوقائع ذاتها، ومشاهدتها كما هي موجودة في أرض الميدان، إذ لا يكتفي بما يصرحون به، الأطراف، فالمعاينة تمكن القاضي من الحصول على معرفة شاملة بمعطيات الملف، وتكون هذه الأخيرة إما بمبادرة من الأطراف أو تلقائية من طرف القاضي.

وتتخذ المحكمة قرار المعاينة، بمقتضى حكم قضائي، وتتم بحضور الأطراف إذ يتعين على القاضي أن يحدد في حكمه القاضي بالمعاينة، اليوم والساعة التي ستتم فيها المعاينة.

ويتعين على القاضي أيضا أن يصطحب معه عند إجراء المعاينة كاتب الضبط. أما في فرنسا، فإن قاضي نزع الملكية بعد تحديد تاريخ انتقاله والذي لا يجوز أن يتجاوز مدة شهرين من تاريخ إعلامه، فإنه ينتقل بحضور أطراف الدعوى وكذا المدير الولائي لأملاك الدولة، واستثناء موق أو خبير وذلك في حالة وجود صعوبات تقنية، ويحرر محضر بالانتقال إلى عين المكان، ويوقع حسب الأحوال من طرف الهيئة التي قامت به إضافة إلى كاتب الضبط، أو من طرف القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية^٢.

^١ مصطفى التراب، مرجع سابق، ص ٤٩ .

^٢ جمال كدوري: "الرقابة القضائية عن التعويض في مسطرة نزع الملكية للمنفعة العامة"، رسالة لنيل دبلوم الماستر، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، فاس، الموسم الجامعي، ٢٠٠٨-٢٠٠٩، ص ٥٤ .

الخاتمة:

لقد أبانت التجربة القضائية عن بعض الثغرات التي تعترى قانون ٧/٨١ المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، وخاصة فيما يتعلق بالتعويض والتي أصبح لزاما على المشرع المغربي تجاوزها، من خلال تقوية الضمانات الممنوحة للمنزوعة ملكيتهم عن طريق إقرار تعويض عادل وحققي في المرحلة الإدارية، قبل اللجوء إلى القضاء وذلك بضبط عمل اللجنة الإدارية للتقويم وتحديد المعايير والعناصر التي تقوم بها للتعويض بكل دقة، فاللجنة الإدارية غالبا ما تقترح تعويضات تافهة لا تعدها على معايير غير عملية وتبقى مبنية على مزاج بعض أعضائها، مما يجعل المنزوعة ملكيتهم يرفضون هذا التقويم باعتباره مجحفا في حقهم وغير عادل فتطول بذلك المسطرة، لذا يمكن وضع حد لها وذلك بعرض تعويضات ملائمة.

إن إسناد مهمة تقدير التعويض من طرف اللجنة الإدارية إلى شخص أو أشخاص مختصين أصبحت ضرورة ملحة، فالواقع العملي يظهر مدى راهنية ذلك إذ يجد القاضي الإداري نفسه في كثير من الأحيان أمام تعويض هزيل لا يساوي ربع أو ثلث ما يقول به المنطق.

فإعادة هيكلية اللجنة الإدارية للتقويم سيخفف العبء على المنزوعة ملكيته، وكذا على القضاء الإداري الذي تكثرت عليه الملفات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية.

هذا دون أن ننسى ما تلعبه الخبرة في تقدير التعويض عن نزع الملكية إذ يلجأ القاضي الإداري إليها في غالب الأحيان على نحو ما رأيناه، لذلك فإن ضرورة إعادة النظر في الخبراء المعينين من طرف القضاء، وتكوين خبراء مختصين في ميدان العقار لتتوير القضاء بالجوانب التقنية لكل نازلة أصبحت ملحة، فالتعويض عن نزع الملكية يجب أن يكون عادلا لا بالنسبة للسلطة نازعة الملكية أو المنزوعة ملكيته، وبالتالي يجب أن يكون التعويض بقدر الضرر، فلا يجب الإضرار بأي من المصلحتين "المصلحة الخاصة والمصلحة العامة".