

تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالتعويض في إطار دعاوى نزع الملكية¹

الصعوبات القانونية والحلول العملية

Implementation of judicial rulings issued for compensation in the context of expropriation lawsuits Legal challenges and practical solutions

حميد بارج

دكتور في الشريعة تخصص الفقه المقارن بالقانون

جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية الشريعة بفاس- المغرب

ملخص

تروم هذه الدراسة معالجة إشكالية تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة بالتعويض في إطار دعاوى نزع ملكية من أجل المنفعة العامة، حيث تتضمن في منطوقها الأمر بالإذن بحيازة العقار والحكم بنقل الملكية مقابل تعويض مادي تؤديه الإدارة نازع الملكية لصاحب العقار أو الحق العيني المنزوعة ملكيته، فيتم تنفيذ تلك الأوامر أو الأحكام القضائية في شقها المتعلق بالتخلي عن العقار، وتمكين الإدارة نازعة الملكية من حيازته ونقل ملكيته في اسمها، في حين تتعذر عملية التنفيذ في الشق المتعلق بأداء التعويض لمالك العقار، ومرد ذلك وجود صعوبات قانونية تعترض عملية التنفيذ في حينها وداخل أجل معقول، مما يستدعي القيام بإجراءات عملية من أجل تجاوز وتذليل هذه الصعوبات، هذه الإجراءات تعتبر بمثابة حلول عملية، وهي تختلف من حيث نوعها والطرف الموكل إليه مباشرتها (نازع الملكية أو المنزوعة ملكيته) تبعاً لطبيعة الصعوبة القانونية المطروحة، هذا ما تهدف هذه الدراسة التطرق إليه والإجابة عنه.

Summary

This study aims to address the issue of implementing orders, rulings, and judicial decisions related to compensation within the context of expropriation for public benefit. These decisions typically include an order to permit the seizure of the property and a ruling to transfer ownership in exchange for monetary compensation paid by the expropriating authority to the property owner or the holder of the expropriated rights. While these orders or judicial rulings are executed in terms of

¹ بالرجوع للقانون رقم 81.7 المتعلق بنزع الملكية، يلاحظ أن المشرع لم يقم بتعريف نزع الملكية، وبإلقاء نظرة على بعض المراجع التي تناولت الموضوع، أجد أن هناك من عرفها بكونها: "إجراء يرمي إلى إرغام المالك على التنازل على العقار الذي تملكه مقابل تعويض عادي، أي نقل المال الخاص المملوك للأفراد إلى الملكية العامة للشعب، مما يغل يد الدولة عن التصرف فيه إلا بشروطه"، وهناك من ذهب إلى تعريفها بأنها: "إجراء إداري يقصد به نزع مال قهراً عن مالكه بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض عادل"، ويقصد بما كذلك "عملية يتم بمقتضاها نقل ملكية عقارية مملوكة لأحد الأفراد إلى شخص عام، بقصد المنفعة العامة ونظير تعويض عادل"، (سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، مطبعة دار السلام، ط/1 يناير 1993، ص 5، محمد عبد اللطيف: نزع الملكية للمنفعة العامة طبعة دار النهضة القاهرة، ص 5).

vacating the property and allowing the expropriating authority to take possession and transfer ownership in its name, the execution of the compensation payment to the property owner is often hindered. This difficulty arises from legal obstacles that impede timely execution within a reasonable timeframe, necessitating practical measures to overcome these challenges. These measures, which vary in type and the party responsible for their implementation (the expropriating authority or the expropriated owner), are tailored to the specific legal difficulties encountered. This is the core focus of this study, aiming to explore and provide answers to these issues.

مقدمة

يعد تنفيذ الأحكام القضائية الحلقة الأهم، والعمود الفقري الذي يعطي للعدالة مفهومها الحقيقي، ويجعل لها قيمة لدى المواطنين بوجه عام، والمتقاضي بوجه خاص، ذلك أن الحكم القضائي إذا لم يتم تنفيذه يعتبر عديم الجدوى، بل إنه مجرد لغو يجرّد القضاء من قيمته وفعاليته، ومن ثم فإن وظيفة نظام التنفيذ، تتمثل في إضفاء الحماية على المراكز القانونية الناتجة عن هذه الأحكام، عن طريق ترجمة منطوق الحكم إلى الواقع الخارجي ليصبح موافقا له.¹

وتعتبر الأوامر الاستعجالية والأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن القضاء الإداري في مادة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، التي تقضي بالتعويض الاحتياطي مقابل حيازة العقار، أو بالتعويض التكميلي نظير نقل الملكية لفائدة الإدارة نازعة الملكية من أجل الشروع في تشييد المشاريع التي تكتسي صبغة المنفعة العامة، من المقررات القضائية التي تخلق مراكز قانونية للمنزوعة ملكيتهم، ويبقى من الأهمية بمكان ترجمة منطوقها على أرض الواقع عن طريق التنفيذ، بتمكين ملاك العقارات من التعويضات المحكوم بها، لما في ذلك من جبر نسبي للضرر الذي لحق بهم جراء فقدانهم لحق الملكية وحرمانهم من استعمال واستغلال العقار والتصرف فيه.

غير أنه، وعلى الرغم من كون الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة بالتعويض في إطار البت في دعاوى نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة من طرف القضاء الإداري الاستعجالي أو قضاء الموضوع تكتسي الحجية القضائية، والصبغة النهائية، سواء بممارسة طرق الطعن، أو بفوات أجل هذه الطعون وثبوت عدم ممارستها، إلا أنه يتعذر أحيانا تنفيذها بتمكين المنزوعة ملكيته من التعويضات المستحقة وذلك بالنظر لوجود صعوبات قانونية تحول دون ذلك، الأمر الذي يتطلب مباشرة حلول عملية سواء من طرف نازع الملكية أو من طرف المنزوعة ملكيته من أجل تجاوز الإكراهات المطروحة.

أهمية الموضوع

يكتسي موضوع "تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في إطار دعاوى نزاع الملكية الصعوبات القانونية والحلول العملية" أهمية نظرية، تتجلى في معرفة القواعد والنصوص القانونية التي تؤطر عملية تنفيذ الأوامر الاستعجالية والأحكام والقرارات القضائية بالتعويض في القانون رقم 81.07 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

كما تبرز كذلك هذه الأهمية في الجانب العملي، الذي يظهر بالأساس في معرفة كيفية تعامل الجهات الإدارية المتدخلة في عملية التنفيذ مع الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بالتعويض، سيما الإدارة نازعة الملكية، وكذا الوقوف على مدى جدية المبررات التي تدفع بها من أجل الامتناع على التنفيذ، والحلول العملية التي تسلكها أو تطالب بها المنزوعة ملكيته أو المستفيد من الحكم من أجل تمكينه من التعويضات المستحقة.

¹ الموقع الإلكتروني www.elkanounia.com اطلع عليه بتاريخ 08 أكتوبر 2023 على الساعة 13H34.

أهداف البحث

يرمي الباحث من وراء معالجة هذا الموضوع بلوغ الأهداف التالية:

- توجيه عناية الباحثين والممارسين القضائيين والإداريين، والساهرين على عملية التنفيذ وعموم المهتمين إلى أن هناك صعوبات قانونية قد تعيق أحيانا عملية تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالتعويض في إطار دعاوى نزع الملكية.
- الوقوف على الصعوبات والإكراهات القانونية التي تحول دون تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالتعويض في دعاوى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وتحديد طبيعتها القانونية ومعرفة مدى جدية وموضوعية الإدارة نازعة الملكية في الدفع بها والاستناد عليها كمبرر لعدم التنفيذ داخل أجل معقول.
- التعرف على الحلول العملية التي يبقى على عاتق الإدارة نازعة الملكية القيام بها لتجاوز صعوبات تنفيذ الحكم القاضي بالتعويض، وكذا تلك التي يتعين على المنزوعة ملكيته، أي مالك العقار مباشرتها واستيفائها من أجل تمكينه من التعويضات المستحقة، التي يفترض أن تكون مودعة بصندوق الإيداع والتدبير.

إشكالية البحث

تتجلى الإشكالية الرئيسية التي يروم هذا البحث الإجابة عنها في ما يلي: "ماهي الصعوبات القانونية التي تحول دون تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالتعويض في إطار دعاوى نزع الملكية؟ وما هي الحلول العملية الكفيلة بتجاوز إكراهات التنفيذ المطروحة، وبالتالي تمكين المنزوعة ملكيتهم من التعويضات المستحقة؟"

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة، سيتم مقارنة موضوع البحث باعتماد مناهج البحث والخطوة التالية.

منهج وخطوة البحث

سيتم تناول هذا الموضوع باعتماد المنهج الوصفي التحليلي، الذي يقوم على عملية تفكيك إشكالية البحث، عبر تتبع ورصد النصوص القانونية التي تشكل الإطار القانوني لعملية تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالتعويض في إطار دعاوى نزع الملكية، وتحليلها بالاعتماد على شروحات فقهاء القانون، علاوة على الانفتاح على العمل الإداري لمعرفة كيفية تعامله مع النصوص القانونية والأحكام القضائية الصادرة.

وقد اقتضت طبيعة الموضوع تناوله انطلاقا من مبحثين اثنين على الشكل التالي:

- المبحث الأول: الصعوبات القانونية لتنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالتعويض
- المبحث الثاني: الحلول العملية لتنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالتعويض

المبحث الأول: الصعوبات القانونية لتنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالتعويض

غني عن البيان أن الأحكام النهائية الصادرة عن القضاء ملزمة للجميع¹، ويتعين على من صدرت في مواجهته الانصياع لها وتنفيذها، ومما لا شك فيه أن الأوامر الاستعجالية، والأحكام والقرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية في دعاوى نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة التي تقضي بالتعويض لفائدة المنزوعة ملكيته مقابل تمكين الإدارة النازعة للملكية من الحيابة المادية والقانونية للعقار، لا تشذ عن هذه القاعدة، غير أنه واعتبارا لكون عملية نزاع الملكية قد تنصب على عقار وضعيته غير سليمة، أو تقتضي طبيعته القانونية، والقواعد التشريعية التي تحكمه إخضاعه لإجراء تقني خاص، فإن عملية التنفيذ تعترضها صعوبات قانونية، منها ماله ارتباط بالعقار غير المحفظ (المطلب الأول)، وأخرى لها صلة بالعقار المحفظ الخاضع للقانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري.

المطلب الأول: صعوبات التنفيذ المرتبطة بالعقار غير المحفظ

إن مسطرة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة قد تطال عقارا غير محفظ، وهذه الصفة أو المركز القانوني لا تحول دون استفادة من له حق الملكية من التعويضات المحكوم بها من طرف القضاء، مقابل فقد ملكيته، إذا كانت ملكيته ثابتة بموجب حجة كتابية مقبولة، التي غالبا ما تكون عبارة عن رسم ملكية يثبت شروط الحيابة المطلوبة قانونا في كسب الملكية، غير أن عملية التنفيذ قد تتعذر أحيانا لوجود صعوبات قانونية تحول دون ذلك، تتجلى بالأساس في عدم توفر صاحب العقار على سند الملكية، أو أن الوثائق التي بحوزته غير كافية لإثبات الملكية (أولا)، أو لوجود نزاع قضائي حول العقار (ثانيا).

أولا: عدم التوفر على سندات الملكية أو عدم كفايتها

مما تجب الإشارة إليه في هذا المقام، أن وثائق التعمير عندما يتم إعدادها والمصادقة عليها، سواء تعلق الأمر بتصاميم التهيئة أو تصاميم النمو، لا يتم الأخذ بعين الاعتبار كون الأوعية العقارية التي ستحتضن التجهيزات والمرافق العمومية المنصوص في وثائق التعمير محفظة أو في طور التحفيظ أو غير محفظة، لذلك قد يحدث أن تنصب مسطرة نزاع ملكية من أجل إحداث مشروع ذي منفعة عامة على عقار غير محفظ، لا يتوفر مالكة المفترض على وثائق تثبت ملكيته، وإنما يستند في ادعاء الملكية على الحيابة المادية والواقعية للعقار، ويحصل أحيانا أن يتوفر على وثائق، لكنها ناقصة عن درجة الاعتبار وغير كافية.

فعندما تشرع السلطة الإدارية المخول لها حق نزاع الملكية في البحث العقاري السابق للمرحلة الإدارية من مسطرة نزاع الملكية، المتمثل في الخروج إلى عين المكان، ومعاينة القطعة الأرضية المعنية وضبط حدودها، وما تشتمل عليه من منشآت وبنائات وأغراس، وتقوم بإجراء بحث عن مالكة وجوارها، تقوم بإعداد تصميم تجزيي من طرف مهندس طبوغرافي معتمد يتم من خلاله ضبط الوضعية القانونية والواقعية للعقار المزمع نزاع ملكيته، ويشار فيه إلى كون العقار غير محفظ (NON IMMATRICULI).

¹ الفصل 126 من الدستور المغربي، الجريدة الرسمية عدد 5964 مكر الصادرة بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليوز 2011)، ص 3600.

وبالنظر لكون القطعة الأرضية المعنية المخصصة لاحتضان التجهيز العمومي مالكة معروف، فيتم في بادئ الأمر مراسلته من طرف الإدارة صاحبة المشروع من أجل الإدلاء بالرسوم التي تثبت ملكيته للعقار، على أساس أن يتم اقتناء عقاره بالمرضاة.

غير أنه إذا لم يدل بأصول التملك، أو كانت الوثائق التي يتوفر عليها غير كافية لإثبات الملكية، فإنه يتم اللجوء إلى مسطرة نزاع الملكية من أجل نقل ملكية العقار إلى الإدارة طالبة الاقتناء، وفي هذا الإطار يتم الشروع في المرحلة الإدارية من المسطرة، ثم بعد ذلك يتم المرور للمرحلة القضائية، وذلك بتقديم دعوى استعجالية من أجل الإذن بالحيازة مقابل التعويض الاحتياطي المقترح من طرف الإدارة نازعة الملكية ودعوى في الموضوع من أجل الحكم بنقل الملكية نظير تعويض نهائي.

وفي هذا الصدد، وبعد صدور الأمر الاستعجالي بأداء التعويض الاحتياطي مقابل الإذن بالحيازة، يتم الشروع في عملية التنفيذ من طرف الإدارة النازعة للملكية، وذلك بتجديد الدعوة للمستفيد من الأمر من أجل الادلاء بسندات التملك، بغية تمكينه من التعويضات المحكوم بها، غير أن عدم إدلائه بها، أو كونها غير كافية حسب السلطة التقديرية للإدارة يحول دون التنفيذ المباشر للأمر الصادر، وفي هذا الإطار يلجأ نازع الملكية إلى إيداع مبالغ التعويض بصندوق الإيداع والتدبير.

فعدم التوفر على السندات المثبتة للملكية أو عدم كفايتها، يعد من الصعوبات القانونية التي تقف حجرة عثرة دون تنفيذ الحكم القاضي بالتعويض في إطار دعاوى نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، وتكمن هذه الصعوبة، في كون غياب الوثائق أو نقصانها لدى المدعى عليه (المنزوعة ملكيته) هو مظنة لوجود مالك آخر للعقار، وبالتالي لكي تتفادى الإدارة نازعة الملكية كثرة الشكايات والمطالبات بالتعويض من طرف أشخاص آخرين أو جهات أخرى، فإنها تمتنع عن التنفيذ المباشر بتحويل التعويضات المحكوم بها بالحسابات البنكية للمنزوعة ملكيتهم أو من ينوب عنها، وتلجأ بدل ذلك لآلية الإيداع بصندوق الإيداع والتدبير، وذلك في انتظار زوال موانع التنفيذ.

ثانياً: وجود نزاع قضائي حول العقار

يقصد بالنزاع أو الخصومة القضائية، الخلاف الناشئ بين شخصين أو أكثر أيا كان محل النزاع والذي يترتب عنه استعمال الفرد للدعوى التي أقرها القانون من أجل المطالبة القضائية بحق من الحقوق التي يحميها القانون، حيث تتجسد الخصومة في جملة من الإجراءات، والأصل فيها انتهاؤها بحكم فاصل في موضوعها¹.

ويعتبر النزاع حول استحقاق ملكية عقار موضوع نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، أحد الصعوبات القانونية التي يترتب عنها عدم تنفيذ الأمر الاستعجالي، أو الحكم القضائي الصادر بالتعويض لفائدة المنزوعة ملكيته، ومرد ذلك أن ملكية العقار غير ثابتة لوجود دعوى قضائية محلها المطالبة بالعقار وادعاء ملكيته من طرف شخصين أو أشخاص متعددين.

¹ الموقع الإلكتروني makkahnewspaper.com اطلع عليه بتاريخ 01 أكتوبر 2024 على الساعة 11h17 دقيقة بتصرف.

لذلك وبالنظر لعدم سلامة الوضعية القانونية للعقار، الناتجة بالأساس عن النزاع المعروض أمام القضاء المقدم من طرف الأشخاص الذي عرفوا بأنفسهم خلال مرحلة البحث الإداري أو تدخلوا في دعوى نزع الملكية، فإن التعويض المؤقت المحكوم به بموجب الأمر الاستعجالي الآذن بالحيازة، أو التعويض التكميلي الصادر في إطار دعوى الموضوع، يتم إيداعه بصندوق الإيداع والتدبير، ويبقى مودعا إلى حين إدلاء أحد المعنيين برفع يد صحيح ومقبول.

ومما تجب الإشارة إليه في هذا المقام، أن العقار غير المحفظ، أو الذي في طور التحفيظ موضوع تعرضات أحيلت على القضاء من أجل البت فيها، يبقى المرتع الخصب لدعاوى استحقاق الملكية، ويظل العقار المحفظ بمنأى عن ذلك، نظرا للقوة التطهيرية التي يكتسبها الرسم العقاري، لذلك فصعوبة تنفيذ الحكم القاضي بالتعويض المرتبطة بملكية العقار لا يمكن تصورها بخصوص العقار موضوع رسم عقاري، لوضوح وضعيته القانونية من حيث المساحة والملاك والحدود.

المطلب الثاني: صعوبات التنفيذ المرتبطة بالعقار المحفظ

إزاء صعوبات التنفيذ المرتبطة بالعقار غير المحفظ، هناك إكراهات قانونية تحول دون إنتاج الأمر الاستعجالي أو القرار القضائي الصادر بالتعويض لآثاره، المتمثلة في أداء المستحقات المالية للمنزوعة ملكيتهم، لعل من أبرزها تلك المتعلقة بالعقار المحفظ أو الذي في طور التحفيظ الذي تثقله تحملات عقارية (أولا)، أو الذي يتوقف نقل ملكيته لفائدة الإدارة نازعة الملكية على إعداد ملف تقني من أجل استخراج الجزء موضوع نزع الملكية من المساحة الكلية للرسم العقاري الأم (ثانيا)، فضلا على أنه قد يحدث أن يتم الشروع في مسطرة نزع الملكية من أجل تسوية وضعية عقار يحتضن المشروع، فيتبين بعد صدور الأحكام والقرارات القضائية بالتعويض، أن المعني بالأمر رفع دعوى اعتداء مادي في مواجهة الإدارة المحتلة للعقار، الأمر الذي تتخذه الإدارة ذريعة لعدم التنفيذ (ثالثا).

أولا: وجود تحملات عقارية تثقل العقار¹

من المسلم به أن العقارات المحفظة تمتاز عن العقارات غير المحفظة في كونها تعد ضمانة فعالة للحصول على القروض المالية، لما لها من أهمية في استقرار المعاملات العقارية، وخلق الثقة لدى جميع المتعاملين بصفة عامة والمقرضين على وجه الخصوص، الذين يعتبرون العقار المحفظ هو الضمانة الوحيدة لاسترداد أموالهم، لأن السجل العقاري يعتبر بمثابة الحالة المدنية للعقار.

¹ تناول المشرع المغربي الحقوق العينية والتحملات العقارية ضمن القسم الأول والقسم الثاني من الكتاب الأول من القانون رقم 39.08 المتعلق بالمدونة، والملاحظ من خلال الاطلاع على فصول ومواد هذا القانون أن المشرع عرف الحق العيني وقدم أنواعه وتقسيماته، لكنه لم يتطرق لتعريف التحملات العقارية، والفرق بينها وبين الحقوق العينية، وهي نفس الملاحظة التي يمكن تمتد إلى العديد من الباحثين الذين تناولوا بالدراسة هذا الموضوع، بحيث لم يعثر في ما تم الاطلاع عليه من أبحاث في هذا الباب على أحد ميز بين الحقوق العينية والتحملات العقارية.

لذلك، فالمالك للعقار المحفظ، الذي بحاجة إلى مبلغ مالي من أجل الاستثمار يسهل عليه الحصول على قرض بنكي، كل ما في الأمر أن يتقدم إلى المؤسسة البنكية، ويعبر عن رغبته في الاقتراض ويثبت القدرة على الأداء، ويدلي لها بشهادة عقارية للرسم العقاري الذي يملكه، وبعد توافق الإرادتين يتم إبرام عقد قرض مضمون برهن رسمي¹ يتم تقييده بالسجل العقاري للعقار المعني.

وفي حال امتناع أو تراخي المدين عن أداء أقساط القرض، يلجأ الدائن المقرض إلى إيقاع حجز تحفظي أو تنفيذي على عقار المالك، لاستيفاء دينه من ثمن العقار، لأن أموال المدين تعتبر ضمانا عاما لدائنيه ويوزع ثمنها عليهم بنسبة دين كل واحد منهم ما لم توجد بينهم أسباب قانونية للأولوية².

وعلى غرار الرهن الرسمي، يتم كذلك تقييد الحجز التحفظي³ أو الحجز التنفيذي⁴ بالرسم العقاري المعني، لغل يد المدين عن التصرف في العقار والحيلولة دون تفويته.

ويعتبر الرهن الرسمي، والحجز التحفظي والحجز التنفيذي، من التحملات العقارية التي تشغل العقار وتحول دون صرف التعويضات المحكوم بها في إطار نزاع الملكية.

فالرهن الرسمي المقيد على العقار الذي طالته مسطرة نزاع الملكية، يعد من بين الأسباب التي تعطي الأولوية للدائن المرتهن في استيفاء دينه من ثمن الملك المرهون بعد بيعه، كما أن الحجز التحفظي والتنفيذي المقيد على الرسم العقاري للعقار المحفظ دليل على مديونية مالكة، وعلى هذا الأساس فإن من شأن تنفيذ الأوامر الاستعجالية، والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في إطار نزاع الملكية في الشق المتعلق بالتعويض لفائدة ملاك العقارات المنزوعة ملكيتهم، أي المدينين الراهنين أو المحجوز على عقاراتهم أن يفرغ الرهن الرسمي المقيد على العقار باعتباره ضمانا عينية للوفاء بالدين من محتواه، وأن ينقص من الضمانات الممنوحة للمدينين بصفة عامة لاستيفاء ديونهم من العقارات موضوع الحجز التحفظي أو التنفيذي.

¹ حسب المادة 165 من م ح ع يعرف الرهن الرسمي على أنه: "حق عيني تبقي يتقرر على ملك محفظ أو في طور التحفظ ويخصص لضمان أداء دين."

² الفصل 1241 من قانون الالتزامات والعقود.

³ عالج المشرع المغربي الحجز التحفظي في الفصول من 452 إلى 458 من ق.م.م، إلا أنه لم يقم بإعطاء تعريف له، ولسد هذا الفراغ التشريعي تدخل الفقه، حيث عرفه محمد بن الحاج السلمي بكونه: "إجراء يمنح للدائن الذي يخشى من مدينه أن يفوت الأملاك التي يمارس عليها حقه في الضمان العام بهدف المحافظة على حق الدائنية هذا، وعرفه عبد العزيز توفيق بأنه: "وضع أموال المدين تحت يد القضاء وغل يده عن التصرف فيها تصرفا يضر بمصالح دائنيه، تمهيدا لنزع ملكيتها لمصلحة هؤلاء الآخرين واستيفاء حقوقهم من ثمنها إذا لم يؤد المدين ما عليه من ديون (محمد بن الحاج السلمي: التقييد الاحتياطي في التشريع العقاري، مطبعة دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط 2002، ص 11، عبد العزيز توفيق: شرح قانون المسطرة المدنية والتنظيم القضائي الجزء الثاني 1998، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ص 299).

⁴ يعرف الحجز التنفيذي بأنه: "وضع الدائن تحت يد القضاء عقارا مملوكا للمدين، وذلك من أجل بيعه واستيفاء حقه من ثمن البيع، وتسري إجراءات هذا الحجز على العقارات سواء كانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص"، (أحمد السيد صاوي وأسامة روي وعبد العزيز الروبي: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية القاهرة، 2005، ص 303).

لذلك، فإن السلطة النازعة للملكية تقوم عقب صدور المقررات القضائية بإيداع التعويضات المحكوم بها بصندوق الإيداع والتدبير، وذلك لوجود تحمل عقاري يثقل العقار، الأمر الذي يمكن اعتباره صعوبة قانونية تقف حجرة عثرة دون الأداء المباشر لمبالغ التعويضات.

فالإدارة النازعة للملكية، بعد اطلاعها على الشهادة العقارية للعقار موضوع نزاع الملكية، ووقوفها على الرهن الرسمي أو الحجز التحفظي أو التنفيذي المقيد بالرسم العقاري، تعتمد إلى إيداع التعويضات بصندوق الإيداع والتدبير، وتدفع بعد توصيلها من المنزوعة ملكيته بطلب التنفيذ بكون هناك صعوبة قانونية تحول دون ذلك، تتجلى في انصراف إرادة المدين إلى جعل العقار المملوك له ضمانة للوفاء بالدين الذي اقترضه من الدائن المرتحن، أو كون هناك حجز تحفظي أو تنفيذي ضمانة لأداء دين، لذلك الجهة الإدارية النازعة للملكية، وحرصا منها على عدم المساس بالوسائل الائتمانية للدائن تعتمد إلى صرف النظر عن التنفيذ المباشر للتعويضات بحساب المنزوعة ملكيتهم أو من ينوب عنهم، ويزداد هذا الحرص شدة كلما تعلق الأمر بمبلغ دين يعادل أو يفوق قيمة العقار موضوع النزاع الجبري للملكية.

ثانيا: نزاع ملكية جزء من عقار محفظ

إن الصعوبات القانونية التي تقف عائقا دون تنفيذ التعويض الصادر في مادة نزاع الملكية بخصوص العقار المحفظ، لا تقتصر على وجود تحملات تثقل العقار، بل تتعدى ذلك إلى الرسم العقاري المطهر والخالي من الحقوق العينية والتحملات العقارية، ويبرز هذا المعطى إذا تعلق الأمر بنزع جزء من الوعاء العقاري للعقار المحفظ، حيث تنصب مسطرة نزاع الملكية على مساحة تقل عن المساحة الكلية للعقار.

والجدير بالذكر في هذا المقام، أن عدم التنفيذ الناتج عن نزاع ملكية جزء من عقار محفظ، يقتصر على التعويض التكميلي الصادر في إطار دعوى نقل الملكية المرفوعة أمام قضاء الموضوع، ولا تمتد إلى التعويض الاحتياطي المقترح المحكوم به بمقتضى الأمر الاستعجالي مقابل الإذن بالحيازة، على اعتبار أن هذا التعويض الأخير لا ينازع فيه نازع الملكية، ويقضى به نظير التعجيل بتمكين الإدارة من الحيازة المادية والواقعية للعقار، من أجل الشروع في إحداث التجهيز أو المرفق العمومي المعلن بمقتضى مرسوم أنه ذو منفعة عامة، وبالتالي فالسلطة النازعة للملكية تعتمد عقب صدور الأمر الآذن بالحيازة، أو صدور مقرر إعلان المنفعة العامة بدفع التعويض للمنزوعة ملكيته، في حين تمتنع عن تنفيذ التعويض التكميلي المترتب عن البت في دعوى نقل الملكية، وترهن ذلك بنقل ملكية العقار في اسمها، وهو الأمر الذي يتوقف على إعداد ملف تقني من أجل فصل المساحة موضوع نزاع الملكية من الرسم العقاري الأم، كما سيتم التطرق إليه بتفصيل في المبحث المتعلق بالحلول العملية لتنفيذ التعويض.

وعلى هذا الأساس، فبعد بت المحكمة الإدارية الابتدائية والاستئنافية في دعوى التعويض ونطقها بأحكام وقرارات قضائية تفوق التعويض الاحتياطي المقترح، فإن الإدارة النازعة للملكية تعتمد على غرار باقي صعوبات التنفيذ الأخرى الناتجة عن نزاع حول العقار،

أو وجود تحملات عقارية تنقله إلى إيداع التعويض التكميلي بصندوق الإيداع بالتدبير، لكون الملكية لم تنقل إليها، ويتوقف ذلك على إعداد ملف تقني للاستخراج، فضلا على أن قانون المحاسبة العمومية وباقي القوانين المنظمة لنفقات الدولة تمنع على الإدارة أداء النفقة قبل أداء الخدمة، فصرف التعويض لفائدة المنزوعة ملكيته بناء على الحكم الصادر في هذا الإطار يبقى متعذرا، لكونه يعد نفقة ستؤدى من طرف الدولة، وبالتالي يتعذر تحقق ذلك في ظل عدم استيفاء الخدمة، المتمثلة في هذا المقام في تقييد حكم الملكية في اسم الإدارة النازعة للملكية.

وبالتالي، وانطلاقا مما سبق، يمكن القول أن نزع ملكية جزء من عقار محفظ يعد صعوبة قانونية تحول دون تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بالتعويض التكميلي في إطار دعوى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث تمتنع الإدارة عن أداء التعويضات لفائدة المنزوعة ملكيتهم، وتجنح إلى إيداعها لدى صندوق الإيداع والتدبير، إلى حين زوال المانع بأيلولة العقار إليها، وتأسيس رسم عقاري مستقل في اسمها للعقار المنزوع.

علاوة على هذه الصعوبات القانونية المرتبطة بالعقار المحفظ، هناك إكراه قانوني آخر يحول دون تنفيذ التعويضات المحكوم بها في مادة نزع الملكية، ناتج عن وجود دعوى قضائية قد يترتب عنها صدور حكم بتعويض آخر، يتعلق الأمر في هذا الإطار بدعوى التعويض عن الاعتداء المادي الذي طال العقار من طرف الإدارة.

ثالثا: كون العقار موضوع دعوى اعتداء مادي

يعتبر الاعتداء المادي تصرفا يصدر عن الإدارة أثناء قيامها بنشاط مادي تنفيذي ويتسم بعدم المشروعية الجسيم والظاهر، لاعتدائه على حق الملكية الخاصة أو مساسه بحرية من الحريات العامة المصونة بالدستور، فهو إذن كل عمل لا صلة له مطلقا بتطبيق نص قانوني أو تنظيمي أو حتى بإحدى الصلاحيات المسندة للإدارة¹.

ويتجلى الاعتداء المادي على حق الملكية العقارية في وضع الإدارة يدها على العقار، وشروعها في إحداث المرفق العمومي خارج الضوابط القانونية التي تؤطر عملية تملك وحيازة العقارات المملوكة للخواص، بحيث يحظر على الإدارات والمؤسسات العمومية الترامي والاستيلاء على عقارات الغير، تحت أي ذريعة كانت دون الحصول على رضی صاحب الملكية، أو استصدار قرار قضائي يأذن بالحيازة أو نقل الملكية.

في هذا الإطار، قد يحصل أن تباشر الإدارات والمؤسسات العمومية مسطرة نزع الملكية، وتستصدر أوامر استعجالية بالإذن بالحيازة وأحكام وقرارات قضائية بنقل الملكية مقابل تعويض، غير أنه أثناء الشروع في تنفيذ المقررات القضائية في الشق المتعلق بالتعويض،

¹ أمال المشرفي: الاعتداء المادي للإدارة في العمل القضائي للمحاكم الإدارية بين التطور والتراجع، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مواضيع الساعة، عدد 47، طبعة 2004، ص 35.

يتم تبليغها بمقالات افتتاحية للتعويض في إطار الاعتداء المادي في مواجهتها أو بصدر أحكام وقرارات قضائية بذلك¹، فتعتمد بمجرد العلم بذلك إلى الامتناع عن عملية التنفيذ، وذلك تفاديا لحصول المعني على تعويض مزدوج، تعويض في إطار دعوى الاعتداء المادي والحرمان من استغلال العقار، وتعويض آخر عن نزع الملكية في إطار دعوى الإذن بالحيازة ونقل الملكية المؤطرة بموجب القانون رقم 81.07 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

فكون العقار الذي صدرت بشأنه أحكام وقرارات قضائية بنزع الملكية مقابل تعويض، موضوع مطالبة قضائية أخرى أمام المحكمة الإدارية من أجل التعويض عن الفقد الجبري للملكية، والحرمان من الاستغلال في إطار دعوى الاعتداء المادي، يعد سببا مانعا لتنفيذ الأحكام بالتعويض في دعوى نزع الملكية حيث تتذرع الإدارة بكون المنزوعة ملكيته سيستفيد من تعويضين ماديين في حال همت بالتنفيذ، الأمر الذي سيحقق إثراء بلا سبب لمالك العقار، وفي المقابل إثقال كاهل الإدارة نازعة الملكية بمبالغ إضافية.

لذا، فإن الإدارة، وتفاديا لحصول المعني على تعويضين، وحرصا منها على ترشيد النفقات العمومية المخصصة لاقتناء العقارات، وتلافيا لأي مساءلة قانونية، غالبا ما تمتنع عن تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة بالتعويض في إطار البت في دعاوى نزع الملكية إذا كانت هناك دعوى اعتداء مادي مقامة أمام القضاء الإداري تخص نفس العقار، وتعتبر ذلك صعوبة قانونية تحول دون إنتاج أحكام التعويض عن نزع الملكية لآثارها القانونية، المتمثلة في تمكين المنزوعة ملكيتهم من التعويضات المحكوم بها.

إن الصعوبات القانونية السالفة الذكر تعد عائقا أمام الإدارة بمنعها من التنفيذ، والأكد أن استمرار بقاء هذه الصعوبات من شأنه أن يفرغ الأحكام والقرارات الصادرة بالتعويض من محتواها، وأن يعطل الغاية من اللجوء إلى القضاء واستصدار الأحكام، لذلك ومن أجل تذليل هذه الصعوبات وتمكين المنزوعة ملكيتهم من التعويضات المحكوم بها لا بد من مباشرة بعض الحلول العملية للتنفيذ، وهو ما سيتم التطرق إليه في المبحث الثاني المعنون بالحلول العملية لتنفيذ الأحكام الصادرة بالتعويض في إطار دعوى نزع الملكية.

المبحث الثاني: الحلول العملية لتنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالتعويض

إن التعويضات المحكوم بها بموجب مقررات قضائية صدرت في إطار دعاوى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المقامة من طرف الإدارات والمؤسسات العامة، ستظل حبيسة صناديق الإيداع والتدبير ولن يتمكن المنزوعة ملكيتهم من الاستفادة منها، إذا لم يتم مباشرة الإجراءات العملية الكفيلة بتجاوز صعوبات التنفيذ المطروحة أمام الإدارة، والتي تتمسك بها وتدفعها للامتناع عن التنفيذ.

¹ يمكن تصور هذه الحالة الأخيرة إذا كانت الإدارة المستولية على العقار غير الإدارة نازعة الملكية، كما هو الشأن بالنسبة للاعتداءات المادية الممارسة من طرف وزارة التربية الوطنية، حيث يتم رفع دعوى التعويض عن الاعتداء المادي ضدها، في حين أن مسطرة نزع الملكية من أجل تسوية وضعية العقار يتم مباشرتها من طرف مديرية أملاك الدولة صاحب الصفة في رفع دعوى الإذن بالحيازة ونقل الملكية.

لذلك، وحتى يتسنى لنزاع الملكية تنفيذ حكم التعويض بأداء المبالغ المحكوم بها لفائدة المنزوعة ملكيتهم، لا بد من مباشرة بعض الإجراءات، التي تعد حولا عملية لتذليل صعوبات التنفيذ المطروحة هذه الحلول منها ما له ارتباط بنزاع الملكية، أي أن القيام بها يبقى من المهام الملقاة على عاتق الإدارة (المطلب الأول)، وهناك ما له علاقة بالمنزوعة ملكيته، بمعنى أن المدعى عليه مالك العقار في مسطرة نزاع الملكية يتوجب عليه مباشرة الإجراء العملي اللازم لاستحقاق التعويض (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الحلول العملية للتنفيذ المرتبطة بنزاع الملكية

من بين الحلول العملية المتاحة لنزاع الملكية من أجل التمكن من تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بالتعويض في إطار دعاوى نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، هناك الإشهار التكميلي، الذي يتعين على الإدارة مباشرته في حال عدم توفر نازع الملكية على سندات التملك أو عدم كفاية الوثائق المثبتة للملكية (أولا)، إضافة إلى السهر على إعداد الملف التقني للتقسيم من أجل استخراج رسم عقاري للعقار المنزوعة ملكيته في حال كانت الصعوبة مترتبة عن نزاع جزء من المساحة الكلية للعقار المحفظ (ثانيا).

أولا: الإشهار التكميلي

من غير العدل والإنصاف ترك التعويضات المحكوم بها في إطار دعاوى نزاع الملكية بمقتضى مقررات قضائية حائزة لقوة الشيء مودعة بصندوق الإيداع والتدبير، لما في ذلك من حرمان للمنزوعة ملكيتهم من الاستفادة من هذه التعويضات، لذلك فنزاع الملكية مطالب في حال تبين له من خلال دراسة وثائق التملك التي يستند عليها المدعى عليه في ملكية العقار أنها غير كافية لإثبات الملكية، أو تفتقد لبعض الشروط الشكلية أو الموضوعية المطلوبة في تحرير أصل التملك، أن يقوم بعد القيام بعملية إيداع التعويضات بمباشرة إشهار تكميلي، وهذا ما نص عليه الفصل 30 من القانون رقم 81.7 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بقوله: "غير أنه إذا لم يعرف ذوو الحقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير.

ويتخذ نفس الإجراء إذا لم يدل بالوثائق المثبتة للملكية أو كانت هذه الوثائق غير كافية، وفي هذه الحالة يعمل نازع الملكية على تعليق إعلانات بمكتب الجماعة والمحافظة على الأملاك العقارية المعنيتين بالأمر تعرف بالعقارات وبأسماء الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وإذا لم يقدم أي تعرض خلال أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ هذا التعليق فإن التعويضات تدفع إلى الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وفي حالة حدوث تعرض يبقى التعويض مودعا إلى أن يصدر قرار قضائي بتعيين المستفيد النهائي من التعويض أو إلى أن يدلي الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض المقدم"¹.

فمن خلال هذا الفصل، يتبين أن الإشهار التكميلي يعد من الحلول العملية للإفراج عن التعويضات المودعة بصندوق الإيداع والتدبير ورفع اليد عنها، والجدير بالإشارة أن هذا الإشهار سمي بالتكميلي، نظرا لأن المرسوم المعلن للمنفعة العامة، والمعين للقطعة

¹ القانون رقم 81.07 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980.

موضوع نزع الملكية، وكذا التصميم التجزيئي قد خضعا لإشهار أساسي خلال المرحلة الإدارية من مسطرة نزع الملكية، ليتسنى لكل من يدعي حق على ذات العقار أن يعرف بنفسه، ويدون ملاحظاته بدفتر الملاحظات والتصريحات المودع بالجماعة الترابية بالمعنية فهذا الإشهار يعد ضمانا للمنزوعة ملكيتهم وللأغيار للتعريف بأنفسهم وبحقوقهم المترتبة على العقار موضوع نزع الملكية.

وزيادة في الضمانات الممنوحة للمنزوعة ملكيتهم وللأغيار، فقد ألزم المشرع من خلال الفصل 30 نازع الملكية بالقيام بإشهار تكميلي يعرف بالعقارات وبأسماء الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وذلك ليتسنى لكل من يدعي حقا على العقار موضوع الحكم بتعويضات التعرض على صرفها.

وتتم هذه العملية عن طريق إعداد نازع الملكية لإعلان للعموم، يعرف بالعقار المنزوعة ملكيته وبأسماء الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق ومبلغ التعويض المودع، ثم إرساله رفقة دفتر للملاحظات والتصريحات للجماعة الترابية التي يقع بدائرة نفوذها العقار، وكذا توجيه نسخة من الإعلان للمحافظة العقارية التابعة لنفوذها العقار من أجل إشهار الإعلان بمقرها.

وتحدد المدة التي يبقى فيها الإعلان معلقا في 6 أشهر تبتدأ من تاريخ التعليق، وإذا لم يقدم أي تعرض خلال المدة المذكورة فإن التعويضات تدفع إلى الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وبالتالي يمكن القول أن عملية الإشهار التكميلي تعد من الحلول العملية التي يقع على عاتق الإدارة نازعة الملكية القيام بها من أجل تنفيذ الأوامر الاستعجالية القاضية بالتعويض الاحتياطي، والأحكام والقرارات القضائية الصادرة بالتعويض التكميلي، حيث يتعين على الإدارة المطلوبة في التنفيذ بعد التوصل بدفتر الملاحظات والتعرضات المودع بمكاتب الجماعة، والتحقق من عدم تضمنه أي ملاحظة أو تعرض على صرف التعويضات، إنجاز قرار لرفع اليد عن التعويض المودع، ثم توجيهه رفقة ملف الإشهار التكميلي إلى صندوق الإيداع والتدبير من أجل دفع التعويضات المحكوم بها في حساب المنزوعة ملكيته أو من ينوب عنه بوكالة صحيحة.

فضلا عن الإشهار التكميلي، يعتبر إعداد الملف التقني للتقسيم من أجل استخراج القطعة الأرضية موضوع نزع الملكية من المساحة الكلية للرسم العقاري الأصل، وإفرادها برسم فرعي مستقل إحدى الحلول العملية، المؤكولة إلى نازع الملكية من أجل تنفيذ الأحكام القاضية بالتعويض في إطار مادة نزع الملكية.

ثانيا: إعداد الملف التقني للتقسيم

يعد المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري¹ الإطار القانوني الذي يحدد الحالات التي تستوجب إعداد الملف التقني، والجهة المكلفة بإعداده، والوثائق المكونة للملف، وتعتبر العقارات المحفظة أو في طور التحفيظ وتم إنجاز تصميمها العقاري، التي صدرت أحكام وقرارات قضائية بنزع جزء من مساحتها الكلية مقابل تعويض يؤدي للمنزوعة

¹ مرسوم رقم 2.13.18 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري صادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليوز 2014) منشور بالجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 28 يوليوز 2014، ص 6119.

ملكيتها، إحدى الحالات التي تستوجب إعداد الملف التقني للتقسيم، من أجل استخراج القطعة المعنية من الرسم العقاري الأم وتأسيس رسم فرعي لها في اسم الإدارة النازعة للملكية.

لذلك، وفي ظل غياب هذا الملف التقني، فإن التعويض التكميلي المحكوم به من طرف القضاء الإداري يبقى مودعا بصندوق الإيداع والتدبير، ولا يتمكن المنزوعة ملكيته من الاستفادة من المستحقات المالية المحكوم بها، ما لم يتم نقل الملكية في اسم الإدارة النازعة للملكية، التي تمتنع عن تنفيذ الأحكام الصادرة بالتعويض عن نزاع ملكية جزء من عقار محفظ أو في طور التحفيظ تم إنجاز تصميمه العقاري بعلّة عدم استيفاء الخدمة، وتعتبر ذلك صعوبة قانونية تحول دون عملية التنفيذ.

ومن أجل رفع اليد عن التعويضات المودعة لفائدة المنزوعة ملكيته، يتعين على الإدارة النازعة للملكية السهر على إعداد الملف التقني من أجل استخراج القطعة موضوع نزاع الملكية من الرسم العقاري الأم، وتبقى هذه المهمة من المهام الملقة على عاتقها لكونها الجهة المختصة للعقار عن طريق نزاع الملكية، وبالتالي يتوجب عليها كقاعدة عامة تحمل مصاريف نقل الملكية في اسمها.

ويعهد بمهمة إعداد الملف التقني إلى مهندس مساح طبوغرافي معتمد، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري بقولها: "يقوم كل طالب للتقسيم أو التجزئة أو تطبيق نظام الملكية المشتركة أو الإدماج أو مطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة أو إعادة الأنصاب بالنسبة للعقار المحفظ أو في طور التحفيظ الذي تم إنجاز تصميمه العقاري، بإعداد ملف تقني ينجز من طرف مهندس مساح طبوغرافي ينتمي إلى القطاع الخاص، مسجل بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين"¹.

وبخصوص مكونات هذا الملف التقني، ينبغي أن يتضمن التصميم العقاري ومحضر التحديد الموقع من الأطراف المعنية والمهندس المساح الطبوغرافي المذكور، مع ضرورة مطابقتهما للمعطيات المضمنة في العقود والوثائق المتعلقة بعملية التقسيم.

هذا، ويتعين على نازع الملكية أن يسهر بمعية المهندس الطبوغرافي الذي عهد إليه بإنجاز الملف التقني على إيداعه لدى مصلحة المسح العقاري المختصة التي تقوم بمراقبته، ونقله على خريطة المسح العقاري والتأشير عليه وحفظه.

إذن، بإعداد الملف التقني يعد من الحلول العملية التي يقع على عاتق نازع الملكية الشروع في مباشرتها، من أجل تنفيذ القرارات القضائية الصادرة بالتعويض في إطار البت في دعاوى نزاع الملكية حيث تهدف هذه العملية إلى ضبط الوضعية المادية للعقار من حيث المساحة والحدود، بغية فرز القطعة الأرضية موضوع نزاع الملكية وإفرادها برسم عقاري، عن طريق إيداع الملف التقني بمصلحة المسح العقاري وتقييد الأحكام القضائية الصادرة بنقل الملكية بالمحافظة على الأملاك العقارية المختصة ترابيا، واستصدار شهادة عقارية في اسم الإدارة نازعة الملكية، خالية من الحقوق العينية والتحملات العقارية.

¹ المادة 17 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري م.س.

وبعد الحصول على رسم عقاري في اسم نازع الملكية، يتم إعداد رسالة توجه إلى المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير مصحوبة بقرار رفع اليد عن مبالغ التعويض المودعة، يأذن من خلالها للمصلحة المختصة بدفع المبالغ المالية المحكوم بها للحسابات البنكية للمنزوعة ملكيتهم أو من ينوب عنهم، وأنداك تبرأ الإدارة المعنية ذمتها من أي مطالبة لاحقة، وتجنب نفسها تبعات التأخر في التنفيذ التي غالبا ما تدفع مالك العقار إلى سلوك طرق التنفيذ للجبري للأحكام من أجل إجبار الإدارة على التنفيذ.

المطلب الثاني: الحلول العملية للتنفيذ المرتبطة بالمنزوعة ملكيته

أحيانا، قد تتوقف عملية تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بالتعويض في مادة نزاع الملكية على قيام المنزوعة ملكيته بمباشرة إجراء عملي إداري أو قضائي، لدى الجهات المختصة من أجل رفع الحظر عن المبالغ المالية المحكوم بها، والمودعة لدى صندوق الإيداع والتدبير، كما في حالة وجود تحمل عقاري يثقل العقار، حيث يتعين عليه العمل على التشطيب على هذا التحمل (أولا)، أو في حالة وجود دعوى التعويض عن الاعتداء المادي على العقار مقامة أمام القضاء الإداري، الأمر يوجب عليه التنازل عنها (ثانيا)، وكذا إذا تعلق الأمر بنزاع قضائي حول استحقاق العقار، حيث تتطلب عملية رفع اليد عن المبالغ المستحقة إدلاءه بحكم بات في دعوى استحقاق التعويض (ثالثا).

أولا: التشطيب على التحمل العقاري الذي يثقل العقار

إن المنزوعة ملكيته، الذي صدرت لفائدته أحكام وقرارات قضائية، تقضي بالتعويض مقابل فقدانه للملكية، يتعين عليه في حال كانت عقاراته موضوع نزاع الملكية مثقلة بتحملات عقارية، من قبيل رهن رسمي، أو حجز تحفظي، أو حجز تنفيذي أن يعمل من أجل تمكنه من التعويضات المحكوم بها المودعة بصندوق الإيداع والتدبير ورفع اليد عنها، على مباشرة إجراءات التشطيب على هذه التحملات، والإدلاء بشهادة صادرة عن المحافظ العقاري تفيد ذلك.

والجدير بالإشارة، أنه على الرغم من أنه يترتب على إيداع السلطة النازعة للملكية للحكم بنقل الملكية بالمحافظة العقارية تخليص العقارات المعنية من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها ويشطب تلقائيا على جميع التقييدات الموضوعة لفائدة الغير كيفما نوعها، وتحول حقوق المستفيدين إلى حقوق في التعويضات، إلا أن التعويضات تبقى مودعة إلى أن يدي مالك العقار المثقل بتحملات بشهادة عقارية تفيد إبراء ذمته من الديون المترتبة عليها.

ولأجل ذلك، يتعين عليه في حال تعلق الأمر برهن رسمي يثقل العقار ضمانا لدين تم اقتراضه أن يؤدي للمؤسسة البنكية مبلغ الدين والحصول على وصل بذلك، ثم تحرير عقد رسمي برفع اليد عن العقار المرهون من طرف مهني خول له القانون ذلك.

وبالنظر لكون رفع اليد عن العقار المرهون تصرف ينطوي على إسقاط حق عيني تبعي، فينبغي أن يحجر تحت طائلة البطلان بموجب محرر رسمي، أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك.

ويجب على المنزوعة ملكيته أن يتقدم بطلب التشطيب لدى المحافظة على الأملاك العقارية المختصة مبينا فيه سبب التشطيب ونوع وتاريخ السند المثبت لذلك السبب، ويتم التحقق من الوثائق المدلى بها من طرف المحافظ في إطار الصلاحيات الموكولة إليه بهذا الخصوص، وتحت مسؤوليته، وفي حال تبين له استيفاء الملف للوثائق المطلوبة، فإنه يسلم المعني شهادة عقارية تفيد التشطيب على التحمل العقاري المقيد بالرسم العقاري موضوع نزاع الملكية، وأنذاك يتم تهيئ قرار رفع اليد عن مبالغ التعويض المحكوم بها في إطار دعوى نزاع الملكية، وتوجيهه لصندوق الإيداع والتدبير من أجل دفع التعويضات للمنزوعة ملكيته.

أما إذا تعلق التقييد بحجز تحفظي يثقل العقارات موضوع نزاع الملكية، فينبغي من أجل التشطيب على هذه الحقوق التقدم لدى رئيس المحكمة بدعوى رفع الحجز، هذا الأخير الذي يبت في الطلب في إطار الفصل 148 و 149 من قانون المسطرة المدنية، بوصفه قاضيا للمستعجلات، وذلك على غرار الإجراءات المطلوبة في إيقاع الحجز.

وبعد صدور الحكم النهائي القاضي بالتشطيب على الحجز التحفظي المثقل للعقار المنزوعة ملكيته ينبغي التقدم بطلب إلى المحافظة العقارية المختصة من أجل التشطيب، والحصول على شهادة عقارية تفيد ذلك، ثم بعد ذلك الإدلاء بها للسلطة النازعة للملكية من أجل تمكينه من التعويضات المحكوم بها في إطار البت في دعاوى نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وبخصوص رفع الحجز التنفيذي المثقل للعقار المحفظ، فالأصل أن يتم بموجب حكم بات في الموضوع صادر عن المحكمة الابتدائية المختصة، وذلك لكون دعوى رفع الحجز التنفيذي تعتبر منازعة موضوعية، وتقتضي تدخل محكمة الموضوع، لكون المسألة هنا تمس المراكز القانونية¹، وبالتالي فكل القضايا والنزاعات التي تمس موضوع الحجز التنفيذي، يرجع أمر الاختصاص فيها لمحكمة الموضوع التي أصدرت الحكم².

وبعد صدور الحكم النهائي القاضي بالتشطيب على الحجز التنفيذي، ينبغي على المنزوعة ملكيته، وعلى غرار الحجز التحفظي التقدم بطلب إلى المحافظ على الأملاك العقارية من أجل التشطيب، والحصول على شهادة عقارية تفيد ذلك، ثم الإدلاء بها لدى السلطة النازعة للملكية، التي تعتمد بناء على ذلك على رفع اليد على التعويضات المودعة بصندوق الإيداع والتدبير لفائدة المنزوعة ملكيتهم.

¹ إبراهيم محماني: تنفيذ الأحكام العقارية، مكتبة دار السلام الرباط، الطبعة الثانية 2010، ص 184.

² استثناء يمكن أن يعقد الاختصاص برفع الحجز التنفيذي لرئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات، ومن أهم التطبيقات على ذلك، التراخي في مواصلة إجراءات الحجز، والمرشع أقر بأن هذه الحالة من شأنها الإضرار بحقوق المنفذ عليه، وبالتالي كان لهذا الأخير الصلاحية في اللجوء مباشرة لهذه الجهة من أجل رفع الحجز والتشطيب عليه، وللرئيس السلطة التقديرية فيما إذا كان التأخير الحاصل في مواصلة الإجراءات يعد تراخيا يرر الرفع، أم أنه تأخر ناتج صعوبات واقعية مرتبطة بالتنفيذ. (يونس الزهري: الحجز التنفيذي على العقار في القانون المغربي، الجزء الثاني، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى 2007، ص 79 وما بعدها).

إذن، مما سبق، يتضح أن مباشرة إجراءات التشطيب على الترحيلات التي تنقل العقار، سواء تعلق الأمر برهن رسمي أو حجز تحفظي أو تنفيذي، تبقى من المهام الملقاة على عاتق المنزوعة ملكيتهم الذي يتعين عليه السهر على ذلك من أجل التمكن من الحصول على التعويضات المحكوم بها لفائدته.

ثانيا: التنازل عن دعوى الاعتداء المادي

تعتبر الدعوى الوسيلة القانونية التي أقرها المشرع لحماية الحقوق والمراكز القانونية التي طالها الاعتداء، ويتوخى المتقاضي من ممارستها واتباع جميع مراحلها صدور حكم قضائي فاصل في موضوعها، غير أنه قد تحدث وقائع تحول دون وصول الدعوى إلى نهايتها، من بينها تعبير المدعي عن رغبته في التنازل عنها، لوجود مصلحة له في ذلك.

ومن بين القضايا الإدارية التي قد تكون موضوع تنازل عن الدعوى هناك دعاوى التعويض عن الاعتداء المادي على حق الملكية العقارية، وفي ظل غياب قانون مسطري إداري يطبق على المنازعات الإدارية، فتبقى القواعد الإجرائية المتعلقة بالدعاوى المدنية، الإطار القانوني الذي يحكم هذا النوع من القضايا.

وبالرجوع لقانون المسطرة المدنية أجد أن المشرع المغربي قد نظم التنازل عن الدعوى *le désistement d'action* ضمن الفصول من 119 إلى 123، إلا أنه تحاشى إعطاءها تعريفاً، تاركاً بذلك المجال للفقه لسد هذا الفراغ التشريعي، وهكذا، فقد عرف بعضهم التنازل عن الدعوى بأنها: "التنازل عن الخصومة ليس مجرد تنازل عن حق إجرائي أو مجرد ترك للإجراءات، كما أنه لا يصل إلى كونه تنازلاً عن الحق في الدعوى أو على موضوعها، وإنما هو تنازل عن الخصومة، أي ذلك الوسط الاجرائي الذي يعيش فيه مشروع الحكم القضائي".²

وتعرف كذلك بكونها: "تعبير من المدعي عن رغبته في إنهاء الخصومة على حالتها، وفق الشكل والشروط المحددة قانوناً، وقد يكون نتاج اتفاق بين الخصوم، أو صادراً بإرادة منفردة، أو عن تصريح المحكمة بقبوله عند الاعتراض عليه، ويتربط عنه إنهاء الخصومة القائمة فتصير كأن لم تكن، مع مكنة تجديد الدعوى".³

وانطلاقاً من التعريفات التي استعرضتها، يتضح أن التنازل عن الدعوى هو إعلان من المدعي عن إنهاء إجراءاتها دون صدور حكم في الموضوع، ولكنه ليس تنازلاً عن الحق موضوعها أو عن الدعوى ذاتها وعلى هذا الأساس فإن التنازل عن دعوى التعويض

¹ الجدير بالإشارة أن القانون الفرنسي يتحدث التنازل عن الدعوى (*le désistement d'action*) في المادة 384 من قانون المسطرة المدنية، وكذا عن التنازل عن الخصومة (*le désistement d'instance*) في المادة 394 من نفس القانون.

² سعيد المعتصم: دور الإرادة في إنهاء الخصومة المدنية محاولة في تأصيل مفهوم العدالة الاتفاقية مطبعة الأمانة الرباط الطبعة الأولى 2019، ص 37.

³ سعيد العمري: نظام التنازل عن الدعوى في قانون المسطرة المدنية، أطروحة لنيل الدكتوراة في العلوم القانونية، قانون خاص، جامعة القاضي عياض بمراكش سنة 2018، 2019، ص 40.

عن الاعتداء المادي الذي طال العقار المملوك للمنزوعة ملكيته، والذي صدرت بشأنه أحكام وقرارات قضائية بالتعويض عن نقل الملكية، يترتب عنه العدول عن متابعة إجراءات المطالبة القضائية.

وبالتالي، فإذا كان امتناع الإدارة نازعة الملكية عن تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالتعويض في إطار نزاع الملكية سببه وجود دعوى التعويض عن الاعتداء مادي، تقدم بها مالك العقار أمام القضاء الإداري فيمكن للإدارة مطالبة بالتنازل عن الدعوى الجارية أمام القضاء من أجل تمكينه من المستحقات المالية المحكوم بها.

وعلى هذا الأساس، فإذا عبر المنزوعة ملكيته عن رغبته في التنازل عن الدعوى، فينبغي احترام القواعد المنظمة لهذه العملية المنصوص عليها في الفصول من 119 إلى 123 من قانون المسطرة المدنية سيما ما تعلق بشكالية الاتفاق على التنازل على الدعوى، والذي حتم المشرع أن يتم بين طرفي الدعوى (المدعي والمدعى عليه) بموجب عقد مكتوب أو بتصريح يضمن بالحضر ويشار فيه إلى أن الطرف تنازل عن الدعوى التي أقامها بصفة أصلية أو عارضة أو عن المطلب الذي رفعه إلى القاضي في موضوع الحق¹.

وعلى هذا الأساس، ولكي يعتد بالتنازل عن دعوى التعويض عن الاعتداء المادي على العقار المقامة من طرف المدعي، فيجب أن تفرع في قالب مكتوب، إما بموجب عقد عرني أو رسمي محرر من طرف المهنيين الذين أسند لهم القانون القيام بمهمة توثيق العقود، ولعل أهم بند يلزم أن يتضمنه العقد أو المحضر كون المستفيد من الحكم القاضي بالتعويض عن نزاع الملكية قد تنازل عن دعوى الاعتداء المادي التي تقدم بها أمام القضاء الإداري بخصوص نفس العقار موضوع الدعوى، وذلك بالإشارة إلى مراجع العقار ومساحته، وأطراف دعوى الاعتداء المادي، ورقم ملف الدعوى المفتوح أم القضاء الإداري.

وبحكم أن دعوى الاعتداء المادي دعوى قضائية معروضة على أنظار القضاء، فلا بد من تسجيل هذا التنازل أمام القاضي، الذي يملئ على كاتب الضبط صيغة التنازل عن الدعوى، ويسجل على الأطراف ذلك، ولا يقبل ذلك أي طعن.

ويترتب عن التنازل على الدعوى، محو الترافع أما القضاء بالنسبة للطلبات المقدمة أمام القاضي، غير أنه لا ينتج عنه تخلي الخصم عن موضوع الحق².

ومن هذا المنطلق، يتضح أنه التنازل عن دعوى التعويض عن الاعتداء المادي على الملكية العقارية يمكن أن يكون حلاً عملياً وقانونياً لتجاوز صعوبة تنفيذ الحكم القاضي بالتعويض المحكوم به، الصادر في إطار البت في دعوى نزاع الملكية، شريطة أن يتم استيفاءه للقواعد الشكلية والموضوعية المتطلبة في التنازل، فالاتفاق على التنازل أو الأشهاد على التنازل بين الطرفين، يعتبر حجة على أن الطرف المدعي قد تخلى عن الدعوى، وبالتالي يمكنه التقدم للإدارة نازعة الملكية بطلب رفع اليد عن التعويضات المحكوم بها وتعزيز طلبه بالحضر أو الاتفاق المثبت للتنازل عن دعوى التعويض في إطار الاعتداء المادي، وإذا تحقق ذلك، وثبت لنزاع الملكية أثناء دراسة الملف أنه

¹ الفصل 119 من قانون المسطرة المدنية المغربي.

² الفصلان 119 و 121 من قانون المسطرة المدنية.

مستوف لجميع الوثائق والشروط المطلوبة، يعتمد إلى إعداد قرار رفع اليد، ويحيله إلى المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير، ويطلبه بموجب رسالة بتحويل تعويضات نزع الملكية المحكوم بها إلى حساب المنزوعة ملكيته أو من ينوب عنه.

إذن، فالتنازل عن دعوى التعويضات عن الاعتداء المادي الذي طال العقار من طرف الإدارة يعتبر حلا عمليا له ارتباط بالمنزوعة ملكيته، الذي ينبغي عليه المبادرة للتعبير عن رغبته في مباشرة هذا الإجراء والاستجابة له إذا طلبت منه الإدارة النازعة للملكية التنازل عن الدعوى.

ثالثا: الإدلاء بحكم بات في دعوى استحقاق التعويض

المدير بالإشارة، أن العقار المحفظ موضوع الحكم بنزع الملكية لا يثير إشكالا بشأن استحقاق التعويض، نظرا لكون تحفيظ العقار يتم بعد إجراء مسطرة للتطهير، يترتب عنها تأسيس رسم عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به، فالرسم العقاري المؤسس بمناسبة التحفيظ نهائي ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة¹.

وبالتالي، لا يمكن تصور منازعة حول التعويض المترتب عن نزع الملكية من طرف الأغيار غير المقيدين بالرسم العقاري وتبقى عديمة الأثر إن وجدت.

وإذا كان الأمر كذلك بالنسبة للعقار المحفظ، فإن العقارات غير المحفظة، وبالنظر لوضعيتها القانونية، وطبيعة الوثائق المثبتة لملكيتها التي قد تكون عبارة عن وثائق عرفية أو عدلية متعارضة وبجوزة شخصين، غالبا ما تكون مثار نزاع أمام المحاكم حول استحقاق ملكيتها، وبالتالي في هذه الحالة، فالتعويض الناتج عن نزع الملكية المحكوم به يبقى مودعا إلى أن يصدر قرار قضائي بتعيين المستفيد النهائي من التعويض أو إلى أن يدلي الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض المقدم.

وعلى غرار العقارات غير المحفظة، فالتعويض المترتب عن نزع ملكية العقارات الموجودة في طور التحفيظ المتنازع بشأنها أمام المحاكم، يبقى كذلك مودعا إلى أن يتم تعيين ذوي الحقوق الحقيقيين على إثر إجراءات التحفيظ.

وعلى هذا الأساس، ومن أجل تمكين المنزوعة ملكيتهم المتنازعين حول الملكية من التعويضات المحكوم بها في إطار نزع الملكية، ينبغي اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى استحقاق التعويض من طرف المتعرض، ثم الإدلاء بحكم بات في استحقاق التعويض، والإدلاء به لدى السلطة النازعة للملكية من أجل إعداد قرار رفع اليد عن مبلغ التعويض المحكوم به.

¹ الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري.

والجدير بالإشارة أن المنازعة بين الطرفين تتمحور حول تحديد المستحق للتعويض، ولا يمكن أن تمتد إلى العقار موضوع نزاع الملكية، الذي يترتب عن إيداع الحكم بنقل الملكية المتعلق به لدى المحافظة على الأملاك العقارية في تاريخ الإيداع المذكور تخلص العقارات المعنية من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها¹.

بناء عليه، أخلص إلى أن الإدلاء بحكم بات في دعوى استحقاق التعويض، يترتب عنه رفع الحظر المفروض على التعويض المودع من طرف نازع الملكية بصندوق الإيداع والتدبير، ويبقى على المنزوعة ملكيته السهر على الحصول عليه من المحكمة المختصة، ولا يكفي مجرد التلويح بوجود نزاع من أجل الإبقاء على التعويضات، وإنما لابد من إثبات الجدية في النزاع، ويتأتى ذلك بتقديم مقال افتتاحي لدعوى استحقاق التعويض أمام القضاء والإدلاء به لدى نازع الملكية، وإلا اعتبر الأمر مجرد تعرض كيدي يراد به التشويش على المنزوعة ملكيته لدفع لتقديم تنازلات بخصوص التعويض المحكوم به من طرف القضاء الإداري.

ومهما يكن من أمر، فإن ما ينبغي التأكيد عليه، أن الإدلاء بحكم بات في استحقاق التعويضات يعتبر من الحلول العملية المرتبطة بنزع الملكية، الذي يتعين عليه سلوك المسطرة القانونية الموصلة إليها من أجل استفادته من المستحقات المالية التي حال النزاع حول العقار دون تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بالتعويض في إطار نزاع دون تنفيذها.

¹ ينص الفصل 37 من القانون رقم 81.07 المتعلق بنزع الملكية على أنه: "بالرغم من كل مقتضيات المنافية الواردة في التشريع المتعلق بنظام التحفيظ والمرسوم الملكي بمثابة قانون الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) الذي مدد بموجبه نظام التحفيظ العقاري إلى المنطقة السابقة للحماية الإسبانية كما وقع تغيير، فإن إيداع الحكم بنقل الملكية لدى المحافظة على الأملاك العقارية يترتب عليه، في تاريخ الإيداع المذكور، تخلص العقارات المعنية من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها وذلك طبقاً للشروط الآتية:

1-.....

2 - فيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ والعقارات الخاضعة للمسطرة المنصوص عليها في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966)، يترتب عليه وضع رسوم خالصة من كل تحمل لفائدة السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، مع العلم بأن الحقوق المحتملة للمتعرضين التي يتعين تحديدها في إطار مسطرة التحفيظ العادية أو في نطاق المسطرة المقررة في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) تحول تلقائياً إلى حقوق في التعويض؛

3- فيما يخص العقارات غير المحفظة وغير الموجودة في طور التحفيظ، يخلص الحكم المذكور العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها.

ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية بناء على هذا الحكم بوضع رسوم نهائية في اسم السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، مع العلم بأنه لا يمكن قبول أي تعرض ولا يمكن ممارسة الحقوق المحتملة لفائدة الغير كيفما كان نوعها إلا بخصوص التعويض.

لائحة المصادر والمراجع

- (1) سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، مطبعة دار السلام، ط1/ يناير 1993.
- (2) محمد عبد اللطيف: نزع الملكية للمنفعة العامة طبعة دار النهضة القاهرة.
- (3) الموقع الإلكتروني www.elkanounia.com
- (4) الدستور المغربي، الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر الصادرة بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليوز 2011).
- (5) الموقع الإلكتروني makkahnewspaper.com
- (6) محمد بن الحاج السلمي: التقييد الاحتياطي في التشريع العقاري، مطبعة دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط. 2002.
- (7) عبد العزيز توفيق: شرح قانون المسطرة المدنية والتنظيم القضائي الجزء الثاني 1998، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء.
- (8) أحمد السيد صاوي وأسامة روي وعبد العزيز الروبي: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية القاهرة، 2005.
- (9) أمال المشرفي: الاعتداء المادي للإدارة في العمل القضائي للمحاكم الإدارية بين التطور والتراجع، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مواضيع الساعة، عدد 47، طبعة. 2004.
- (11) القانون رقم 81.07 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983).
- (12) مرسوم رقم 2.13.18 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري صادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليوز 2014) منشور بالجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 28 يوليوز. 2014.
- (13) إبراهيم بمحماني: تنفيذ الأحكام العقارية، مكتبة دار السلام الرباط، الطبعة الثانية. 2010.
- (14) يونس الزهري: الحجز التنفيذي على العقار في القانون المغربي، الجزء الثاني، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى 2007.
- (15) سعيد المعتصم: دور الإرادة في إنهاء الخصومة المدنية محاولة في تأصيل مفهوم العدالة الاتفاقية مطبعة الأمانة الرباط الطبعة الأولى 2019.
- (16) سعيد العمري: نظام التنازل عن الدعوى في قانون المسطرة المدنية، أطروحة لنيل الدكتوراة في العلوم القانونية، قانون خاص، جامعة القاضي عياض بمراكش سنة 2018، 2019.