ندوة العقار والتعمير ومتطلبات تحقيق النجاعة القضائية

كلمة رئيس دماعة الناضور ألقاها بالنيابة عنه السيد هشام الفايدة عضو المجلس الجماعي لجماعة الناضور وعضو المجلس الجهوي لجهة الشرق

بسم الله الرحمان الرحيم

السيدات والسادة

إنَّ اَلْمَوْضُوعَ اَلْمَطْرُوحَ فِي هَذِهِ اَلنَّدْوَةِ اَلْمُبَارَكَةِ مِنْ اِنْشِغَالَاتِ اَلْجَمَاعَاتِ اَلتُّرَابِيَّةِ بِالْمَغْرِبِ عُمُومًا وَجَمَاعَةِ اَلنَّاضُورْ بِصِفَةٍ خَاصَّةٍ لِمَا لِلنَّزَعَاتِ اَلْعَقَارِيَّةِ مِنْ تَأْثِيرٍ عَلَى اَلْمِيزَانِيَّةِ اَلْجَمَاعِيَّةِ وَرَصِيدِهَا اَلْعَقَارِيّ.

فَالْعَقَارُ اَلْجَمَاعِيُّ كَمَا يَعْرِفُ اَلْجَمِيعُ، يَسْتَمِدَّ خُصُوصِيَّاتِهِ مِنْ اَلتَّنْزِيلِ اَلْإِيجَابِيّ لِوَثَائِقِ اَلتَّعْمِيرِ سَوَاءٌ مَا يَتَعَلَّقُ بِحُسْنِ تَنْفِيذِ اَلْقَوَانِينِ اَلْمِعْمَارِيَّةِ عِنْدَ مَنْحِ اَلرُّخَصِ اَلْمِعْمَارِيَّةِ اَلْمُخْتَلِفَةِ، أَوْ فِيمَا يَتَعَلَّقُ بِتَنْفِيذِ مُقْتَضَيَاتِ اَلتَّصْمِيمِ اَلْعُمْرَانِيّ أَوْ اَلتَّهْيِئَةِ اَلْعُمْرَانِيَّةِ.

وَفِي كِلتا الحالتيْنِ فَإِنَّ اَلْمُدَوَّنَةَ اَلْعَقَارِيَّةَ قَدْ أَمَدَّتْ اَلْجَمَاعَةُ بِوَسَائِلَ مِنْ شَأْنِهَا تَنْمِيَةِ مَجَالِهَا وَتَعْزِيزِ مَرَافِقِهَا اَلْعُمُومِيَّةِ.

وَحَيْثُ إِنَّ كُلَّ ذَلِكَ يَدْخُلُ فِي إِطَارِ اَلِاسْتِثْمَارِ اَلْعَقَارِيّ، فَلَا بُدَّ أَنْ تَصْطَدِمَ اَلْمَصْلَحَةُ اَلْعَامَّةُ بِالْمَصْلَحَةِ اَلْخَاصَّةِ مِنْ خِلَالِ اَلتَّأْكِيدِ عَلَى اِحْتِرَامِ بُنُودِ اَلْقَانُونِ اَلْمِعْمَارِيّ وَالْمُقْتَضَيَاتِ اَلتِّقْنِيَّةِ ذَاتِ اَلصِّلَةِ، أَوْ مِنْ حَيْثُ اَلتَّقْلِيصِ مِنْ مِلْكِيَّاتِ اَلْخَوَاصّ لِفَائِدَةِ اَلْمِلْكِيَّةِ اَلْعَامَّةِ حِينَ يَتَعَلَّقُ اَلْأَمْرُ بِتَنْفِيذِ مُقْتَضَيَاتِ تَصَامِيمِ اَلتَّهْيِئَةِ.

وَفِي هَذِهِ اَلْحَالَةِ، فَإِنَّ اِحْتِرَامَ اَلْحُقُوقَ مِنْ اَلطَّرَفَيْنِ اَلْخَاصّ وَالْعَامّ، يَسْتَوْجِبَ تَفْعِيلُ اَلْآلِيَّاتِ اَلْقَانُونِيَّةِ اَلَّتِي مِنْ شَأْنِهَا تَكْرِيسِ اَلْأَمْنِ اَلْعَقَارِيّ وَحُسْنِ اِسْتِعْمَالِ اَلْمَالِ اَلْعَامّ كَوَسِيلَةٍ لِلتَّنْفِيذِ دُونَ تَعْطِيلِهِ أَوْ اَلْمَسَاسِ بِهِ.

وَمِنْ هُنَا تَنْجَلِي أَهَمِّيَّةُ اَلنَّجَاعَةِ اَلْقَضَائِيَّةِ فِي تَسْوِيَةِ اَلنِّزَاعَاتِ اَلْعَقَارِيَّةِ عَلَى مُسْتَوَى اَلْجَمَاعَاتِ اَلتُّرَابِيَّةِ بِتَعْزِيزِ اَلثِّقَةِ فِي اَلنِّظَامِ اَلْقَانُونِيّ وَتَسْرِيعِ حَلّ اَلنِّزَاعَاتِ خِدْمَةً لِلِاسْتِثْمَارِ اَلْبَنَّاءِ وَجَوْدَةِ اَلْأَدَاءِ.

وَسَيَتَطَرَّقُ اَلسَّادَةُ اَلْمُشَارِكُونَ لَا مَحَالَةً إِلَى مُخْتَلِفِ أَوْجُهِ تَفْعِيلِ اَلنَّجَاعَةِ اَلْقَضَائِيَّةِ مِنْ حَيْثُ مُخْتَلِفِ اَلْإِصْلَاحَاتِ اَلْقَانُونِيَّةِ وَالْبِنْيَاتِ اَلتَّحْتِيَّةِ وَتَفْعِيلِ اَلتِّقْنِيَّاتِ اَلْحَدِيثَةِ وَغَيْرِهَا مِمَّا أَثَّرَ بِالْفِعْلِ بِالْإِيجَابِ فِي اَلْقَضَاءِ اَلْمَغْرِبِيّ.

لَكِنَّنِي سَأَقِفُ مَعَكُمْ عِنْدَ اَلدَّوْرِ اَلْجَمَاعِيّ فِي تَعْزِيزِ هَذَا اَلْمَسَارِ اَلْقَضَائِيّ وَبِالْأَسَاسِ مَا جَاءَتْ بِهِ دَوْرِيَّةُ اَلسَّيِّدِ وَزِيرِ اَلدَّاخِلِيَّةِ بِتَارِيخِ 22 دَجْنَبَرْ 2021 اَلَّتِي أَوْصَتْ فِيمَا أَوْصَتْ بِهِ ، بِتَفْعِيلِ اَلْحُلُولِ اَلْبَدِيلَةِ مِنْ خِلَالِ اَلْبَحْثِ عَنْ اَلْحُلُولِ اَلْوِدِّيَّةِ لِتَجَنُّبِ سَلْبِيَّاتِ اَلْمُنَازَعَاتِ اَلْقَضَائِيَّةِ وَتَخْفِيفِ اَلْعِبْءِ اَلْإِدَارِيّ عَنْ اَلْمَحَاكِمِ وَالْأَجْهِزَةِ اَلْقَضَائِيَّةِ .

وَجَمَاعَةُ اَلنَّاضُورْ فِي سَعْيِهَا لِمُوَاكَبَةِ هَذَا اَلتَّوَجُّهِ فِي اَلْمُمَارَسَةِ اَلْإِدَارِيَّةِ اَلْحَدِيثَةِ وَسَعْيِهَا إِلَى إِفْشَاءِ اَلطُّمَأْنِينَةِ لَدَى مُخْتَلِفِ مَرْتَفَقِيهَا، تُحَاوِلَ أَنْ تُرْسِيَ هذا التَّوجُهَ بمَجْمُوعَةٍ مِنْ القراراتِ الفعّالةِ فِي هَذَا اَلْبَابِ وَاَلَّتِي نُجْمِلُهَا فِيمَا يَلِي:

1. مُوَاكَبَةُ اَلتَّطَوُّرَاتِ اَلْحَدِيثَةِ فِي اَلتَّعَامُلِ اَلرَّقْمِيّ لِمُخْتَلِفِ تَدَخُّلَاتِهَا فِي مَيْدَانِ اَلتَّعْمِيرِ مِمَّا كَرَّسَ مَبْدَأَ اَلشَّفَافِيَّةِ؛
2. اَلْحَدُّ مِنْ اَلتَّرَامِي عَلَى مِلْكِ اَلْغَيْرِ بِاحْتِرَامِ اَلْقَوَانِينِ وَفْقَ مَنْهَجِيَّةٍ تَشَارُكِيَّةٍ. وَهُوَ مَا أَكَّدَتْهُ اَلدَّوْرَةُ اَلْعَادِيَّةُ لِمَجْلِسِهَا اَلْجَمَاعِيّ لِشَهْرِ مَايْ اَلْحَالِيّ عِنْدَ طَرْحِهَا مَشْرُوعَ فَتْحِ اَلطُّرُقَ. وَقَدْ أَبَانَتْ مُنَاقَشَاتِ اَلدَّوْرَةِ مَدَى اِسْتِيعَابِ اَلْأَعْضَاءِ لِأَخْطَاءِ اَلْمَاضِي وَرَغْبَتِهِمْ فِي اَلتَّجْدِيدِ وَالرُّقِيّ بِالْعَمَلِ اَلْجَمَاعِيّ وَتَفَادِي اَلْمُنَازَعَاتِ اَلْقَضَائِيَّةِ اَلْخَاسِرَةِ والمُكلِّفَةِ؛

3. تَنْفِيذُ اَلْأَحْكَامِ اَلصَّادِرَةِ ضِدَّ اَلْجَمَاعَةِ وَفْقَ بْرْتُوكُولَاتْ تَفَاهُمٍ مَعَ أَصْحَابِ اَلْحُقُوقِ؛ حَيْثُ اِسْتَطَاعَتْ اَلْجَمَاعَةُ مِنْ خِلَالِ هَذَا اَلتَّوَجُّهِ اَلْحَدِّ مِنْ ظَاهِرَةِ سُوءِ اَلْفَهْمِ بِتَمْكِينِ أَصْحَابِ اَلْحُقُوقِ بِمُسْتَحَقَّاتِهِمْ وَفْقَ جَدْوَلَةٍ زَمَنِيَّةٍ مُتَّفَقٍ عَلَيْهَا اِسْتَفَادَ مِنْهَا عَدَدٌ لَا يُسْتَهَانُ بِهِ مِنْ اَلْمُلَاك. وَالْعَمَلِيَّةِ مُسْتَمِرَّةٌ وَتَجْرِبَةٌ أَثَارَتْ اِسْتِحْسَانَ اَلْكُلّ؛
4. إِشْرَاكُ اَلْجَمِيعِ فِي اَلْمُحَافَظَةِ عَلَى اَلْمَالِ اَلْعَامّ لِاسْتِغْلَالِهِ فِيمَا يَعُودُ بِالنَّفْعِ عَلَى اَلْجَمَاعَةِ وَتَحْسِيسِ اَلْجَمِيعِ بِمَا فِيهِمْ اَلصَّادِرَةُ لِفَائِدَتِهِمْ اَلْأَحْكَامَ، أَلَّا يستهدف اَلْمَالُ اَلْعَامُّ بشكل تعسُّفيّ عند تنْفِيذِ الأحكام؛
5. تَعْزِيزُ اَلرَّصِيدِ اَلْعَقَارِيّ اَلْجَمَاعِيّ المكتسب من خلال الأحكام وَاسْتِثْمَارِهِ فِي مَجَالِ تَطْوِيرِ اَلْمَرَافِقِ اَلْعَامةِ والموارِدِ الماليةِ؛
6. اعتمادُ المَعَاوضَات العَيْنِيَّةَ كوسيلة أخرى للتنفيذ...

إِنَّ اَلْجَمَاعَةَ لَا زَالَ أَمَامَهَا اَلْكَثِيرَ لِتَأْكِيدِ هَذِهِ اَلرُّؤْيَةِ اَلْإِيجَابِيَّةِ وَأَسَاسًا تَأْطِيرِ عُنْصُرِهِا اَلْبَشَرِيّ وَالرَّفْعِ مِنْ إِمْكَانِيَّاتِهِ اَلْمَعْرِفِيَّةِ لِمُسَايَرَةِ اِنْشِغَالَاتِهَا وَأَيْضًا لِلِاسْتِفَادَةِ مِنْ اَلتَّطَوُّرِ اَلَّذِي يَعْرِفُهُ مَشْرُوعُ رَقْمَنَةِ اَلْمَجَالِ اَلْقَضَائِيّ خِدْمَةً لِمِلَفَّاتِها اَلْقَضَائِيَّةِ.

وَيَبْقَى هَاجِسُ اَلْجَمَاعَةِ وَأَخْتِمُ بِهِ، فِي اِنْتِظَارَاتِ اَلْجَمَاعَةِ وَأَعْتَقِدُ اِنْتِظَارَاتِ بَاقِي اَلْجَمَاعَاتِ، فِي تَطْوِيرِ مَنْظُومَتِنَا اَلْمِعْمَارِيَّةِ بِإِيجَادِ اَلْحُلُولِ اَلْقَانُونِيَّةِ وَالتِّقْنِيَّةِ لِلْبِنَايَاتِ اَلَّتِي لَا تَتَوَفَّرُ عَلَى كُلِّ وَثَائِقِ اَلتَّعْمِيرِ لِلْأَسْبَابِ اَلَّتِي نَعْرِفُهَا جَمِيعًا.

حَيْثُ إِنَّ هَذِهِ اَلْوَضْعِيَّةِ اَلْقَانُونِيَّةِ بَاتَتْ تُؤَرِّقُ عَدَدًا لَا يُسْتَهَانُ بِهِ مِنْ سَاكِنَةِ اَلْجَمَاعَاتِ اَلَّذِينَ يَجِدُونَ صُعُوبَةً فِي اِسْتِغْلَالِ مُمْتَلَكَاتِهِمْ وَتَنْمِيَتِهَا فِي غِيَابِ اَلْبَدِيلِ اَلْقَانُونِيّ اَلذَّكِيّ.

كَمَا تَبَقَّى اَلْأَحْكَامَ اَلصَّادِرَةَ ضِدَّ اَلْجَمَاعَاتِ فِيمَا يَتَعَلَّقُ بِالِاعْتِدَاءِ اَلْمَادِّيّ جَدٌّ مُرْهِقَةٍ وَأَحْيَانًا غَيْرُ مَفْهُومَةٍ.

فَالْأَخْذُ بِنَظَرِيَّةِ اَلِاعْتِدَاءِ اَلْمَادِّيّ اَلْمُتَبَنَّاةِ مِنْ طَرَفِ اَلْقَضَاءِ اَلْمَغْرِبِيّ عَلَى صِحَّتِهَا لَا شَكَ فِي ذَلِكَ، تَبْقَى قَاصِرَةً فِي تَفَهُّمِ غَايَاتِ اَلْجَمَاعَةِ وَأَهْدَافِهَا اَلْمُتَمَثِّلَةِ فِي إِنْجَازِ مَشَارِيعَ عُمُومِيَّةٍ.

فَحَبَّذَا لَوْ أَنَّ هَذِهِ اَلنَّظَرِيَّةَ وَازَنَتْ بَيْنَ اَلضَّرَرَيْنِ وَاعْتَبَرَتْ اَلْأَهْدَافَ اَلْعَامَّةَ اَلْمُؤَكّدَةَ بِالْخِبْرَاتِ اَلْقَضَائِيَّةِ مُؤَشِّرًا قَوِيًّا عَلَى حُسْنِ نِيَّةِ اَلْجَمَاعَةِ وَبِالتَّالِي اِسْتِصْدَارُ أَحْكَامٍ فِي حُدُودِ اَلْمَعْقُولِ لفائدة الجهاتِ المُدَّعِيّةِ.

فَهَلْ سَيَكُونُ لِلنَّجَاعَةِ اَلْقَضَائِيَّةِ دَوْر ما فِي تَطْوِيرِ نَظَرِيَّةِ اَلِاعْتِدَاءِ اَلْمَادِّيّ؟ هَذَا مَا نَأْمُلُهُ وَنَرْجُوهُ.

وَالسَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةِ اَللَّهِ.

رئيس جماعة الناضور