



هل يحمي التحفيظ العقاري الحق في الملكية بالمغرب؟ حالة غيث الوداية.

مدير النشر: محمد سموني

دفاتر μ

العدد #2 | مارس 2020



9 772658 810980

أنجز هذا التحقيق/العدد بمساعدة كل من:
أمين بلغازي
تيريز دي كامبو
يوسف مزي

#مارس 2020

هل يحمي التحفيظ العقاري الحق في الملكية بالمغرب؟ حالة جيش لوداية.

محمد سموني وأمين بلغازي

تملكها جماعة "كيشالوداية" ويريد أن يرينا إياها، لكنه غير متأكد من إمكانية السماح لنا بالولوج إلى الأرض.

على اللوحات المعدنية التي تغطي موقع البناء، يمكننا قراءة إسم شركة "إمكان"، شركة عقارية تابعة لمجموعة أبوظبي كابيتال جروب، المملوكة لعائلة إماراتية ذات نفوذ. المنعش العقاري يعد ببناء، في نفس المكان، أكبر مشروع في إفريقيا، يضم مركزا تجاريا على مساحة 30 ألف متر²، فندق خمس نجوم، إقامات سكنية فاخرة ومكاتب... وكل هذا سيبنى على أرض تم نزعها بشكل ظالم.

وذلك رغم صدور قرار قضائي نهائي من قبل المحكمة المدنية بالرباط التي قضت عبر حكم نهائي سنة 2009 من شركة عقارية إماراتية تحمل اسم إعمار سفير وقف البناء والإفراغ من البقعة الأرضية. وبالفعل فقد نصت وثيقة الحكم النهائي على أن البقعة الأرضية المعنية أن مخطط بناء المشروع العقاري قد أدمج بقعة أرضية تبلغ 5800 متر² من الرسم العقاري 22747/ر المملوك لكيشالوداية. قرار وقف البناء وإفراغ بقعة جماعة كيشالوداية حكمت به المحكمة الابتدائية (ATG001) وتم تأكيد الحكم استئنافيا (ATG002).

قبل 73 سنة، فوت السلطان محمد الخامس أرض تمتد من مدينة الرباط إلى مدينة تمارة إلى قبائل مقاتلة حاربت من أجل الحفاظ على العرش الملكي، في نفس السنة ولد بوعزة الدريسي بهذه القبيلة المحاربة التي تسمى كيش الوداية.

أراضي كيش الوداية تم تحفيظها وتسجيلها بإسم جماعة أهل كيش الوداية، هو الشيء الذي جعل وضعية الأرض نهائية وغير قابلة للتعرض أو النزاع. لكن رغم ذلك، وضدا على كل القوانين والمراسيم المقننة لموضوع أراضي الجيش، فهذه الأرض يتم نزع بقعها منذ عقود، بشكل مفترس عبر خلط مصالح الإدارة، الإقتصاد والسياسة بشكل متكرر، وهو ما جعل من بوعزة والآلاف من كيش الوداية أيتام الأرض.

"جيش" بلا أرض

3 دجنبر 2019

زخات مطرية تغطي الطريق الساحلية الرابطة بين مدينتي الرباط وهرهورة (بلدة ساحلية على الساحل الأطلسي قرب العاصمة الرباط)، فجأة تظهر لافتة إعلانية تزرع بوعزة الدريسي الذي كان جالسا في المقعد الأمامي للسيارة جانب السائق، ليطلب منا العودة عند أول مفترق طرق، لقد تجاوزنا للتو قطعة أرضية

من يملك أراضي كيش الوداية؟

سنة 1838 منح السلطان العلوي مولاي عبد الرحمن أراضي "الكيش"، الممتدة من مدينة الرباط إلى مدينة تمارة، إلى قبيلة كيشالوداية وذلك تعويضا لهم على الخدمات العسكرية التي قدموها للعرش الملكي.

في زمن الحماية الفرنسية، كانت الإدارة الاستعمارية قد استولت على 8.5 بالمئة من إجمالي مساحة أراضي الكيش لجعلها محيطاً خاصاً بالمستعمر، تطبيقاً للمادة العاشرة من ظهير 27 أبريل 1919 (تم إلغاء هذه المادة بعد استقلال المغرب بظهير 6 فبراير 1963). وفي مقابل بنز وتقسيم هذه الأراضي، اعترفت الدولة بالملكية الكاملة لهذه الأراضي لقبائل جماعية لم يكن لديها حتى ذلك الحين سوى حق بسيط في الاستغلال (ATG005).

تتمركز مختلف أراضي الكيش على مشارف المدن الأساسية للمملكة المغربية، كما تتمتع هذه الأراضي حسب جميع القوانين والظواهر الملكية المنظمة للأراضي الجماعية بوضعية خاصة. أراضي كيشالوداية واحدة من هذه الأراضي الممتدة في كل أنحاء المغرب. فعلى الرغم من أن هذه القبائل تشبه إلى حد كبير الجماعات الإثنية (الأراضي السلالية) المتواجدة بكثرة في المغرب، لكن هذه الجماعة تتمتع بخصوصية مهمة وهي أن أراضيها مسجلة ومحفوظة لدى السلطات المختصة بهذا الشأن بإسم جماعة كيشالوداية.

تاريخياً، تم التنازل عن أراضي كيشالوداية من قبل إدارة أملاك الدولة الشريفة في 10 شنتبر

10 سنوات بعد ذلك، نفس البقعة الأرضية، التي تطل على المحيط الأطلسي، أفلتت بجدران معدنية تغطي المكان وتعلن عن بداية مشروع جديد لمنعش عقاري جديد من أصل إماراتي أيضاً.

على بعد كيلومترات من هذه الأرض، الأخوين رفيق يعيشان مع عائلتهما في مزرعة صغيرة تبلغ مساحتها هكتارين مزروعة بأشجار الحوامض والموشومة بأثر هجمات الخنازير البرية التي تعيش في الأراضي الغابوية المحيطة بمزرعتهم. ويوضح عبد الهادي أحد الأخوين: "نحن نعيش باستمرار بين الخوف من الخنازير البرية ومضايقة السلطات".

سبب المضايقات المتكررة لعائلة رفيق يظهر من خلال موقع أرضه في حي البستان، هذا الحي الذي هناك رغبة كبيرة لتحويله إلى مدينة عقارية. في فيديو ترويجي منشور على مواقع التواصل الاجتماعي للمشروع الباذخ "الرباط مدينة الأنوار، عاصمة الثقافة" يعطي مؤشرات جغرافية على المنطقة التي سيتم تأسيس هذا المشروع عليها. هذه المؤشرات التي يعتقد عبد الهادي رفيق أنها متطابقة مع المكان الذي يعيش فيه، ومنه عبر زراعة الحوامض، مع أفراد آخرين من أسرته. موضحاً بأنه: "يعيش باستمرار تحت التهديد بالإخلاء القسري".

ولفهم تعقيد مشكل أراضي "كيش الوداية"، بشكل جيد، يجب العودة إلى مجموعة من المعطيات والأفعال التي تعود إلى بداية القرن الماضي.

على الجماعات السلالية وكذلك تنظيم تدبير وتقويت الأراضي الجماعية.

الأرض الجماعية مملوكة للمجتمعات الإثنية التي لها حق الانتفاع أو استغلال هذه الأراضي، على الرغم من أنها غير قابلة للتصرف، توضع تحت إشراف وزارة الداخلية، التي تمارس سلطة الوصاية من خلال مديرية الشؤون القروية (DAR)، العمالات أو الأقاليم.

وبالتالي، ولأغراض تنفيذ مشاريع المنفعة العامة، يمكن للسلطات الشروع في نزع ملكية هذه الأراضي بالقوة، وتقديم تعويضات لذوي الحقوق بعد اتفاق مسبق بين الدولة ومجلس الوصاية الذي يضم ممثلين عن الجماعة أو المجموعة الإثنية.

وعلى الرغم من أن المادة 16 من ظهير 27 أبريل 1919 تنص على أن أحكام هذا النص لا تنطبق على أراضي الكيش، ولا على عقارات الغابات التي تتصرف فيها العشائر الأصلية. فهذا لن ولم يمنع وزارة الداخلية من ممارسة إشرافها على أراضي كيش الوداية.

فعليا، وكما رأينا في العديد من الحالات خلال بحثنا، فقد شرعت وزارة الداخلية، عبر مدير مديرية الشؤون القروية، في نقل ملكية العديد من البقع الأرضية المتواجدة في الرسم العقاري 22747/ر المملوكة لجماعة كيش الوداية.

1946 بموجب عقد تقويت عبر تطبيق ظهير صدر قبل عملية التقويت الفعلي ويرجع تاريخه إلى 19 يناير 1946 وينص على منح أرض مملوكة للدولة مساحتها 4053 هكتارًا (اختفى هذا الظهير من الأرشيف). وبموجب تفاصيل عقد البيع، تحصل جماعة كيشالوداية على ملكية الأرض التي سيتم تسجيلها لاحقًا تحت المرجع 22747/ر (ATG003). هذا الرسم العقاري هو عبارة عن جزء من أرض شاسعة رسمها العقاري الأم يحمل رقم 10053/ر (ATG004).

إذا كانت قبيلة كيشالوداية، من وجهة نظر إدارية، لها حق ملكية الأرض بشكل نهائي وغير قابل للمراجعة ومضمونة بتسجيل هذه الأراضي، فإن السلطات الخاضعة لسلطة وزارة الداخلية المغربية تحتفظ بالغموض الذي يسمح لها بنزع ملكية هذه الأراضي، وذلك عبر ممارسة حق الوصاية من خلال العودة إلى من ظهير 27 أبريل 1919 (ATG005)، الذي ينظم الوصاية على الأراضي الجماعية. لكن هذا الظهير نفسه يستثني بوضوح في المادة 16 مجموع أراضي الكيش من الوصاية المفروضة على باقي الأراضي الإثنية والجماعية.. وذلك في تناقض وإنكار تام لمضامين التشريع الجاري به العمل.

الأراضي الجماعية تحت الوصاية

رسم ظهير 27 أبريل 1919 نقطة تحول مهمة في تاريخ التدبير العقاري للأراضي الجماعية، وذلك عبر تنظيمه للوصاية الإدارية

بعض حالات تنفيذ الوصاية على أراضي گیش الوداية

في عام 2001، شرع وزير الداخلية الأسبق، والرئيس الحالي للمجلس الأعلى للحسابات، إدريس جطو في بيع عقارات، بقرار من مجلس الوصاية بتاريخ 29 سبتمبر 1993 الذي وقع عليه إدريس البصري وزير الدولة في الداخلية في عهد الملك الحسن الثاني لصالح بلدية تمارة. قدم إدريس جطو نفسه كوصي على أراضي گیش الوداية. ومع ذلك، فإن عقد البيع الذي يعود تاريخه إلى 16 أكتوبر 2001 (ATG006) يحيل على ظهير 27 أبريل 1919 (ATG005) في القسم المخصص لتحديد الأطراف والذي، كما رأينا سابقًا، ينص بشكل واضح على أنه لا يجوز ممارسة الوصاية على أراضي الكيش (المادة 16).

من خلال هذه الصفقة تم بيع مساحة 50 هكتارا و50 سنتيار، مأخوذة من الرسم العقاري الأم 22.747/ر (ATG006) وتحمل الآن الرقم 14108/38، وهو العقار المسمى "النصر3" تم تقويته عبر وصاية وزارة الداخلية بسعر 25 درهماً لكل متر مربع.

أيضا بقرار من وزير الداخلية الأسبق إدريس البصري، تم الحصول على قطعة أرض تابعة لجماعة گیشالوداية تبلغ مساحتها 79.070 متر2 تشكل جزءاً من الرسم العقاري 22.747/ر من قبل عمالة الصخيرات -

تمارة (انظر محضر الاجتماع الاستثنائي ATG007) بسعر 25.00 درهم/ متر2 لصالح مؤسسة الحسن الثاني للأعمال الاجتماعية لرجال السلطة بوزارة الداخلية. هذه الأراضي خصصت لتنفيذ لبناء تجمعات سكنية أو تشييد عقارات لأغراض سكنية أو تجارية أو مهنية أو إدارية، وذلك بموجب عقد التوثيق (ATG008) الموقع بتاريخ 18 غشت 1999

كان وزير الداخلية آنذاك قبل هذا البيع، قد بدأ بالفعل بتطبيق آلية الوصاية على أراضي گیشالوداية، وذلك بعد أن أصدر قراراً يقوم فيه باستخراج ملكية بقعة أرضية من نفس الرسم العقاري الأم المملوك لگیشالوداية في نفس العام (ATG008).

في الأول من يوليوز 1997، قام إدريس البصري وزير الداخلية الحسن الثاني أيضا بممارسة الوصاية على أراضي گیشالوداية، وذلك عبر منح استغلال أرض تزيد مساحتها على 26 هكتار لفائدة شركة "سوجيليك" التابعة لمجموعة "أونا" المملوكة للعائلة الملكية، من أجل بناء المركز التجاري مرجان. وذلك عبر سومة كرائية حددت في 5 آلاف درهم للهكتار في السنة وبعقد مدته 18 شهرا قابل للتجديد.

في سنة 2006، تقلد نور الدين بوطيب، الوزير المنتدب لدى وزارة الداخلية، منصب مدير مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية. وبصفته نائبا عن وزير الداخلية، شكيب بنموسى (الذي يتولى حاليا رئاسة اللجنة

وزارة الداخلية كسلطة وصاية على أراضي الكيش (ATG012).

تعويض ذوي الحقوق أو افتراس عقاري؟

بعد عدة اقتطاعات من الرسم العقاري 22747/ر، وفي اجتماع عقد يوم 25 نونبر 2012 من قبل الجماعة العرفية لجماعة كيشالوداية (الذي يتنازع العديد من أصحاب الحقوق حول تمثيليته) تقرر مقترح تحديد تعويض الأراضي التي تريد وزارة الداخلية تقويتها في مبلغ 650 درهما للمتر المربع في أرض كيشالوداية (ATG013).

وشهد عبد العالي رفيق، أحد أفراد جماعة كيشالوداية، محاولات عديدة للتفاوض من قبل ممثلين عن السلطة من أجل تخليه عن أرضه مقابل هذا المبلغ للمتر 2.

ومع ذلك، فقد لاحظنا أثناء بحثنا أن رجال سلطة في وزارة الداخلية، وخصوصا المنتمون إلى مديرية الشؤون القروية (التي تمارس الوصاية نيابة عن وزارة الداخلية) وأيضاً موظفين في عمالة الرباط تمكنوا من الحصول على الكثير من الأراضي الواقعة على أرض تابعة لجماعة كيشالوداية بمساحة تتراوح من 225 إلى 306 متر 2 في تمارة، دون أن نتمكن من تحديد ما إذا كانت هذه الأرض قد تم الحصول عليها مجاناً أم بأسعار تفضيلية (ATG014).

هل التحفيظ العقاري يضمن حق الملكية الخاصة الجماعية؟

الخاصة بنموذج التنمية الجديد)، مارس إشرافه على الأراضي التابعة لجماعة كيشالوداية وقام بتقويت أرض تفوق مساحتها 24 هكتار تقع في وسط حي الرياض بالرباط لصالح صندوق الإيداع والتدبير الذي كان يديره في وقت التقويت مصطفى بكوري (الرئيس الحالي لمنطقة الدار البيضاء- سطات).

ثمن البيع حدد في 25 درهم/المتر 2 (ATG010) على أرض تبلغ قيمتها ، وفقاً لمرجع الأسعار الخاص بالمديرية العامة للضرائب، ما بين 8400 و 13000 درهم للمتر المربع في سنة 2017.

عدم اختصاص وزارة الداخلية في الوصاية

ألغى قرار صادر عن المحكمة الإدارية بمراكش صادر في 15 دجنبر 1999، اختصاص وزارة الداخلية كوصي على أراضي كيش الدولة، وذلك وفقاً للمادة 16 من الظهير بتاريخ 27 أبريل 1919 الذي يستثني هذه الأراضي من وصاية وزارة الداخلية.

وحكمت المحكمة لصالح عضو في جماعة "أهل الكيش" فنيذة آيت عياد ضد وزارة الداخلية ممثلة بمديرية الشؤون القروية (ATG011).

وفي سابقة أخرى كانت قد قررت الغرفة الإدارية في محكمة النقض، سنة 1979، في الملف الإداري رقم 451913 عدم كفاءة

بعد أيام قليلة من هذه الفضيحة، تم تعطيل المنصة الإلكترونية الخاصة بخدمة المحافظة العقارية، قبل إعادة تشغيلها بعد بضعة أشهر مع وضع قيود على الوصول إلى سجلات المحافظة العقارية، سواء عبر الإنترنت أو مباشرة، لا يمكن إرسال المعلومات المتعلقة بسندات ملكية الأراضي إلا للأشخاص المصرح لهم بموجب القانون، أو لأصحاب أو وكلاء أصحاب الرسوم العقارية.

هذا الإجراء، الذي يكرس العتمة على حساب الشفافية، يفيد بشكل مثير للقلق حرية الوصول إلى المعلومات، ويهدد في الباب الأول الحق في الملكية الفردية أو الجماعية على الأرض.

بعد أن شهد انهيار وضياع أرض أسلافه، يتابع بوعزة الدريسي، السبعيني حفيد الكيش، بقلق بالغ التحول الذي يولده هذا الافتراض السياسي للأرض: "كل هذه المشاريع الجديدة في حي الرياض مخصصة للأثرياء، أما نحن المتواضعون فقد نبذنا. يمكنك أن ترى بنفسك، لا يوجد أي تشييد لمدارس جديدة أو مستشفيات عامة في هذه الأراضي".

من خلال الحالات غير الحصرية التي ذكرناها أعلاه ، وعلى الرغم من وجود نصوص قانونية واضحة بشأن مسألة الوصاية على الأراضي الجماعية والاستثناء الذي يسري على أراضي الكيش، تلجأ السلطات المغربية إلى تفسيرات تعسفية وتلاعب بالنصوص القانونية لإعادة تصنيف وضع أراضي الكيش كأراض جماعية، وذلك ليتسنى ممارسة الوصاية على هذه الأراضي من قبل وزارة الداخلية.

في حالات أخرى، لا تتردد لوبيات تعمل في مجال إنعاش العقارات عبر شركات أجنبية من الاستيلاء على الأراضي المسجلة باسم جماعة كيشالوداية في تجاهل صارخ لقرارات المحاكم التي تحكم لصالح الكيش ضد هذه الشركات الخليجية.

تستخدم أراضي جماعة كيشالوداية، المصادرة بهذا الشكل، في كثير من الحالات لإنشاء مشاريع عقارية تجارية خاصة.

أطر وموظفي الدولة هم من بين المستفيدين، كما لاحظنا، من بقع أرضية مجزأة من الرسم العقاري المملوك لكيشالوداية. وكانت سنة 2016 قد تداولت فضيحة التي سميت بـ"أراضي خدام الدولة" والتي أظهرت مدى الافتراض السياسي للأرض. شخصيات سياسية مؤثرة، من بينها وزراء للداخلية والمالية، مستشارون ملكيون... حصلوا على بقع أرضية بثمان 350 درهم للمتر2 بدل ثمنها الحقيقي المحدد في 25 ألف درهم (المصدر: [لكم2](#)).



يمكن الاطلاع على جميع وثائق هذا التحقيق
عبر تصفح QR كود



mupresse.com

ISSN : 2658-8102

ملف الصحافة عدد: 29/ص/2019

لمتابعة المزيد:



9 دفاتر م - العدد 2