

القرار عدد 883

الصادر بتاريخ 22 أكتوبر 2020

في الملف الإداري عدد 2019/1/4/581

طلب استرجاع الفرق المؤدى لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية - خبرة - حجيتها.

لما كان موضوع الدعوى يتعلق باسترجاع الفرق المؤدى لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية الزائد عن المبلغ الحقيقي الواجب أدائه عن عملية إحداث البناء وتقسيم المباني ولا تهدف إلى إلغاء قرار، وأنه لا مبرر للتقيد بالمادة 120 من مدونة التحصيل، فإن المحكمة لما عللت قرارها بأن واجبات المحافظة العقارية يتعين تحديدها على أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت إستحقاق تلك الواجبات بناء على معدل الاثمنة المتداولة بالمنطقة الواقع بها العقار المعني بالنسبة لعمليات التقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة، واعتمدت الخبرة المنجزة في القضية، وانتهت إلى أن القيمة التجارية التي اعتمدها المحافظ العقاري لاحتساب الواجبات المستحقة عن عملية إحداث البناء وتقسيم المباني غير مطابقة لمعدل الاثمنة المتداولة في المنطقة الواقع بها العقار موضوع التقسيم، وأن المستأنف عليها تبقى محقة في استرجاع الفرق بين المبلغ الذي أدته والمبلغ الواجب أدائه وأيدت الحكم المستأنف، تكون قد بنت قضاءها على سند قانوني.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن ضمنها القرار المطعون فيه أنه بتاريخ 2016/10/06 تقدمت شركة (أ.ف) بمقال امام المحكمة الإدارية بالرباط عرضت فيه أنها قامت بتشديد عمارة ذات أربعة طوابق زائد الطابق الأرضي بالرسم العقاري عدد 50/26552، وأنها أدت مبلغ 574.117,00 درهم تنفيذا للأمر الذي توصلت به من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بحج الرياض، وذلك عن عملية إحداث البناءات فوق الرسم العقاري الأم وعملية تقسيم المباني إلى رسوم عقارية مستقلة خاصة بكل شقة، إلا أنه ثبت لها أن الوكالة المذكورة لم تحتكم إلى معايير قانونية عند فرضها للمبلغ المذكور واعتمدت على التخمين، كون المبلغ الواجب تأديته قصد تسجيل وتحفيظ عملية إحداث البناءات وتقسيمها إلى رسوم عقارية خاصة بكل شقة داخل العمارة هو مبلغ 425.527,50 درهم

فقط ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأدائها مبلغ 148.589,50 درهم الذي يمثل الفرق بين المبلغ المؤدى بمقتضى الأمر بأداء رقم 10714/15 والمبلغ الحقيقي الواجب الدفع تحت طائلة غرامية تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبتعويض عن الضرر محدد في مبلغ 50.000 درهم، واحتياطيا الحكم بإجراء خبرة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر، وبعد جواب الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية وإجراء خبرة وتامم الإجراءات، أصدرت المحكمة حكمها عدد 2017/1144 بأداء الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لفائدة المدعية مبلغ 87417,00 درهم مع تحميلها الصائر بحسب نسبة المبلغ المحكوم به ورفض باقي الطلب، استأنفه المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بالرباط امام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي قضت بتأييده بمقتضى قرارها المطلوب نقضه .

في وسيلة النقض الفريدة:

حيث يعيب الطالب القرار المطعون فيه بخرق القانون المتمثل في الفصلين 48 و 52 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/04 والمواد 117، 118 و 120 من مدونة تحصيل الديون العمومية والفصل 108 من قانون التحفيظ العقاري والفصل 69 من قانون الالتزامات والعقود ومقتضيات المرسوم رقم 2.97.358 بتاريخ 1997/6/30 وخرق المادتين 30 و 31 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 14 يوليوز 2014 وخرق الفصل 6 من الدستور، ذلك أن المادة 30 من المرسوم 2.13.18 نصت على أن تصفية الواجبات المتعلقة بمختلف إجراءات التحفيظ العقاري تتم على أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق الواجبات والتي تعتمد مبالغ الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية وذلك على أساس معدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني .. وأن مراجعة القيمة التجارية المعتمدة تكون في حالات مبررة، كما نصت المادة 33 من نفس القانون على أن الوجبات المستخلصة عن مختلف إجراءات التحفيظ العقاري لا يمكن استردادها إلا نتيجة غلط أو إغفال، وأن القرار المطعون فيه اعتمد على الخبرة رغم الطعن فيها بمطاعن جوهرية، إذ أن الخبر تجاوز حدود مهمته عندما خاض في الطبيعة القانونية للأجزاء المفروزة المبينة بالطابق تحت ارضي وهي نقطة قانونية مما أدى إلى استبعاده للمساحة المكونة للمرائب من العملية الحسابية والحال انها أجزاء مفروزة، وان الخبر اعتمد في تقريره على قيمة البيع والحال أن القيمة المعتمدة هي القيمة السوقية، وان طريقة احتساب الرسوم عن عمليات الإحداث والتقسيم محددة بمقتضى المرسوم المحدد لتعريف رسوم المحافظة العقارية ودليل القيم الخاص بمصلحة المحافظة العقارية بأكدال الرياض والمعتمد من طرف الوكالة طبقا للفصل 30 من مرسوم 2.13.18 الصادر في 2014/7/14 في شان تفاصيل تطبيق ظهير التحفيظ العقاري، وأن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 50/26552 هو عبارة عن عمارة محددة قيمتها في 17000,00 درهم للمتر المربع المبني، وأن احتساب الواجبات المستحقة عن عملية الإحداث يتم على أساس 70% من القيمة التجارية للمباني المحدثة وليس قيمة البيع، وان الخبرة لم تراعى العمليات الحسابية الفنية المعتمدة، ثم ان طلب استرجاع الرسوم لا يمكن تقديمه الا في إطار إلغاء قرار التحصيل طبقا لمقتضيات مدونة تحصيل الديون العمومية، ذلك أن المحافظ العقاري حينما يصدر أمراً بأداء واجبات المحافظة العقارية طبقا للمرسوم رقم 2.97.358 يصدره بصفته محاسباً

عموميا مكلفا بتحصيل دين عمومي وفق المادة 3 من مدونة تحصيل الديون العمومية و المواد 1 و 2 و 3 من المرسوم رقم 2.88.445 بتاريخ 1990/2/28 والمادة 25 من القانون رقم 12.79 المتعلق بالمجلس الأعلى للحسابات، وهو ما يقتضي سلوك المادة 120 من المدونة المذكورة الأمر الذي لم تحترمه المطلوبة في النقض ولم يراعه الحكم المطعون فيه، وأنه يتعين نقض القرار.

لكن حيث إن المحكمة لما اعتبرت أن الدعوى تتعلق باسترجاع الفرق المؤدى لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية الزائد عن المبلغ الحقيقي الواجب أدائه عن عملية إحداث البناء وتقسيم المباني ولا تهدف إلى إلغاء قرار، وأنه لا مبرر للتقيد بالمادة 120 من مدونة التحصيل، ولما عللت قرارها بأن واجبات المحافظة العقارية يتعين تحديدها على أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت إستحقاق تلك الواجبات بناء على معدل الاثمنة المتداولة بالمنطقة الواقع بها العقار المعني بالنسبة لعمليات التقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة، واعتمدت الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد (خ.ف) الذي أعاد احتساب معدل تكلفة المباني والزيادات المحدثة من خلال احتساب قيمة المرائب والسطح بنسبة 50 في المائة من قيمة الشقق، مما يؤكد قيام الخبير باحتساب المساحة المكونة للمرائب في واجبات المحافظة العقارية خلافا لما تدعيه الطالبة، وانتهت إلى أن القيمة التجارية التي اعتمدها المحافظ العقاري لا احتساب الواجبات المستحقة عن عملية إحداث البناء وتقسيم المباني غير مطابقة لمعدل الاثمنة المتداولة في المنطقة الواقع بها العقار موضوع التقسيم، وأن المستأنف عليها تبقى محقة في استرجاع الفرق بين المبلغ الذي أدته والمبلغ الواجب أدائه وأيدت الحكم المستأنف، لم تحرق القانون و بنت قضاءها على سند قانوني والوسيلة على غير أساس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للقضاء
محكمة النقض

قضت محكمة النقض برفض الطلب وعلى رافعه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد عبد المجيد بابا اعلي والمستشارين السادة: فائزة بلعسري مقررة، المصطفى الدحاني، نادية للوسي، عبد السلام نعناني، وبمحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة العكروود.