

القرار عدد 286

الصادر بتاريخ 05 مارس 2020

في الملف الإداري عدد 2018/1/4/867

عقد شراء - عدم سلوك مسطرة الزور - أثره.

إن مسطرة الزور لا تشمل إنكار الخط والتوقيع وإنما تشمل التحقق أيضا من صحة مضمون الوثيقة، والدولة (الملك الخاص) وإن لم تكن طرفا في عقد البيع العرفي المحتج به في مواجهتها والذي يتمسك به المستأنف عليه من أجل تسوية العقار على أساس الثمن الرمزي، فإنها لم تسلك بشأن ذلك مسطرة الزور سواء بصفة أصلية أو فرعية كمنطلق لتطبيق الفصلين 89 و 91 من قانون المسطرة المدنية، والمحكمة لما قضت بتأييدها للحكم المستأنف فيما انتهى إليه باعتبارها غير ملزمة بإجراء أي تحقيق في عقد الشراء العرفي، لتستخلص - عن حق - صحة ومشروعية تسوية وضعية القطعة الأرضية محل النزاع، يكون قرارها غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومعللا تعليلا كافيا وسائغا



المملكة المغربية

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

محكمة النقض

رفض الطلب

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه المشار إلى مراجعه أعلاه أن المطلوب (ع.م) تقدم بتاريخ 2014/11/07 بمقال أمام المحكمة الإدارية بوجدة، عرض فيه أنه سبق أن تقدم بطلب تسوية وضعية القطعة الأرضية ذات الرسم العقاري عدد (...) مساحتها 23 هكتار و 16 آر الواقعة بمدينة وجدة ودعم طلبه بعقد بيع عرفي مؤرخ في 1972/11/30 الذي بموجبه اشترى العقار المذكور من الأجنبي المسمى (ن.ج) ومن معه وكذا من رسالة المحافظ على أملاك العقارية بوجدة رقم 6851 م ع/77 بتاريخ 2012/10/18 تفيد أن السيدة (م.س.د.ك) المذكورة في الوكالة هي نفسها (ج) المقيدة بالرسم العقاري بتاريخ 1973/03/07، وأنه بعد دراسة الطلب من طرف اللجنة الإقليمية المنصوص عليها في رسالة الوزير الأول رقم 449 بتاريخ 1994/04/18 والرقم 1326 بتاريخ 2011/06/03، أصدرت هذه الأخيرة بتاريخ 2012/06/02 قرارا يقضي بتسوية طلبه وذلك بتخلي الدولة - الملك الخاص - عن عقاره لفائدته مقابل ثمن حددته في مبلغ 8.106.000,00 درهم غير أنه بعد أدائه بما يفيد أدائه الثمن كاملا للمالك السابق الأجنبي بمقتضى عقد الشراء الذي أنجز قبل صدور ظهير مارس 1973 اجتمعت اللجنة المكلفة بالبت في طلبات التسوية يوم 2012/11/09

وقررت استصدار قرار وزير الاقتصاد والمالية الذي يأذن بها بالتخلي عن العقار المذكور مقابل أداء ثمن رمزي ثم أكدت ذات القرار في اجتماع آخر لكونه يتوفر على عقد مستوف لجميع الشروط ومصحح الإمضاء بتاريخ 1972/12/08 وأداء الثمن كامل للمالكين السابقين، ملتصقا بالحكم بإلزام الدولة المغربية - الملك الخاص ومن معها - بتسوية الوضعية القانونية للقطعة الأرضية ذات الرسم العقاري عدد (...). مساحتها الإجمالية 23 هكتار و16 آر، وذلك بالتخلي عن العقار لفائدته على أساس القرارات المتخذة من طرف اللجنة العاملة الخاصة بالبت في التزاعات الناشئة عن تطبيق ظهير 1973/03/24 وشمول الحكم بالنفذ المعجل، وبعد الجواب وإجراء بحث وتام الإجراءات، قضت المحكمة بالحكم على الجهة المدعى عليها بتسوية وضعية القطعة الأرضية الحاملة للرسم العقاري عدد (...). موضوع عقد البيع العرفي المؤرخ في 1972/11/30 على أساس الثمن الرمزي وتحميلها الصائر وبرفض باقي الطلب، بحكم استأنفته الدولة - الملك الخاص - والمحافظ العام والمحافظ على الأملاك العقارية بوجدة أنكاد أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي أيدته بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.



في وسيلي الطعن مجتمعين للارتباط :

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بخرق القانون المتصل بخرق مقتضيات الفصل 425 من قانون الالتزامات والعقود ومقتضيات الدورية الصادرة عن الوزير الأول عدد 449 المؤرخة في 1994/04/18 ومقتضيات الفصل 25 من قانون المنظمة المدنية وسوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته في تعليل قضائها مؤيدة الحكم المستأنف لم تأخذ في الاعتبار أن المقصود بالتأشير والمصادقة على الورقة من طرف موظف مأذون له بذلك حسب الفقرة السادسة من الفصل 425 المشار إليه أعلاه لا تعني المصادقة على صفقات عقد البيع العرفي وإنما ينصرف إلى أكثر من ذلك بالتأكد من تقييد هذه المصادقة بالسجل الخاص بها ومن وجود سجل تصحيح الإماءات من عدمه في الإدارة المختصة بذلك، وهو الأمر المؤكد في النازلة لغياب هذا السجل لسنة 1972 من الإدارة المعنية، مما يثير عدة شكوك بخصوص عملية المصادقة من حيث الشخص أو مكان التصديق على الإماء ما دام أن السند القانوني الذي يجب اعتماده هو مقتضيات رسالة الوزير الأول عدد 449 بتاريخ 1994/04/14، وخاصة تلك الواردة في فقرتها الأولى المتعلقة بطرق التسوية التي نصت بصفة صريحة على عبارة - Document probant - أي وثائق فاصلة وقاطعة بمعنى صحيحة لا تحتل أي شك، مما يفيد أن العقد الذي يستند عليه المدعي - المطلوب - للمطالبة بالتسوية على أساس ثمن رمزي وقع فيه تغيير فيما يتعلق بتاريخ تحريره وبجروف مغايرة لا تخطئه العين، وهو ما دفع بها إلى تقديم شكاية أمام وكيل الملك بالمحكمة الابتدائية بوجدة بتاريخ 2017/08/09 في موضوع التزوير في محرر عرفي - عقد البيع موضوع النازلة - والتمست من خلالها

إجراء بحث بخصوص واقعة التغيير الحاصل في التاريخ، وأن القول بأن المحكمة غير ملزمة بإجراء تحقيق على عقد الشراء محل النزاع ما دام الطعن بالزور لم يرد بصفة صريحة وبمقتضى طلب مستقل استنادا إلى الفصلين 89 و 91 من قانون المسطرة المدنية، يؤكد خلافه ما جاء في الفقرة الثانية من الفصل 89 من نفس القانون التي أوجب فيها المشرع بضرورة إجراء تحقيق من قبل المحكمة للخطوط والسندات أو بشهادة الشهود أو بواسطة خبير عند الاقتصاد، وتطبيق حينئذ القواعد المقررة للأبحاث والخبرة في تحقيق الخطوط، حماية للأمن القضائي، كما أنها - أي المحكمة - لما قضت بتأييد الحكم المستأنف الذي قضى بتسوية وضعية القطعة الأرضية موضوع النزاع على أساس الثمن الرمزي تكون قد خالفت مقتضيات الفصل 25 من قانون المسطرة المدنية، ومبدأ فصل السلط، وقاعدة أن قاضي الإلغاء يحكم ولا يدير، وتجاوزت اختصاصها القضائي وتناولت على اختصاص السلطة التنفيذية، علاوة على أن القول على أن الإدارة لم تحترم الأجل المحدد لسحب قرار اللجنة الإقليمية التي حددت من خلاله ثمن التفويت مقابل ثمن رمزي يعتبر قولاً مجانباً للصواب لأن عملها ليس قراراً إدارياً وإنما مجرد عمل تمهيدي لاستصدار قرار وزير الاقتصاد والمالية الذي يأذن للدولة الملك الخاص بالتخلي عن العقار المذكور مقابل ثمن محدد، مما يناسب نقض قرارها.

لكن، حيث إن محكمة الاستئناف لما تبين لها من وثائق الملف ومعطيات المنازعة أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد (...) اشتراه المستأنف عليه (ع.م). بموجب عقد عرفي مؤرخ في 1972/11/30 ومصحح الإمضاء بتاريخ 1972/12/08 من المالكين الأصليين للعقار وهم (ن.ج) أصالة عن نفسه ونيابة عن السيدة (م.ج) وعن السيد (ر.ر.ج) وعن السيدة (إ.ب.ج) بواسطة وكالة عرفية مؤرخة في 1971/09/28، وانتقلت إليه ملكيته بموجب عقد الشراء المذكور قبل صدور الظهير رقم 1-73-213 الصادر بتاريخ 1973/03/02 الذي نقلت بموجبه إلى الدولة ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة التي يملكها أشخاص ذاتيون أو أشخاص معنويون، وأن اللجنة الإقليمية المنصوص عليها في رسالة الوزير الأول عدد 449 بتاريخ 1994/04/18 ورسالته عدد 1326 بتاريخ 2011/06/03 بشأن تصفية النزاع الناشئ عن استرجاع الأراضي الفلاحية التي أصبحت حضرية بعد تاريخ 1973/03/07 قررت خلال اجتماعها بتاريخ 2012/11/09 بأن المستأنف عليه المذكور يتوفر على عقد مستوف لجميع الشروط ومصحح الإمضاء بتاريخ 1972/12/08، وأدى كامل الثمن للمالكين السابقين وقررت استصدار قرار عن وزير الاقتصاد والمالية الذي يأذن بالتخلي عن العقار المذكور لفائدته مقابل أداء ثمن رمزي قدره 10 دراهم، واعتبرت أن سحب الإدارة لقرارها السابق بالموافقة على تسليم المستأنف عليه العقار السالف الذكر وفق الثمن الرمزي قد تم خارج الأجل القانوني لأن صدوره كان بتاريخ 2012/11/09 في حين أن سحبه كان بتاريخ 2014/10/13، وأن ما نتج عن فحص وثيقة البيع من طرف اللجنة العاملة المختصة المنعقدة بتاريخ 2012/11/09 من عيب

واحد يخص عدم ورود اسم إحدى البائعات التي هي (م.ج) بالوكالة العرفية التي انعقد بها البيع تم تجاوزه عند اقتراح اللجنة المذكورة تسوية العقار وفق الثمن التفاوضي بواسطة كتاب للمحافظ على الأملاك العقارية بوجدة أنجاد الذي أكد أن السيدة (م.س.د.ك) هي نفسها (م.ج) المقيدة كمالكة بالرسم العقاري عدد (...)، أما بخصوص ما أثارته المستأنفة الدولة (الملك الخاص) كون عقد الشراء العرفي المدلى به في ملف المطالبة فاقد لحجته لعدم تمكنها من التثبت من صحة المصادقة على التوقيع بسبب عدم العثور على السجل الخاص بسنة 1972 على أساس أن العقد المذكور أدخلت عليه تغييرات على مستوى تاريخه تخص اليوم والسنة ولا يحمل التسلسل الرقمي في سجل تصحيح الإمضاءات، وأن تصحيح الإمضاء تم بمدينة الرباط بعيدا عن مكان تواجد العقار لا يركز على أساس طبقا للظهير المؤرخ في 1915/07/25 المعدل والمتمم في 1921/07/10 و 10 أكتوبر 1931 و 1955/09/03 المنظم لتصحيح الإمضاء والفصول 419 و 420 و 421 من قانون الالتزامات والعقود، هذه المقتضيات التي تعتبر المحرر العرفي دليلا على تاريخه بين المتعاقدين وورثتهم وخلفهم الخاص ودليلا على تاريخه في مواجهة الأغيار بشرط المصادقة عليه من موظف مأذون له في ذلك، كما أن نفس الظهير المشار إليه أعلاه لا يتضمن أي مقتضى يلزم المتعاقدين بالإشهاد على صحة توقيعهم بمحل سكناهم، وأنه لما كانت مسطرة الزور لا تشمل إنكار الخط والتوقيع وإنما تشمل التحقق أيضا من صحة مضمون الوثيقة، وبالتالي فإن الدولة (الملك الخاص) وإن لم تكن طرفا في عقد البيع العرفي المحتج به في مواجهتها والذي يتمسك به المستأنف عليه من أجل تسوية العقار على أساس الثمن الرمزي فإنها لم تسلك بشأن ذلك مسطرة الزور سواء بصفة أصلية أو فرعية كمنطلق لتطبيق الفصلين 89 و 91 من قانون الالتزامات والعقود ولم تكن المحكمة ملزمة بإجراء أي تحقيق في عقد الشراء العرفي، لتستخلص - عن حق - صحة ومشروعية تسوية وضعية القطعة الأرضية محل النزاع، ورتبت عن ذلك تأييدها للحكم المستأنف فيما انتهى إليه، وجاء قرارها غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومعللا تعليلا كافيا وسائعا، وما بالوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعته الصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد عبد المجيد بابا اعلي والمستشارين السادة : المصطفى الدحاني مقررا، احمد دينية، نادية اللوسي، فائزة بلعسري، ومحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.