

القرار عدد 1115
الصاوير بتاريخ 19 شتنبر 2019
في الملف (الاداري) عدد 2019/1/4/4656

اختصاص نوعي - الطعن في قرار المحافظ برفض التشطيب على عقد الكراء الطويل الأمد -
أثره.

طبقا للفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى القانون رقم 07/14 فان الطعن في قرارات المحافظ برفض التشطيب على حق عيني يتم أمام القضاء العادي كيفما كانت أسباب رفض التشطيب، والمحكمة لما اعتبرت ان عقدي الكراء اللذين رفض المحافظ التشطيب عليهما يعتبران من عقود الكراء الطويلة الأمد، وأن الفصل 9 من مدونة الحقوق العينية نص على أن عقد الكراء الطويل الأمد يعتبر من الحقوق العينية الأصلية، وأن المحافظ عندما رفض التشطيب عليهما يكون قراره مندرجا ضمن مقتضيات المادة 96 من الظهير أعلاه، كان حكمها صائبا وواجب التأييد.

تأييد الحكم المستأنف



باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
المملكة المغربية

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن ضمنها الحكم المتألف (م. ال) تقدمت بتاريخ 2018/11/02 بمقال أمام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها مالكة للعقار المسمى (م... 2) ذي الرسم العقاري عدد 2993/س الكائن بسيدي البرنوصي البيضاء، وأنها لاحظت وجود تقييد لحق كراء يفوق ثلاث سنوات مقيد بتاريخ 1955/03/11 سجل 31 عدد 1577 لمدة 25 سنة لفائدة (ن. ب)، وتقييد لحق كراء جزئي لمدة 3 - 6 سنوات مقيد بتاريخ 1981/11/26 لفائدة (ب. ا)، وأن مدد الكراء المذكور انتهت، وان العارضة تضررت من بقاء التقييد في رسمها العقاري مما يشل يدها ويجعلها عاجزة عن الاستثمار في العقار، وأنها تقدمت بتاريخ 2018/09/19 بطلب أمام المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي البرنوصي قصد التشطيب على حق الكراء المذكور إلا انه رفض، والتمست الحكم بإلغاء قرار السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمحافضة سيدي البرنوصي برفض التشطيب على التقييد المضمنين بالرسم العقاري عدد 2993/س سجل 31 عدد 1577 وسجل 7 عدد 317 وبعد التصدي الحكم على المحافظ بالتشطيب على التقييد المقيد بتاريخ 1955/03/11 سجل 31 عدد 1577 وكذا التقييد المؤرخ في 1981/11/26 سجل 7 م عدد 317 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (100.000) درهم يوميا من تاريخ الامتناع مع شمول الحكم بالنفذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر، وبعد إدلاء

المدعية بمقال إصلاحي والإدلاء بمقال بالتدخل الإرادي في الدعوى من طرف ورثة (أ.ب) وإدلاء ورثة (ح. ال) بمقال تدخل اختياري ومقال مضاد وجواب المحافظ بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة وانتهاء الردود، أصدرت المحكمة حكمها باختصاصها نوعيا للبت في الملف وهو الحكم المستأنف.

في أسباب الاستئناف:

حيث يتمسك الطرف المستأنف بكون جميع القرارات الصادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية في إطار الفصل 96 من قانون التحفيظ العقاري تبقى قرارات إدارية لكونه سلطة إدارية، ولم يورد المشرع في هذا الفصل أي استثناء بهذا الخصوص ، كما ان الفصل 37 مكرر من نفس القانون يقتصر على إلزام المحافظ بتعليل قراره وتبليغه لطالب التحفيظ دون ان يحدد هذه الحالات، وأن الفصل 30 من نفس القانون المذكور يبين أن حالات الطعن في قرارات المحافظ المرتبطة بالعقارات في طور التحفيظ هي التي يكون الرفض فيها من طرف المحافظ مسبب إما بعدم صحة أو عدم شرعية الطلب وعدم كفاية الحجج يمكن تصورها خارج الفصل 96 من قانون التحفيظ العقاري، وان القضاء الإداري هو المختص نوعيا للبت في الطلب وأنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف.

لكن، حيث إنه وطبقا للفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى القانون رقم 07/14 فان الطعن في قرارات المحافظ برفض التشطيب على حق عيني يتم أمام القضاء العادي كيفما كانت أسباب رفض التشطيب ، والمحكمة لما اعتبرت ان عقدي الكراء اللذين رفض المحافظ التشطيب عليهما يعتبران من عقود الكراء الطويلة الأمد، وان الفصل 9 من مدونة الحقوق العينية نص على ان عقد الكراء الطويل الأمد يعتبر من الحقوق العينية الأصلية، وأن المحافظ عندما رفض التشطيب عليهما يكون قراره مندرجا ضمن مقتضيات المادة 96 من الظهير أعلاه، كان حكمها صائبا وواجب التأييد.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بتأييد الحكم المستأنف وإرجاع الملف إلى نفس المحكمة لمواصلة النظر فيه. 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، احمد دينية، المصطفى الدحاني، نادية للوسي، ومحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.