

القرار عدد 581
الصادر بتاريخ 25 أبريل 2019
في الملف الإداري عدد 2018/1/4/3562

وجبات تسجيل مباني - قرار المحافظ على الأملاك العقارية باحتسابها - مشروعيته.

البيّن أن الطرف الطالب تمسك بكون المحكمة من جهة لم تنقيد بالمقتضيات المتعلقة بتصفية واجبات المحافظة العقارية، مما يعني أن الإطار القانوني للدعوى يدخل في إطار القضاء الشامل وليس في إطار دعوى الإلغاء ما دام الأمر يتعلق بعملية احتساب مبالغ محل الفرض كأساس لاستحقاق وجبات لتسجيل مباني، ومن جهة أخرى كونها اعتمدت خبرة حددت قيمة العقار واحتساب الوجبات المستحقة بناء على سعر المتر المربع الواحد من تاريخ إنجاز البناء الذي تم خلال ثلاث مراحل عوض تاريخ تقديم الطلب، أي على أساس القيمة الحالية للعقار وليس القيمة التي شيد بها، والمحكمة لما أيدت الحكم المستأنف دون مراعاة ما ذكر لم تجعل لما قضت به أي أساس من القانون وعللت قرارها تعليلاً فاسداً يوازي انعدامه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه المشار إلى مراجعته أعلاه أن الطالبين (أ.ك) و(ف.ق) تقدموا بتاريخ 29 أفريل 2016 أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء يعرضان فيه أنهما يملكان الرسم العقاري عدد "... وأنها شيدت عليه بنايات تتكون من مرآب بالطابق تحت السفلي ومدرسة في الطابق السفلي وثلاثة طوابق علوية بنيت على فترات متتالية الأولى حسب الرخصة عدد 105235 بتاريخ 16 شتنبر 1979 والثانية تحت عدد 112540 بتاريخ 01 دجنبر 1991 ثم الثالثة سنة 1997 تحت عدد 97/130 وأنهما مؤخرًا حاولا تسجيل هذه البنايات بصكهما العقاري إلا أن المحافظ على الأملاك العقارية فرض عليهما أداء مبلغ يساوي 326.000,00 درهم على أساس 20.000,00 درهم للمتر الواحد، وأنهما قدما بتظلم في الموضوع إلى المحافظ العام بقي بدون جواب، موضحين بأن ذلك المبلغ يبقى مغال فيه ويتجاوز بكثير قيمة الأرض، فضلا عن قيمة البناء المستعمل وقدمه، ملتجئين لذلك الحكم بإلغاء قرار المحافظ على الأملاك العقارية والرهون والأمر بإجراء خبرة من أجل تحديد قيمة المباني المنشأة على الرسم العقاري عدد "... التي يجب اعتمادها من طرف المحافظ لتسجيل المباني المذكورة، وبعد الجواب وتمام الإجراءات قضت المحكمة بإلغاء القرار المطعون فيه الصادر عن المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف الدار البيضاء بتاريخ 2016/02/17 مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية بحكم استأنفه الطالبان أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي أيدته بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في الفرع الأول من الوسيلة الوحيدة للطعن:

حيث يعيب الطالبان القرار المطعون فيه بخرق القانون المتصل بخرق الفصل 96 من قانون التحفيظ العقاري باعتباره نصا خاصا والفصل 10 من القرار الوزاري المؤرخ في 1915/06/03 المتعلق بتفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري، والفصول 30 و 31 و 33 من المرسوم رقم 2.13.18 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري والمتعلقة بتصفية واجبات المحافظة العقارية واستخلاص الواجبات المستحقة، والفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن المحكمة مصدرته في تعليل قضائها مؤيدة الحكم المستأنف لم تتقيد بالمقتضيات الآنف الذكر في مراقبة أجل الطعن المقدم من طرف المطلوبين بعد أن بلغا بالقرار الصادر عن المحافظ على الأملاك العقارية بتاريخ 2016/02/17 ولم يطعنا فيه إلا بتاريخ 2016/06/29، أي خارج أجل شهر واحد من تاريخ التوصل بالجواب المحدد في كل من الفصلين 96 من قانون التحفيظ العقاري والفصل 10 من القرار الوزاري المشار إليهما أعلاه. وكذا لم تتقيد -أي المحكمة- بالمقتضيات المتعلقة بتصفية واجبات المحافظة العقارية التي توجب في مادتها 30 من المرسوم الآنف الذكر تلك التصفية على أساس الأثمنة والقيم المضمنة في العقود والسندات المدعمة لطلب التقييد المتعلقة بتأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه وعلى أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق الوجيبات والتي تعتمد مبالغ الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية وذلك على أساس معدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني بالنسبة لعمليات تقديم مطلب التحفيظ والتقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة ويمكن مراجعة القيمة التجارية المعتمدة كأساس لاحتساب الوجيبات المذكورة أعلاه في حالات مبررة أو حينما يتبين أنها غير مطابقة لمعدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار، والمادة 31 التي تجعل الوجيبات عن المساحة تحتسب على أساس المساحة الحقيقية للعقار محسوبة بالآر داخل الجماعات الحضرية وبالهكتار خارجها، وتحتسب المساحة دائما بالزيادة للحصول فقط على الآرات أو الهكتارات، وإذا لم تعرف المساحة الحقيقية للعقار وقت تقديم الطلب، يقوم المحافظ باستخلاص الوجيبات التكميلية عن المساحة الزائدة التي أظهرها التصميم العقاري والمادة 33 التي تقرر أن الوجيبات المستخلصة عن مخفف إجراءات التحفيظ العقاري طبقا للمقتضيات الجاري بها العمل لا يمكن استردادها مهما كان المآل المخصص للطلب، وخرقت بذلك مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية الذي يوجب الاستناد إلى مقتضيات القانونية الواجبة التطبيق وجعلت حكمها فاسد التعليل بحجة عدم الإدلاء بدليل القيم الخاص بالمنطقة رقم 17 المتمسك به، وعرضت قرارها للنقض.

حيث استندت المحكمة فيما انتهت إليه من جهة بكون الأمر في نازلة الحال يتعلق بقرار إداري صادر عن سلطة إدارية عامة فيما يخص القيمة العقارية المعتمدة في تحديد قيمة رسوم

المحافظة العقارية، مما يجعله قابلاً للطعن بالإلغاء للتجاوز في استعمال السلطة، مما يعني أنه يبقى خاضعاً في احتساب آجال الطعن فيه بالإلغاء للضوابط المنصوص عليها في المادة 23 من قانون 41/90 المحدث لمحاكم إدارية التي بمقتضاها يكون أجل الطعن من تاريخ التبليغ أو نشر القرار المطعون فيه، وأنه في ظل عدم وجود ما يفيد تحقق التبليغ بالقرار الإداري المطعون فيه فإنه يبقى محمولاً على تقديمه داخل الآجال القانونية، ومن جهة أخرى اعتبرت الخبرة المنجزة في الموضوع مستوفية لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانوناً، خاصة مقتضيات الفصل 62 من قانون المسطرة المدنية التي حضرها نائب المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف باعتباره المعني بموضوع النزاع والتي تضمنت فيها كافة المعطيات الموضوعية والواقعية، مستبعدة ما تم التمسك به بخصوص موضوعية التقدير المحدد من قبل المحافظ في ظل عدم إدلائه بما يفيد صحة التقدير المحدد من طرفه وكونه بني على معطيات واقعية مراعية لمواصفات وخصائص موضع النزاع وكذا عدم إدلائه بدليل القيم الخاص بمنطقة التقويم رقم 17 في حين أثار الطرف الطالب أمامها بكون المحكمة من جهة لم تنقيد بالمقتضيات المتعلقة بتصفية واجبات المحافظة العقارية مما يعني أن الإطار القانوني للدعوى يدخل في إطار القضاء الشامل وليس في إطار دعوى الإلغاء ما دام الأمر يتعلق بعملية احتساب مبالغ محل الفرض كأساس لاستحقاق وجبات لتسجيل مباني ومن جهة أخرى كونها اعتمدت خبرة حددت قيمة العقار واحتساب الوجيبات المستحقة بناء على سعر المتر المربع الواحد من تاريخ إنجاز البناء الذي تم خلال ثلاث مراحل الأولى سنة 1975 والثانية أواخر الثمانينيات والثالثة أواخر التسعينيات عوض تاريخ تقديم الطلب، أي على أساس القيمة الحالية للعقار وليس القيمة التي شيد بها، وأنها - أي المحكمة - لم تأيد الحكم المستأنف دون مراعاة ما ذكر لم تجعل لما قضت به أي أساس من القانون وعللت قرارها تعليلاً فاسداً يوازي انعدامه، مما عرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون 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 أعلي رئيساً والمستشارين السادة: المصطفى الدحاني مقرراً، أحمد دينية، نادية اللوسي، فائزة بلعسري ومحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.