

القرار عدد 1167

الصاوير بتاريخ 28 شتنبر 2017

في الملف الإداري عدد 2015/1/4/3990

صندوق التأمينات للمحافظات العقارية - شروط مقاضاته.

من المقرر أن دعوى التعويض ضد صندوق التأمينات لا تكون مقبولة شكلا إلا إذا تمت مقاضاة المتسبب في الضرر بصفة شخصية وإثبات عسره بعد الحكم، وبالتالي فإن إقحام المحافظ العام على الأملاك العقارية والمدير العام في الدعوى المثارة لا يوجد ما يبرره لانعدام صفتها السلبية فيها، ويكون من جهة توجيه الدعوى ضد صندوق التأمينات سابقا لأوانه لأن ذلك يقتضي أولا صدور حكم نهائي في مواجهة المحافظ المعني بصفته الشخصية لا الوظيفية وإثبات عسره بعد الحكم عليه، ومن جهة أخرى لعدم إثبات تدليس المحافظ عند قيامه بتحفيظ العقار المدعى به طبقا لشروط الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري، والمحكمة لما أيدت الحكم المستأنف فيما انتهى إليه دون مراعاة ما ذكر، لم تبين قرارها على أساس صحيح من القانون وعللته تعليلا فاسدا.



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

نقض وإحالة

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه المشار إلى مراجعه أعلاه، أن المطلوبين ورثة محمد (ع) تقدموا بمقال أمام المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2007/03/23، يعرضون فيه أنهم يملكون العقار ذي بالرسم العقاري عدد (...) المقدرة مساحته ب 278 هكتار و 33 آر و 90 سنتييار الموجود بأحواز سلا مع باقي الورثة والموصى لهم بالثلث المتخلف عن السيد سعيد (ع)، وقد عرف هذا العقار عدة تغييرات، ذلك أنه بتاريخ 1928/09/11 تم تسجيل إرثته سعيد (ع) لفائدة ورثته وهم الكاملة (ب) وحليمة (ب) وجوهرة (ب) وعبد القادر (ب) وبنداود (ب) ومحمد (ب)، وبتاريخ 1935/02/05 تم تقييد رسم مخارحة بين الورثة إذ خرج كل من محمد (ب) وبنداود (ب) بالرسم العقاري عدد (...) المقدرة مساحته ب 102 هكتار و 90 سنتييار والسيد (أ) بالرسم العقاري عدد (...) المقدرة مساحته ب 62 هكتار و 13 آر و 90 سنتييار، في حين بقيت مساحة الرسم الأصلي المقدرة في 113 هكتار و 30 آر لفائدة الورثة، وأن صاحب الوصية إبراهيم (ب) لم يتقدم بتسجيلها إلا بتاريخ 1950/02/13 بعد عملية المخارحة المذكورة، وأن المحافظة باشرت عدة

إصلاحات تلقائية ترتب عنها التقليل من مساحة الواجبات المشاعة، وبعد استرجاعهم لحقوقهم عن طريق القضاء لم يتمكنوا من تسجيلها بالرسم العقاري لكون تلك الحقوق كانت قد فوتت للغير مما تسبب لهم في ضرر الذي تتحمل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية مسؤوليته، ملتجئين بالحكم عليها بأدائها لفائدتهم تعويضا مسبقا قدره 50.000,00 درهم مع إجراء خبرة لتحديد قيمة العقار والتعويض عن الحرمان من الاستغلال. وبعد الجواب وإثارة الدفع بعدم اختصاص المحكمة من طرف صندوق التأمين للمحافظات العقارية وتمام الإجراءات، قضت المحكمة بعدم اختصاصها نوعيا للبت في الطلب بحكم استأنفه الطالبون أمام الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، التي أصدرت قرارها عدد 24 بتاريخ 2009/01/07 في الملف رقم 2008/1/4/973، قضى بإلغاء الحكم المستأنف والتصريح باختصاص المحكمة الإدارية نوعيا للبت في الطلب مع إرجاع الملف إلى المحكمة التي أصدرته لتبت فيه طبقا للقانون. وإثر إحالته عليها من جديد واستيفاء الإجراءات، قضت المحكمة بأداء الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعين تعويضا عن الأضرار اللاحقة بهم على أساس 400,00 درهم للمتر المربع الواحد كل حسب حصته المشاعة مع إحلال صندوق التأمينات في الأداء ورفض باقي الطلبات بحكم استأنفه المطلوبون أصليا ورثة عبد القادر (ع) والمدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية ومن معه فرعيا أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي أيدته بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في الوسيلة الأولى للطعن والفرع الثاني من الوسيلة الخامسة مجتمعين للارتباط:

حيث يعيب الطالبون القرار المطعون فيه بسوء التعليل، وبخرقه للقانون، ذلك أن المحكمة في تعليل قضائها مؤيدة للحكم المستأنف لما اعتبرت أن القيمة المحددة ابتدائيا في مبلغ 400,00 درهم للمتر المربع الواحد غير مجحفة وقررت الإبقاء عليها في إطار مبدأ لا يضار أحد باستئنافه، لم تلتفت إلى ما سبق أن قدموه أمامها من ملتزمات جذرية بخصوص ذلك ترمي إلى عدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا، وفي إطار التعليق على الخبرة التي أمرت بها أكدوا مرارا على كون القيمة المقترحة غير موضوعية وأدلو تأكيداً لذلك بقرارات تفيد أن العقار سبق وأن قيم بأقل من المبالغ المقترحة في تقرير الخبرة، وكذا في الحكم الابتدائي واستشهدوا على ذلك بالقرار عدد 2607 الصادر بتاريخ 2014/06/03 في الملف رقم 6/12/853 عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، والمتعلق بنفس العقار موضوع هذا النزاع الذي انتهى إلى تحديد قيمة المتر الواحد في 150,00 درهماً، وهو القرار المدلى به رفقة مستنتاجاتهم بعد البحث المدلى بها بجلسة 2014/11/13، ونفس الشيء فعلت بخصوص عدم إمكانية توجيه الدعوى ضد صندوق التأمينات بعد أن سبق لهم أن تمسكوا بذلك في كل مراحل الدعوى، وأثاروا أنه لا وجود لأي نص قانوني يقضي على صندوق التأمينات بالحلول محل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في أداء التعويض لفائدة الغير، وأن الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري يبقى هو المحدد لاختصاص الصندوق المذكور، إضافة إلى الفصول

من 58 إلى 66 من القرار الوزيري المؤرخ في 2015/06/04، التي تحدد الإجراءات المسطرية من أجل المطالبة بالتعويض في مواجهة الصندوق، وأوردوا نص الفصل 100 المذكور والذي يتحدث عن عسر المحافظ العام والمحافظين على الملكية العقارية لا عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، وأضافوا أن الفصل 66 من نفس القرار الوزيري ينص على أن دعوى التعويض ضد صندوق التأمينات تقدم أمام المحكمة الابتدائية لموقع العقار مع وجوب مقاضاة المتسبب في الضرر وفقاً لقواعد المسؤولية الشخصية أولاً وثبوت مسؤوليته عن الضرر الحاصل لطالبي التعويض ثم ثبوت عسره عن أداء التعويض، وأن كل الشروط المطلوبة في الفصلين المذكورين غير متوفرة في نازلة الحال، وعرضت بذلك قرارها للنقض.

حيث استندت المحكمة فيما انتهت إليه بأنه: "فيما يخص القيمة العقارية لهذه المساحة، فإن هذه المحكمة وبما لها من سلطة تقديرية في تحديد هذه القيمة ورعيها منها لمجموعة مع المعطيات التي تدخل في تحديد هذه القيمة، من حيث كون العقار موضوع النزاع هو عبارة عن قطعة أرضية عادية تقع بمنطقة العيايدة ضواحي مدينة سلا، لم يثبت كونها مجهزة بأي نوع من التجهيزات الأساسية التي من شأنها أن ترفع من قيمتها العقارية، وبالنظر لمساحتها البالغة 14 هكتار و 91 آر و 08 سنتيار، والتي هي مساحة كبيرة نوعاً ما، وبما للمساحة من تأثير على القيم العقارية إذ بارتفاعها تنخفض هذه القيمة والعكس صحيح، وباستبعاد المضاربات العقارية التي يكون لها تأثير سلبي على سوق العقارات بشكل يؤدي إلى ارتفاع القيم العقارية، وانطلاقاً من كون تقدير القيم العقارية من طرف المحكمة يجب أن يتم اعتباراً للقيمة العقارية الحقيقية والواقعية للعقار التي تكون سائدة بتاريخ النزاع، مما تكون معه القيمة المحددة ابتداءً في 400,00 درهم للمتر المربع الواحد غير مجدية، وبما أنه لم يتم تقديم استئناف من طرف الإدارة بخصوص قيمة العقار، فإنه يتعين الإبقاء على تلك القيمة في إطار مبدأ لا يضر أحد باستئنافه، سيما وأنه سبق لهذه المحكمة أن حددت تلك القيمة في 150,00 درهم للمتر المربع الواحد بالنسبة لمساحة 30 هكتار بموجب قرارها عدد 2607 الصادر بتاريخ 03 يونيو 2014 في الملف رقم 6/12/853... ومن جهة أخرى فإن إدخال صندوق التأمينات في الدعوى مندرج ضمن مبدأ الضمان باعتباره مؤسسة ضامنة للأخطاء المنسوبة للمحافظة العقارية بصفته مرفقاً عمومياً، ومن ثم فلا مجال للقول بضرورة استصدار حكم في مواجهة المحافظ بصفته الشخصية وإثبات عسره للانتقال إلى مخاطبة الصندوق بالضمان وفقاً لما تواتر عليه قضاء المجلس الأعلى سابقاً من أن الصندوق يضمن جميع الأضرار التي تتسبب فيها أعمال ونشاطات للمحافظة العقارية أثناء ممارستها لمهامها المرفقية فيما يخص التحفيظ والتقييدات اللاحقة..."، في حين تمسك الطالبون بأنه بالرجوع إلى الاستئناف الفرعي الذي تقدموا به يتبين أنهم ناقشوا الدعوى شكلاً وموضوعاً، وأن المحكمة قد أمرت بإجراء خبرة في المرحلة الاستئنافية، وفي إطار التعليق على الخبرة أكدوا مراراً على كون القيمة المقترحة غير موضوعية، وأدلو بقرارات

تفيد أن العقار سبق وأن قيم بأقل من المبالغ المقترحة في تقرير الخبرة، وكذلك في الحكم المستأنف، واستشهدوا على ذلك بالقرار عدد 2607 الصادر بتاريخ 2014/06/03 في الملف عدد 6/12/853 عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، والمتعلق بنفس العقار موضوع النزاع، حيث انتهى القرار المذكور إلى تحديد قيمة المتر المربع الواحد في 150,00 درهم، وبذلك يكونوا قد تقدموا باستئناف ضد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به جملة وتفصيلاً، ومن جهة أخرى أن دعوى التعويض ضد صندوق التأمينات لا تكون مقبولة شكلاً إلا إذا تمت مقاضاة المتسبب في الضرر بصفة شخصية وإثبات عسره بعد الحكم طبقاً للفصل 60 من القرار الوزيري المؤرخ في 4 يونيو 1915، والحال أن إقحام المحافظ العام على الأملاك العقارية والمدير العام في الدعوى المثارة لا يوجد ما يبرره لانعدام صفتيهما السلبية فيها، ويكون من جهة توجيه الدعوى ضد صندوق التأمين سابقاً لأوانه لأن ذلك يقتضي أولاً صدور حكم نهائي في مواجهة المحافظ المعني بصفته الشخصية لا الوظيفية وإثبات عسره بعد الحكم عليه ومن جهة أخرى لعدم إثبات المستأنفين تدليس المحافظ عند قيامه بتحفيظ العقار المدعى به طبقاً لشروط الفصل 64 من الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 الموافق لـ 12 غشت 1913، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم المستأنف فيما انتهى إليه دون مراعاة ما ذكر لم تبين قرارها على أساس صحيح من القانون وعللته تعليلاً فاسداً وعرضته للنقض.



لهذه الأسباب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

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 اعلي والمستشارين السادة: المصطفى الدحاني مقرراً، أحمد دينية، عبد العتاق فكير، نادية للوسي وممضراً المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.