

قرار محكمة النقض

رقم 1/567

الصادر بتاريخ 2017/04/13

في الملف الإداري رقم 2014/1/4/1713

رسوم المحافظة - منازعة فيها - دعوى الاسترجاع - سلطة المحكمة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2014/05/20 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائيهما الأستاذ (خ.خ) الرامي إلى نقض القرار عدد 445 الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2014/01/30 في الملف عدد : 6/13/650.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 2015/01/26 من طرف المطلوب في النقض بواسطة نائيه الأستاذين عبد الإله (ف.ف) وعبد الإله (ب.ا) الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2017/03/09.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2017/04/13.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد أحمد دينية تقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى مستنجات المحامي العام السيد سابق الشرقاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومنها القرار المطعون فيه المشار إلى مراجعه أعلاه أن (ش.ل.ر.د.ط) تقدمت بمقال إلى المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 19 نونبر 2012 عرضت فيه أنها منعشة عقارية وحصلت على رخصة البناء من أجل إنجاز مشروعها السكني المتكون من مجموعة من العمارات وأنه بالانتهاء من كل مرحلة يتم استخراج رسم عقاري يخص الوعاء العقاري الذي شيدت عليه العمارة المنتهية أشغال بناءها ليتم بعد ذلك تجزئ هذا الوعاء العقاري إلى رسوم عقارية تخص الأجزاء المفردة الخاصة بكل الشقق السكنية وأنها أثناء إنجازها الأشغال عمدت إلى إبرام عقود وعد بيع العقارات التي هي في طور البناء، وذلك على أساس 5500 درهم للمتر المربع للشقة على أن يتم التوقيع على عقد البيع النهائي فور انتهاء الأشغال

والحصول على رخصة السكن بالعمارة واستخراج رسوم عقارية خاصة بكل الشقق المكونة لها لذلك وبعد انتهاء الأشغال الخاصة بالعمارة مجموعة ب والعمارة مجموعة س منحتهما (.....) رخصة السكنى الخاصة بالعمارتين فتقدمت للسيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بطنجة بطلب استخراج رسم عقاري خاص بالوعاء العقاري الذي شيدت عليه العمارتين المذكورتين وبعد استخراج الرسم العقاري عدد (.....) تقدمت للحصول على الصكوك العقارية الخاصة بالشقق المكونة للعمارتين إلا أنها فوجئت برفض السيد المحافظ القيمة المصرح بها من قبلها وهي 5500 درهم للمتر المربع الواحد حيث فرض عليها لقبول طلبها أداء مبلغ 6500 درهم كرسم وأذعنت للأمر ملتزمة بالحكم على المدعى عليهم بأداءهم مبلغ 204692 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحملهم الصائر وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلب استأنفته المدعية أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط وبعد استنفاد الإجراءات أصدرت هذه الأخيرة قرارها بعد إلغاء الحكم المستأنف بالحكم تصديا بأداء الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية لفائدة المستأنفة مبلغ 204692 درهم وهو القرار المطلوب نقضه.

في وسيلة النقض الفريدة :

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بخرق القانون ذلك أن مقتضيات الفصل 48 من القرار الوزيري المؤرخ في 2015/6/4 المتعلق بتنظيم المحافظة العقارية كان يعطي للمحافظ صفة المحاسب العمومي طبق ظهير 11 مارس 1915 وهو الظهير الذي ألغي بموجب ظهير 21 غشت 1935 المتعلق بسن نظام المتابعات في ميدان الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والديون الأخرى التي يستوفىها مأمور الخزينة المنسوخ بالقانون رقم 17/95 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية فالمحافظ على الملكية العقارية عندما يصدر أمره بأداء واجبات المحافظة العقارية طبقا للمرسوم 258-97-2 المذكور يصدر أمره بصفته محاسبا عموميا يأمر بتحصيل دين عمومي بصفته تلك طبقا للمادة 3 من القانون 7/95 المذكور التي تنص على ما يلي:

يكلف بتحصيل الديون العمومية المحاسبون الآتي ذكرهم..... الأعوان المحاسبون للمؤسسات العمومية بالنسبة إلى ديون هذه المؤسسات عندما يتم التنصيص صراحة على تطبيق أحكام هذا القانون في النصوص المحدثه لها وهو الأمر الذي ينطبق على الطالب والتي تتمتع أوامر الأداء الصادرة عنه بالقوة التنفيذية طبق أحكام المادة 12 من القانون 17/95 وأن المحافظين على الأملاك العقارية يتمتعون بصفة محاسبين عموميين طبق أحكام المواد 1،2،3 من المرسوم رقم 485-88-2 الصادر بتاريخ 8 فبراير 1990 لتطبيق ظهير 9 يبرابر 1942 المتعلق باليمين التي يؤديها المحاسبون العموميون وبناء على القانون 12-19 المتعلق بالمجلس الأعلى للحسابات الصادر بتنفيذه ظهير 19 سبتمبر 1979 ولاسيما الفصل 25 منه واعتبارا لذلك فإن قرار المحافظ القاضي بأداء واجبات المحافظة عند العملية موضوع طلب المطلوبة التي سبق أن أدتها هو من صميم اختصاصه بصفته محاسبا عموميا وأمره بالصرف وما دامت المطلوبة تطعن في قانونية الإجراءات المتخذة من طرف المحافظ فقد كانت ملزمة لسلوك المسطرة المنصوص عليها في المادة 120 من مدونة تحصيل الديون العمومية التي تنص على ما يلي ترفع الطلبات المتعلقة بإجراءات التحصيل الجبري

تحت طائلة عدم القبول إلى رئيس الإدارة التي ينتمي إليها المحاسب المكلف بالتحصيل المعني أو إلى من يمثله داخل أجل ستين يوما الموالي لتاريخ تبليغ الإجراء مدعومة بالمستندات التي تثبت تكوين الضمانات طبقا لما هو منصوص عليها في المادة 118 أعلاه عند عدم رد الإدارة داخل أجل ستين يوما لتاريخ توصله بالمطالب، كما في الحالة التي يكون القرار في غير صالح المدين يمكن لهذا الأمر رفع دعوى أمام المحكمة المختصة ومن جهة أخرى فإن الرسم النسبي يحتسب على أساس القيمة التجارية للعقار أو الحق العيني وقت تقديم الطلب ويراعى في ذلك متوسط أئمنة وقيم التفويطات المنجزة في المنطقة التي يقع فيها العقار موضوع الإجراء المطلوب كما أن تصفية الواجبات المستحقة التي تدخل ضمن صلاحيات المحافظ تمت وفق الفصل الرابع من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/6/4 خصوصا في فقرته الخامسة التي تنص على:

"المحافظون على الأملاك العقارية مكلفون بـ:

5 -تصفية وتحصيل الواجبات المستحقة عن مختلف الإجراءات المطلوبة بالمحافظة العقارية وحسب التعرفة المحددة الجاري بها العمل."

وأن تصفية هذه الواجبات تمت على أساس قيمة العقار المراد تقسيمه بالاعتماد على متوسط قيم العقارات المجاورة علما أن العقار يوجد بمنطقة تصنف من بين أحسن المناطق بالمدينة وأن تحديد الواجبات بناء على الاعتبارات أعلاه وطبق الفصل 52 الذي تنص على أن واجبات المحافظة على الأملاك العقارية التي يتم احتسابها من طرف المحافظة حسبما صرح به الأطراف من أئمنة أو قيم في عقودهم، وفي حالة عدم وجود عقود تتضمن هذه القيمة فإن المحافظ يقوم بتقديرها حسب ما تضمنته الملفات المودعة لديه وأنه بالنسبة لعملية التقسيم والتجزئة والتوفيق بين البيانات الواردة بالصك العقاري وحالة الأمكنة فإنه يتم أداء رسم حسب متوسط القيمة التجارية للعقار في تلك المنطقة والمحافظ قام بتصفية الواجبات المستحقة عن المطلوبة في النقض استنادا إلى الملفات المودعة لديه طبقا للفصل المذكور وأن القيمة التي صرحت المدعية بها في مقالها 5000 درهم للمتر المربع بالنسبة للشقق السكنية و7000 درهم للمحلات التجارية قيمة هزيلة لا تتناسب مع القيمة التجارية الحالية خصوصا أمام الارتفاع الذي عرفته القيم العقارية بطنجة إذ أن ثمن المتر المربع يفوق 6500 درهم للمتر المربع الواحد وهي القيمة التي احتسبت عند أداء رسوم التقسيم وبذلك فإن قرار المحافظ على الأملاك العقارية بطنجة الحد في إطار القانون وبناء على المعطيات المشار إليها أعلاه مما يناسب نقض القرار.

حيث تنص مقتضيات الفصل 47 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/6/4 المعدل بموجب القرار الوزيري المؤرخ في 33/03/15 على أنه إذا كانت القيمة أو المبالغ المصرح بها في المطلب أو العقود أو التصريحات تبدو أقل من القيمة الحقيقية للعقار أو الحقوق ... يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية اللجوء إلى إجراء خبرة داخل أجل سنتين ابتداء من تاريخ القرار الصادر بشأن التقييد كما أوضحت المادة 48 من القرار الوزيري المؤرخ في 2015/6/4 على قانون التسجيل المصادق عليه بمقتضى الظهير الشريف المؤرخ في 2015/03/11 الذي ألغى بمقتضى المدونة العامة للضرائب الذي غير مسطرة مراجعة الرسوم عن طريق

الخبرة إلى إعطاء قابض التسجيل صلاحية مراجعة القيم العقارية المصرح بها وفق المواد المقررة في المدونة المذكورة والتي لم تعد تلزم القابض باللجوء ابتداء إلى الخبرة مما يعني ذلك إعطاء المشرع للمحافظ على الأملاك العقارية صلاحية مراجعة القيم المصرح بها في طلبات التقييد أو العقود موضوع التقييد تحت رقابة القضاء والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بـ "إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا على الوكالة بأن تؤدي للمدعية مبلغ 204692 درهم بععل أساسية منها أن الأمر يتعلق برسوم أدبت عند مباشرة تسجيل بسجلات المحافظة العقارية والتي لم يصدر بشأنها أمر التحصيل من طرف المحافظ وإنما يتم تحديد المبلغ الواجب أدائه وفي حالة عدم الأداء يرتب عنه رفض القيام بالتقييد المطلوب وفقا لمدونة تحصيل الديون العمومية كما أن المرسوم رقم 2-97-385 لا يشير إلى إمكانية مراجعة مبلغ الرسوم من طرف المحافظ وإنما حدد طريقة احتسابها انطلاقا من الثمن الوارد في العقد فكان ما قام به المحافظ من تحديد العقار مخالفا للقانون تكون قد خالفت مجمل ما ذكر وعللت حكمها تعليلا فاسدا.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون وعلى المطلوب بالصائر .

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 احمد دينية رئيسا ومقررا والمستشارين السادة : عبد العتاق فكير، المصطفى الدحاني، نادية للوسي، فائزة بلعسري وبمحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض