

القرار عدد 471

الصادر بتاريخ 28 يوليوز 2016

في الملف الإداري عدد 2014/2/4/2029

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية - تسجيل عقد بيع مزور - مسؤولية المرفق - تعويض عن الأضرار
- القانون الواجب التطبيق.

مادام أن عقود البيع تم تسجيلها بالرسم العقاري المملوك للمطلوبة في النقص بتاريخ 1991/06/11 فإن اتفاقية التعاون القضائي المبرمة بين المملكة المغربية والمملكة الإسبانية بتاريخ 1997/05/30 المحتج بها لا تسري على وقائع النازلة من حيث الزمان، وبالتالي فإن الاتفاقية الواجبة التطبيق على النازلة تبقى هي تلك المبرمة بتاريخ 1957/02/11، وهذه الاتفاقية لم تتضمن أي مقتضى خاص بتنفيذ المحررات الرسمية القابلة للتنفيذ في أحد البلدين وهو ما يستوجب تطبيق مقتضيات الفصل 432 من ق.م.م. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بتأييد الحكم المستأنف القاضي بثبوت خطأ مرفق المحافظة على الأملاك العقارية وبالتبعية تحميل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية مسؤولية الأضرار الناتجة عن ذلك الخطأ باعتبار المحافظة على الأملاك العقارية المسجل بها العقد من بين الإدارات التابعة لها، بعله إن مسؤولية الدولة والمرافق العمومية عن الأضرار الناتجة عن تسيير إدارتها تكون قائمة طبقا للفصل 79 من ق.ل.ع. تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 4554 الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في الملف عدد 6/13/1002 المضموم إلى الملف رقم 6/13/583 أن الآنسة (م. م) تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2012/01/31 عرضت فيه أنها تملك الرسم العقاري 197 المسمى "كد..." الموجودة بمدينة طنجة ومسجلة على الرسم منذ 1990/06/05 بعد أن انتقل إليها الملك المذكور، وأنه سجلت عليه عقود مزورة كالتالي الأول بتاريخ 1991/06/11 منسوباً إليها زوراً يدعي أنها فوتته بتاريخ 1989/04/07 بواسطة مكتب موثق بمدير المدعو (ال.ب) محكوم غيايباً، وعقد ثاني محرر بتاريخ 1996/06/12 وعقد ثالث وهو عقد عرفي محرر بتاريخ 1991/10/18 بمقتضاه باعت شركة (بابو...) نفس العقار للمسمى (م.ح) (محكوم غيايباً) وعقد رابع عرفي مؤرخ بتاريخ 1991/12/03 باع بمقتضاه (م.ح) لشركة (اناد...) بواسطة (ال.ي) بمبلغ حدد نقداً وقد أصدرت محكمة الاستئناف بالبيضاء بعد النقض والإحالة قراراً بتاريخ 13 دجنبر 2010 قضت فيه بإدانة الموثق و(ص وم وع) بعقوبات جنائية مختلفة وإتلاف العقود الأربعة المزورة وأضاف بأن مسؤولية المحافظة العقارية بطنجة ومصالح إدارة التسجيل ومصالح الضريبة ثابتة لكون عقد البيع المزور المنعقد ما بين (ال.ب) ومورثة المدعية قد حرر حسب زعم المشتري بواسطة الموثق (ك. ف) علماً أن غرفة الموثقين الوطنية والقنصلية المغربية ووزارة الخارجية كلهم أكدوا بأن العقد مزور وهو ما أشهره القرار الجنائي، وأن تسجيله بالمحافظة العقارية لم يكن ممكناً قبل أن يطالب بتذييله بالصيغة التنفيذية بالمغرب طبقاً للفصل 441 من قانون الالتزامات والعقود فضلاً عن أنه بدون أداء رسوم التسجيل والتنبر كما يفرض ذلك ظهير التسجيل لسنة 1958 وأن خطأ الإدارة كان وراء تسريع مسطرة نقل العقار للمزورين مما تسبب في ضياع ملكها وانتزاعه منها بطريقة مزيفة ومزورة وحرمت من الانتفاع منه والتصرف فيه منذ 1989 ملتزمة بالحكم بمسؤولية البوالة عن المصالح التابعة لها عن الأخطاء المرتكبة من قبلها ومصالح التسجيل والتنبر والمحافظة العقارية بطنجة وتبعاً لذلك الحكم بالتعويض المادي والمعنوي وإجراء خبرة في الموضوع وأدلت بوثائق تفيد نهائية الأحكام الصادرة بالإدانة عن جنائية التزوير. وأجاب المحافظ بواسطة نائبه بتاريخ 2012/03/01 بمذكرة التمس من خلالها عدم قبول الطلب شكلاً لرفع ذات الدعوى أمام المحكمة الابتدائية بطنجة وعدم مسؤولية المحافظ في النازلة وبعد تبادل الردود وإجراء خبرة وتجهيز القضية أصدرت المحكمة الإدارية بالرباط حكمها القاضي في الشكل بعدم قبول طلب التعويض عن فقد الملكية وقبول ما عاده من الطلبات وفي الموضوع بأداء الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية بمبلغ 4.500.000,00 درهم هكذا أربعة مليون وخمسمائة ألف درهم مقابل التعويض المادي عن الحرمان من استغلال العقار ومبلغ 500.000,00 درهم هكذا خمسمائة ألف درهم مقابل التعويض المعنوي مع الصائر ورفض باقي الطلب فاستأنفته السيدة (م. م) وكذا الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بمقال فتح له الملف رقم 6/13/583 كما استأنفته كل من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمحافظ على الأملاك العقارية بمقالين فتح لهما الملف رقم 6/13/1002 وبعد

المناقشة صدر القرار المطعون فيه القاضي في الشكل بضم الملف رقم 6/13/1002 إلى الملف رقم 6/13/583 وشمولها بقرار واحد وبقبول الاستئنافات المقدمة فيهما وفي الموضوع بتأييد الحكم المستأنف في المبدأ مع حصر التعويض المحكوم به في مبلغ 1.000.000,00 درهم وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطي.

في شأن الوسيلة الأولى بفرعها والوسيلة الثانية بفرعها، حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه بعدم ارتكازه على أساس قانوني أو انعدام التعليل، بدعوى أن المحكمة مصدرته قد اعتبرت خطأ المحافظ أساس المسؤولية ناتج عن تسجيله لعقد أجنبي دون تذييله بالصيغة التنفيذية خارقا لمقتضيات الفصل 432 من ق.م.م مستبعدة الاتفاقية القضائية المغربية/الاسبانية المبرمة بتاريخ 1997/05/30 وان المحافظ على الأملاك العقارية بطنجة لم يرتكب أي خطأ يذكر وانه قدم إليه الطلب بتسجيل عقد رسمي منجز من طرف موثق ومصادق عليه من قبل السلطات القنصلية المغربية باسبانيا، وبالتالي له الحجية القانونية التي للورقة الرسمية طبقا للفصل 418 من ق.ل.ع كما أن المحافظ تقييد بالمادة 74 من القانون رقم 14.00 المتعلق بالتحفيظ العقاري الذي يوجب على المحافظ أن يتحقق من أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري، وان مقتضيات الاتفاقية المغربية/الاسبانية لم تلزم بتذيل هذا النوع من العقود بالصيغة التنفيذية، وان القرار المطعون فيه لما استبعد الاتفاقية القضائية المذكورة يكون خرق مقتضى دستوري كما أن المحافظ لم يكن محط مساءلة جنائية كما أن تنسيقات القرار الجنائي الصادر عن الغرفة الجنائية الاستئنافية بالدار البيضاء في الملف عدد 1010/7/501 (الصفحة 59) تفيد أن المطلوبة التمسيت التعويض عن الحرمان من العقار أي الفرص الضائعة التي يمكن أن ترى من جميع الجوانب وهو ما تم الاستحسان له فالقرار المطعون فيه استند على نفس الوقائع والوسائل القانونية وان نقصان التعليل قد طال لجواب المحكمة حول الدفع بخرق المادة 3 من قانون المسطرة المدنية، وان الحكم موضوع الطعن قد قضى على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية دون أن تكون طرفا في الدعوى، كما أن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه خرقت حقوق الدفاع ومقتضيات اتفاقية التعاون القضائي بين المملكة المغربية والمملكة الاسبانية المؤرخة في 1997/05/30 ولاسيما المادة 40 منها التي تنص على الإعفاء من التصديق على الوثائق الصادرة عن السلطات القضائية أو السلطات الأخرى لإحدى الدولتين وكذا الوثائق التي تشهد بصحتها وتاريخها وصحة توقيعها أو مطابقتها للأصل عند الإدلاء بها فوق تراب الدولة الأخرى فكان القرار المطعون فيه لذلك معرضا للنقض.

لكن، من جهة حيث إن عقود البيع تم تسجيلها بالرسم العقاري المملوك للمطلوبة في النقض بتاريخ 1991/06/11 بما يعنيه ذلك أن اتفاقية التعاون القضائي المبرمة بين المملكة المغربية والمملكة الاسبانية بتاريخ 1997/05/30 لا تسري على وقائع النازلة من حيث الزمان، وبالتالي فإن الاتفاقية الواجبة التطبيق على النازلة تبقى هي تلك المبرمة بتاريخ 1957/02/11 المنشورة بالجريدة الرسمية عدد

2334 وتاريخ 1957/07/17. وهذه الاتفاقية لم تتضمن أي مقتضى خاص بتنفيذ المحررات الرسمية القابلة للتنفيذ في أحد البلدين وهو ما يستوجب تطبيق مقتضيات الفصل 432 من ق.م.م والتي تنص على انه: "تكون العقود المبرمة بالخارج أمام الضباط والموظفين العموميين المختصين أيضا قابلة للتنفيذ بالمغرب بعد إعطائها الصيغة التنفيذية ضمن الشروط المقررة في الفصول السابقة" والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها فيما يتعلق بتأييد الحكم المستأنف القاضي بثبوت خطأ مرفق المحافظة على الأملاك العقارية ومن تم تحميل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية مسؤولية الأضرار الناتجة عن ذلك الخطأ باعتبار المحافظة على الأملاك العقارية بطنجة من بين الإدارات التابعة لها، بما جاءت به من أن: "... الثابت أن المدعية ابتدأتها وجهت دعواها ضد مجموعة من أشخاص القانون العام ومن بينها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية التي هي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية القانونية وبالاستقلال المالي، وباعتبار أن المحافظين على الأملاك العقارية يمارسون مهامهم في نطاق الاختصاص الوظيفي للوكالة وتحت إشراف المحافظ العام فإنه لما ثبت لمحكمة الدرجة الأولى أن الخطأ منسوب إلى مصالح المحافظ على الأملاك العقارية فلم يكن أمامها من يد سوى الحكم على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية دون أن ينسب إليها خرق الفصل 3 من ق.م.م المتمسك به... وبخصوص السبب المستمد من نقصان التعليل الموازي لائحة ما فيما يتصل بالتعويض واستحقاقه فإن مسؤولية الدولة والمرافق العمومية عن الأضرار الناتجة عن تسيير إدارتها تكون قائمة طبقا للفصل 79 من ق.ل.ع وفيما يرتبط بمسؤولية مرفق المحافظة العقارية فإنها ثابتة لكون عقد البيع المزور المنعقد ما بين (ال.ب) ومورث المدعية قد حرر بواسطة الموثق (ك.ف)، علما أن غرفة الموثقين الوطنيين والقنصلية المغربية ووزارة الخارجية كلهم أكدوا بأن العقد مزور وهو ما أشهره القرار الجنائي. وان تسجيله بالمحافظة العقارية لم يكن ممكنا قبل أن يطالب بتسجيله بالصيغة التنفيذية بالمغرب طبقا للفصل 441 من قانون الالتزامات والعقود (المقصود الفصل 432 منه) فضلا عن انه سجل دون أداء رسوم التسجيل والتنبر كما يفرض ذلك ظهير التسجيل لسنة 1958. وان خطأ الإدارة كان وراء تسريع مسطرة نقل العقار للمزورين مما تسبب في ضياع ملكها (المدعية) وانتزاعه منها بطريقة مزيفة ومزورة وحرمت من الانتفاع منه والتصرف فيه منذ 1989..." تكون قد استبعدت ضمينا تطبيق اتفاقية التعاون القضائي المحتج بخرقها عن صواب وفقا لما تم بسطه أعلاه ولم تحرق المقتضيات المحتج بخرقها وقضت في مواجهة من يجب تطبيقا لمقتضيات الفصل 79 من ق.ل.ع المشار إليه، واستعملت سلطتها التقديرية في نسبة الخطأ إلى مرفق المحافظة العقارية ومن تم في تحميل المسؤولية عن الأضرار الناتجة عنه للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بمسوغ مقبول فجاء بذلك قرارها معللا تعليلا سليما وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل طالبي النقض الصائر.

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 الثاني) السيد سعد غزيول برادة رئيسا، والمستشارين السادة: سلوى الفاسي الفهري مقررة، وسعاد المديني، ومحمد بوغالب وأحمد البوزيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد حسن تايب، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة جميلة المغراوي.**



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض