

رقم : 50

مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية

– إقامة رسم عقاري دون تحديد للمساحة الحقيقية للعقار.

يقع على عاتق المحافظ على الأملاك العقارية عقب كل تحفيظ أن يقيم رسماً عقارياً يتضمن وصفاً مفصلاً للعقار المحفوظ مع بيان حدوده والأملاك المجاورة والملاصقة له ونوعه ومساحته، وعليه إذا ثبت للمحكمة وجود تفاوت كبير بين المساحة المبينة في الرسم العقاري ولو كانت تحمل تحفظاً والمساحة الحقيقية المحددة من طرف المصلحة الطبوغرافية قامت مسؤولية المحافظ عن الضرر الحاصل للمالك العقار.

نقض وإحالة

الأساس القانوني:

"كل تحفيظ يقتضي من المحافظ على الأملاك العقارية إقامة رسم عقاري يتضمن:

- 1 – وصفاً مفصلاً للعقار مع حدوده وبيان الأملاك المجاورة والملاصقة له ونوعه ومساحته.
 - 2 – بياناً لمحل سكنى المالك أو المالكين وحالته أو حالتهم المدنية وفي حالة الشياخ بيان حظ كل منهم.
 - 3 – الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار.
- ويحمل الرسم رقماً ترتيبياً واسماً خاصاً وتبقى خريطة العقار مضافة إليه".
- (الفصل 52 من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري كما هو معدل بمقتضى ظهير 1938/4/5).

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

القرار عدد 464

الصادر بتاريخ 8 يوليوز 2009

في الملف عدد 2008/2/4/611

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط تحت رقم 122 في الملف 6/07/85 بتاريخ 2008/1/30، أنه بتاريخ 12 أبريل 2004 تقدم الطاعنان بمقال عرضاً فيه أنها اشتريا قطعة أرضية كائنة بزقة تول المحمدية البالغة مساحتها 406 م م موضوع الرسم العقاري عدد 118279/س بتاريخ 1981/2/23 وأنها قاما بتسجيل شرائهما وتحفيظه، وعند بناء القطعة فوجئا برفض مصلحة التصميم التابعة لجماعة المحمدية لأنها لا يملكان في القطعة إلا 168 م م، وبعد عدة محاولات اكتشفا أن المصلحة الطبوغرافية بالمحافظة العقارية اكتشفت أن البائع لهما لا يملك إلا 168 م م فقط، وما زاد عن ذلك في ملك جيرانه وتابع لرسم عقاري آخر، فتقدما بدعوى في مواجهة البائع، فرفض طلبهما، باعتبار أن الضرر يعود إلى تقصير المحافظ والمصلحة الطبوغرافية،

وفضلا عن ذلك لازال المحافظ يسلم العارضين شهادة للعقار مساحته 406م م في انتظار التحديد، الشيء الذي فوت عليهما عدة أرباح وحرهما من استغلال القطعة، ونظرا لكون البائع أوقع تغييرا على مساحة البقعة من غير أن يشعرهما بذلك، وأن المحافظ قبل هذا التعديل رغم أنها أصبحت مالكين قبل حصوله، ونظرا لخرق المحافظ مقتضيات الفصول من 17 إلى 21 من ظهير 1913/8/12 وظهير 1938/4/5، فإنها يلتزمان الحكم على المحافظ على الأملاك العقارية بالمحمدية بأن يؤدي لهما تعويضا على أساس الفرق في الأمتار بحسب 6000 درهم للمتر المربع الواحد، واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد قيمة الأضرار التي لحقتهم مع حفظ حقهما في تقديم مطالبتهما النهائية، وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلب بحكم استؤنف من الطاعنين فأيدته محكمة الاستئناف الإدارية بمقتضى قرارها المطعون فيه.

في الوسيلة الثانية:

حيث إنه من جملة ما يعيبه الطاعنان على القرار إساءة فهم النازلة وخرق القانون، ذلك أنه يستفاد من حيثيات الحكم الابتدائي والتي تبناها القرار المطعون فيه أن ما ألح عليه العارضان هو أن البيع انصب على القطعة المقتطعة من الرسم العقاري عدد 13227 وموضوع الرسم المبيع 118279، وانطلاقا من ذلك يمكن القول أن البيع سجل ومنحت من أجله شهادة المحافظة العقارية تسفر عن ولادة الرسم 118279، وقد كان على المحافظ أن لا يمنح أي شهادة أو يقوم بأي تسجيل إلا بعد انتهاء التحديد، ثم أن عملية الاقتطاع وإعطاء رقم لرسم عقاري لا يمنح إلا بعد انتهاء عملية التحديد، وهذا الخطأ الثابت الذي قام به المحافظ، إذ كان عليه أن يمتنع من فرز القطعة قبل التحديد، وبالتالي عدم تسجيل أي حق عيني قبل عملية التحديد، الشيء الذي يجعل مسؤولية الدولة تامة بناء على الفصل 79 من قانون الالتزامات والعقود مما يجعل القرار بمنحاه هذا عرضة للنقض.

حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار إذ أنه يحق للمجلس الأعلى أن يتمحص موضوع النزاع بالاستناد إلى طلبات الأطراف، وأن يعيد لهذه الطلبات مدلولها الحقيقي، ذلك أن الطاعنين اشتريا القطعة الأرضية بناء على وثائق إدارية سلمت من المحافظة العقارية تثبت تملك البائع للمبيع، وأنه أثناء إنجاز التصميم تبين أن مساحة القطعة هي 168م م فقط، وليس 406م م المبيعة، حسب الشهادة الصادرة عن المحافظ التي تعبر عن حقيقة الواقع تحت مسؤوليته بغض النظر عن تضمينها عبارة التحفظ دون تبيان.

وحيث إنه لما كان الفصل 52 من ظهير 1938/4/5 ينص على أن كل تحفيظ يقتضي من المحافظ على الأملاك العقارية إقامة رسم عقاري يتضمن وصفا مفصلا للعقار مع حدوده وبيان الأملاك المجاورة والملاصقة له ونوعه ومساحته، ولما تبين من وثائق الملف أن المدعين أدليا بشهادة من المحافظة العقارية للقطعة موضوع النزاع بتاريخ 2003 تشير إلى مساحة 406م م وإن كانت تحمل تحفظا علما أنها اشتريا العقار سنة 1981، وأن القرار المطعون فيه لم يشر إلى ذلك ولم يناقشه مما يعرضه للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

السيد بوشعيب البوعمري رئيسا، والسادة المستشارون: عائشة بن الراضي مقررة، والحسن بومريم ومحمد دغير ومحمد منقار بنيس أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة الزوهره الحفاري.

مقاربة الاجتهادات:

"وحيث أنه لا نزاع في أن قرارات المحافظ على الأملاك العقارية تقبل الطعن بالإلغاء بوصفه سلطة إدارية ما لم يرسم المشرع لها طريقا آخر للطعن، وفي نازلة الحال فإن الفصل 30 من القرار الوزيري الصادر بتاريخ 1915/6/3 المذكور، أناط بالمحكمة العادية النظر في مسألة امتناع المحافظ عن مباشرة الإصلاحات المطلوبة منه وهو نص تطبيقي يكشف عن إرادة المشرع إسناد الاختصاص النوعي للمحاكم العادية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتصحيح الغلط أو السهو أو الخلل في الرسم العقاري في إطار الفصل 29 من نفس القرار وليس في قانون المحاكم الإدارية ولا في غيره ما يسعف على القول بأن هذه المسطرة قد تم إلغاؤها لفائدة مسطرة الإلغاء مع مراعاة مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 23 المشار إليها وتبقى دعوى الإلغاء بسبب تجاوز السلطة مفتوحة في وجه الطاعن متى رفض المحافظ على الأملاك العقارية تنفيذ الحكم الذي قد يستصدره لفائدته من لدن محكمة الفصل 30 المذكورة، فيكون ما أثير بأسباب الاستئناف بدون أساس قانوني.

وحيث أن هذا التعليل يعوض التعليل المنتقد

(قرار المجلس الأعلى عدد 739 الصادر بتاريخ 2005/10/19 في الملف 2005/1/4/2372 غير

منشور).