

تقاطع الاختصاص القضائي في مادة التحفيظ العقاري

محمد نزهي

باحث في سلك الدكتوراه

جامعة سيدي محمد بن عبد الله

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس

المملكة المغربية

الملخص:

يتجلى تقاطع الاختصاص القضائي في مادة التحفيظ العقاري في تداخل الصلاحيات بين المحاكم، خاصة في النزاعات المرتبطة بالطعن في قرارات المحافظ العقاري. وي طرح هذا التداخل إشكالية تحديد الجهة المختصة، الأمر الذي يستدعي توضيح القواعد القانونية وتوحيد الاجتهاد القضائي ضمانا للأمن القضائي العقاري.

الكلمات المفتاح: التحفيظ العقاري، المحافظ العقاري، النزاعات العقارية، الاختصاص القضائي، القضاء العادي، القضاء الإداري.

مقدمة:

يتميز المغرب بتعدد وتنوع أنظمتها العقارية، سواء من حيث طريق لاستغلالها والانتفاع بها، أو من حيث تديرها وتسييرها، وكذا من حيث الأساس الذي تستمد منه قواعدها وأحكامها¹. وقد شكل العقار وما يزال إحدى أهم الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدول لتطوير اقتصادها والدفع بعجلة التنمية في مختلف تجلياتها.

وإذا كان العقار يعد عنصراً أساسياً للاستقرار في أي مجتمع، نظراً لارتباطه الوثيق بالإنسان، فإنه يعتبر نقطة انطلاق للعديد من المعاملات وأرضية صلبة للمشاريع المنتجة، كما أنه أداة لتحقيق الاستقرار والسلم الاجتماعي بالنظر إلى الدور الفعال الذي يقوم به². الأمر الذي دفع المشرع إلى إرساء نظام قانوني خاص يهدف إلى تأمين الملكية العقارية وضبط المعاملات الواقعة عليها. وفي هذا الإطار تم اعتماد نظام التحفيظ العقاري الذي يُوّطره ظهور التحفيظ العقاري 12 غشت 1913، والذي عرف عدة تعديلات كان أبرزها ما جاء به تعديله بالقانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري³، وذلك قصد تحقيق الأمن العقاري وتحديث الآليات القانونية المنظمة لتحفيظه والمحافظة عليه.

وقد أنيط بالمحافظ على الأملاك العقارية، دور محوري يتمثل في الإشراف على مختلف الإجراءات المرتبطة بهذه المسطرة سواء أثناء تأسيس الرسم العقاري أو بعده، وكذا بالتبعية الإداري لما تعرفه العقارات من تصرفات مادية وقانونية قد تطالها، حيث خول له المشرع صلاحيات واسعة تتعلق بدراسة مطالب التحفيظ، وفحص الوثائق المدلى بها، وتقييد الحقوق العينية أو التشطيب عليها، وكذا اتخاذ مجموعة من القرارات التي قد يكون لها تأثير مباشر على المراكز القانونية للأطراف المعنية به.

وتكمن أهمية هذه الصلاحيات في كونها تساهم في تعزيز شفافية الوعاء العقاري وتنظيم الوضعية القانونية والمادية للعقار والتي من خلالها يتحقق استقرار المعاملات، غير أنها في المقابل قد تثير إشكالات قانونية عندما يدعى أن بعض قرارات المحافظ تنطوي على تعسف أو شطط في استعمال السلطة، وبه نكون أمام فكرة مخالفة تمس بكيونة وجود هذا النظام القانوني، وما قد تطرحه من توجس لدى البعض، إذ تتحول وظيفته من محافظ العقاري إلى اللا محافظ على الحقوق والتحملات العقارية.

وانطلاقاً من ضرورة تحقيق التوازن بين السلطة المخولة للمحافظ وحماية حقوق الأفراد، حرص المشرع المغربي على إخضاع قراراته لرقابة قضائية تضمن احترام مبدأ المشروعية. وقد تجسد هذا التوجه في إقرار رقابة قضائية، بحيث يختص القضاء الإداري بمراقبة مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن المحافظ، في حين يختص القضاء العادي بالفصل في النزاعات المرتبطة بالحقوق العينية العقارية وما يتصل بها أو يتفرع عنها.

هذا التوجه، يجد سنده الدستوري في مقتضيات دستور المملكة المغربية 2011، ولاسيما الفصل 118 منه، الذي ينص على أن حق التقاضي مضمون لكل شخص للدفاع عن حقوقه ومصالحه التي يحميها القانون، وأن كل قرار إداري، سواء كان تنظيمياً أو فردياً، يمكن الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة، وهو ما يشكل ضماناً أساسية لحماية الحقوق وتحقيق الأمن القضائي العقاري وضمان عدم انحراف هذه المؤسسة عن وظيفتها وغاية من وجودها. كما أن هذه الرقابة تساهم في إرساء

¹ عمر البداوي، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب ورهان التنمية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس، السنة الجامعية 2016/2017، ص 1.

² محمد محبوبي، "أساسيات في نظام التحفيظ العقاري والحقوق العينية العقارية وفق المستجدات التشريعية للقانون رقم 07-14 والقانون رقم 08-39 مطبوع المعارف، الرباط، طبعة 2014، ص 11.

³ الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 من ذي الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011).

توازن دقيق بين حملية الحقوق العينية للأفراد من جهة، وضمان فعالية العمل الإداري في مجال التحفيظ العقاري من جهة أخرى.

غير أن تعدد الجهات القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المرتبطة بالتحفيظ العقاري يثير في بعض الحالات إشكالات تتعلق بتحديد الجهة المختصة، خاصة في ظل التداخل بين الطبيعة الإدارية لبعض قرارات المحافظ والطبيعة المدنية للنزاعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية. وهو ما أدى إلى بزوغ تقاطع على مستوى الاختصاص القضائي بين فروع القضاء في مادة التحفيظ العقاري، وعلى أسلسه يطرح العديد من الإشكالات النظرية والعملية التي تتطلب دراسة وتحليلاً معمقين، للبحث في المبادئ التي يتم اعتمادها لتحديد نطاق اختصاص كل جهة قضائية، والتمييز بين القرارات الإدارية التي تصدر عن المحافظ بصفته سلطة إدارية، وبين النزاعات المرتبطة بالحقوق العينية العقارية التي تندرج ضمن اختصاص القضاء العادي.

وبه، تبرز أهمية دراسة موضوع تقاطع الاختصاص القضائي في مادة التحفيظ العقاري، لما له من دور في توضيح النقاط الفواصل بين اختصاصات الجهات القضائية المختلفة، وكذا في تعزيز الأمن العقاري واستقرار المعاملات. كما يقتضي هذا الموضوع الوقوف على مختلف النصوص القانونية المنظمة لهذه المسألة، وتحليل بعض الاجتهادات القضائية الصادرة في ذات المجال.

ومنه، نطرح إشكالية رئيسية تتجلى في: ما هي حدود مساهمة القضاء من خلال رقابته على قرارات المحافظ على الأملاك العقارية في تحديد الجهة القضائية المختصة للنظر في الطعون الموجهة ضد أعماله؟

ولالإجابة عن هذه الإشكالية، سيتم تناول هذا الموضوع من خلال دراسة مظاهر تقاطع الاختصاص القضائي في مادة التحفيظ العقاري (المبحث الأول)، وبعده الوقوف على الآليات والمعايير المعتمدة لمعالجة تقاطع الاختصاص القضائي بين المحاكم في مادة التحفيظ العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مظاهر تقاطع الاختصاص القضائي في مادة التحفيظ العقاري

تتميز مسطرة التحفيظ العقاري بخصوصية قانونية نابعة من طبيعتها المركبة التي تجمع بين العمل الإداري والعمل الشبه القضائي. فالمحافظ على الأملاك العقارية يمارس اختصاصات إدارية تتمثل في الإشراف على إجراءات التحفيظ ودراسة مطالب التحفيظ والبث في بعض الطلبات المرتبطة بالتقييد والتشطيب...، في حين تتدخل السلطة القضائية للفصل في النزاعات التي قد تنشأ بين الأطراف خلال هذه المسطرة.

وقد أجازت مجموعة من النصوص حالات يجوز من خلالها الطعن في مخرجات قرارات المحافظ منها ما نص عليه الفصل 30 من القرار الوزيري صادر في 20 رجب 1333 الموافق 3 يونيو 1915 المتعلق بتفاصيل تطبيق النظام العقاري للتحفيظ إذ جاء فيه أنه: "إذا رفض المحافظ القيام بالتصحيحات المطالب بها أو لم يقبل الأطراف التصحيحات المنجزة فإن المحكمة تبث في الأمر بحكم تصدره بغرفة المشورة".

وكذا ما تم التنصيص عليه أثناء مسطرة التحفيظ، حيث ورد بالفصل 37 مكرر من القانون رقم 14.07¹، أنه يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها طلباً للتحفيظ أن يعلل قراره ويبلغه لطلب التحفيظ.

¹ الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12) أغسطس (1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22) نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 من ذي الحجة 1432 (24) نوفمبر 2011).

والذي يكون قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبث فيه مع الحق في الاستئناف وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.

أما عن مرحلة ما بعد تأسيس الرسم العقاري فقد أجاز المشرع إمكانية الطعن القضائي في قرارات المحافظ من خلال ما نص عليه الفصل 96 والذي ورد به ما يلي: "يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها تقييد حق عيني أو التشطيب عليه أن يعلل قراره ويبلغه للمعني بالأمر. يكون هذا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبث فيه مع الحق في الاستئناف، وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض".

لكن يبقى للتدخل الذي يطبع قرارات المحافظ محط خلاف قد يؤدي في بعض الحالات إلى ظهور إشكالات تتصل بتحديد الجهة القضائية المختصة، خاصة بين القضاء العادي والقضاء الإداري، وبين القضاء الاستعجالي وقضاء الموضوع في بعض الحالات.

وقد أدى هذا الوضع إلى بروز مجموعة من مظاهر تقاطع الاختصاص القضائي في مادة التحفيظ العقاري سواء بالنسبة للقضاء العادي والقضاء الإداري (المطلب الأول) من جهة، وكذا بالنسبة للقضاء الاستعجالي وقضاء الموضوع (المطلب الثاني) من جهة أخرى.

المطلب الأول: تقاطع اختصاص القضاء العادي والإداري في مادة التحفيظ العقاري

لقد لستأثر موضوع الاختصاص بالطعن في قرارات المحافظ اهتمام العديد من الباحثين والممارسين، لما له من مكانة بارزة ضمن القواعد التي يوطرها كل من قانون المسطرة والتنظيم القضائي، وكذا ظهير التحفيظ العقاري، والتي يعد الاختصاص محور التقاء بينها.

فالاختصاص يعني تحديد وتنظيم صلاحية المحاكم للفصل في القضايا، بالإضافة إلى المساطر والإجراءات التي يجب الالتزام بها¹. وقد عرفه بعض الفقه² من خلال علاقته بالولاية القضائية في قول التالي: "إذا كانت الولاية تعني سلطة الحكم بمقتضى القانون الممنوحة لكافة محاكم الدولة، فإن الاختصاص هو نصيب كل محكمة من هذه الولاية، إذ ينتج عن تجزئة ولاية القضاء نظراً لاستحالة أن تمارس محكمة واحدة فقط هذه الولاية في الدولة كلها، أن تختص كل محكمة من المحاكم المختلفة بنصيب معين من ولاية القضاء".

وعادة ما يميز الفقه بين ثلاثة أصناف الاختصاص وهم: الاختصاص النوعي، والاختصاص المكاني-المحلي، وفي بعض الأحيان نجد الاختصاص الوظيفي حسب خصوصية كل نظام قضائي.

ومن أبرز مظاهر إشكالية الاختصاص القضائي في مادة التحفيظ العقاري، مشكلة تقاطعه بين القضاء العادي والقضاء الإداري، إذ يرجع ذلك بالأساس إلى الطبيعة للقانونية المزدوجة للأعمال الصادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية، لأنه يصدر نوعين مختلفين من القرارات:

- قرارات ذات طبيعة إدارية مرتبطة بتدبير إجرائي إداري.

¹ ياسين البكري، الإختصاص في التشريع المغربي وإشكالية النظام العام، مجلة القانون المغربي، العدد 30 مارس 2016، ص 141.

² أحمد مليحي: تحديد نطاق الولاية القضائية والاختصاص -دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي والشريعة الإسلامية- مكتبة دار النهضة العربية، القاهرة، ص 447. أوردته ياسين البكري، م، ص، ص 141.

• قرارات تمس الحقوق العينية العقارية للأفراد.

وإن كان المشرع قد نظم مسطرة التحفيظ العقاري بموجب ظهير التحفيظ العقاري 12 غشت 1913 الذي تم تعديله بمقتضى القانون 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، حيث حول له صلاحيات ولسعة تشمل دراسة مطالب التحفيظ، والبت في طلبات التقييد والتشطيب، وكذا اتخاذ قرارات قد تكون محل طعن من طرف المعنيين بالأمر.

وبالنظر إلى كون المحافظ يمارس وظيفة إدارية، فإن بعض القرارات التي يصدرها تكتسي طابعا إداريا صرفا، مما يجعلها خاضعة لرقابة القضاء الإداري. ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالقرارات التي تتصل بمشروعية الإجراءات الإدارية المتخذة سواء في إطار مسطرة التحفيظ أو بعدها.

في المقابل، فإن النزاعات التي تتعلق بالحقوق العينية العقارية، كالتراعات حول الملكية أو الحقوق المرتبطة بها، تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي باعتباره الجهة المختصة بالفصل في المنازعات المدنية والعقارية.

وقد ساهم الاجتهاد القضائي ومنه ما سار عليه قضاء النقض (محكمة النقض حاليا-المجلس الأعلى-سابقا) في توضيح الحدود الفاصلة بين اختصاص القضاءين، حيث أكد في عدة قرارات على ضرورة التمييز بين الطعن في مشروعية القرار الإداري الصادر عن المحافظ، التي تندرج ضمن اختصاص القضاء الإداري، وبين النزاع حول الحق العيني ذاته، الذي يظل من اختصاص القضاء العادي.

غير أن التطبيق العملي يكشف عن وجود حالات يستعصي فيها الفصل بين هذين النوعين من النزاعات، خاصة عندما يكون الطعن في قرار المحافظ مرتبطا بشكل مبلشر بالحق العيني موضوع النزاع، مما يؤدي إلى بروز حالات من عدم الوضوح، قد ينتج عنها تقاطع في الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والإداري.

المطلب الثاني: تقاطع اختصاص القضاء الاستعجالي والموضوع في مادة التحفيظ العقاري

إلى جانب التقاطع أعلاه بين القضاء العادي والقضاء الإداري، قد يظهر نوع آخر من تقاطع الاختصاص في مادة التحفيظ العقاري يتمثل في علاقة كل من القضاء الاستعجالي وقضاء الموضوع بمادة التحفيظ العقاري.

إذا كان القضاء الاستعجالي يختص باتخاذ التدابير الوقائية والتحفظية التي يرجع النظر فيها للمحكمة المختصة بالبت في الطلب، وأن الهدف منها هو حماية الحقوق من خطر محقق دون المساس بأصل الحق، وذلك استنادا إلى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

فإن المحال العقاري بدور مبدئيا في هذا الإطار متى توفرت الشروط، حيث قد يلحأ أحد الأطراف إلى القضاء الاستعجالي من أجل اتخاذ تدابير مستعجلة لحماية حقوقه، عندما يخشى وقوع ضرر يصعب تداركه. ومن بين الحالات التي قد يعرض فيها النزاع على القضاء الاستعجالي:

- طلب إيقاف أشغال البناء في عقار موضوع مسطرة التحفيظ.
- طلب منع التعرض المادي على العقار بعد تأسيس الرسوم العقاري.
- طلب اتخاذ تدابير تحفظية لحماية الوضعية العقارية إلى حين الفصل في النزاع.

غير أن اختصاص قاضي المستعجلات يبقى محدودا من حيث الأصل، إذ لا يجوز له البت في أصل الحق أو الفصل في النزاع المتعلق بالملكية العقارية، لأن ذلك يدخل ضمن اختصاص قضاء الموضوع.

وفي هذا الإطار أكدت المحاكم على أن اختصاص القضاء الاستعجالي يقتصر على اتخاذ التدابير الوقائية التي لا تمس جوهر الحق العيني، غير أن التطبيق العملي قد يكشف أحيانا عن حالات يتداخل فيها التدبير الوقائي مع جوهر النزاع، خاصة عندما يكون النزاع مرتبطا بعقار في طور التحفيظ أو عندما تتداخل إجراءات التحفيظ مع النزاع القضائي، وهو ما يؤدي إلى ظهور نوع من التقاطع والتداخل بين اختصاص القضاء الاستعجالي واختصاص قضاء الموضوع.

والمقاعدة تقضي بأن قاضي الأصل هو قاضي الفرع، أي أن المحكمة المختصة بالبت في النزاع لها أن تنظر في ظاهر الطلب. وعليه فإذا كان المشرع المغربي نظم القضاء الاستعجالي، فإن اختصاص القاضي الاستعجالي الإداري يرجع إلى كونه الوريث الشرعي للاختصاصات التي كان يمارسها القاضي الاستعجالي العادي قبل إحداث المحاكم الإدارية¹.

فبحكم تطبيق المادة 19 من قانون المحاكم الإدارية 41.90 فعلى رئيس المحكمة الإدارية أو من ينوب عنه بصفته قاضيا للمستعجلات والأوامر القضائية النظر في الطلبات الوقائية والتحفظية، مما يعطي معه صلاحية البت الاستعجالي لرئيس المحكمة الإدارية في كل القضايا المعروضة أمام محكمته، لكن الإشكال المثار في هذا الصدد هو مجال التدخل الذي قد يمس من حين لآخر ومن نازلة لأخرى سلطة قضاء الموضوع، إذ أن التوسيع أو التضييق في مفهوم الاستعجال يطرح زمرة من الإشكالات على مستوى الممارسة القضائية.

إذ يعمل القضاء الاستعجالي بالموازاة مع قضاء الموضوع ويؤثر عمل كل واحد منهم في الآخر، كما تختلف الصفة التي يبت فيها رؤساء المحاكم في القضايا المعروضة على أنظارهم إما بصفتهم الولائية أو بصفتهم الاستعجالية أو بصفتهم تلك أو باعتبارهم المشرفين عن التنفيذ.

ويتدخل رؤساء المحاكم في إطار اختصاصهم الاستعجالي بإجراءات وقائية يحافظون بموجبها على حقوقهم إلى حين أن يتدخل قضاة الموضوع ليفصلوا في المراكز القانونية بصفة نهائية وينهون الخصومة بشأنها.

ومن هنا يتبين أن القاضي الاستعجالي لا يحل محل قضاة الموضوع في ولاية النظر ولا يفصل في الحقوق المدعى فيها².

ويتفق الفقه والقضاء المقارن على تحديد اختصاص قاضي المستعجلات في عنصرين يتجلى الأول: عنصر الاستعجال، ويتشكل الثاني: عنصر عدم المساس بالجوهر، وقد أضاف الاجتهاد القضائي شرط ثالثا: يتعلق الأمر بشرط الجدية، نظرا لخصوصية بعض المنازعات العقارية. وتبعاً لذلك يمكن التفصيل فيهم وفقاً لما يلي:

1- عنصر الاستعجال: يختلف مجال الأوامر الاستعجالية عن ذلك الذي يهيم الأوامر الصادرة بناء على طلب، غير أنه تجدر

الإشارة إلى أن المسطرتين معا قد تتقاطعان في بعض الأحيان³.

¹-Serhane elhoussaine, Les développements récents des droit de propriété dans le contentieux administratif marocain, REMALD, n double 20-21 ; 1997, P 213-214.

² - هدى بو الهند، اختصاصات رؤساء المحاكم، مطبعة الأمنية، طبعة الأولى 2019، ص 3.

³ - جواد أمهمول، الوجيز في المسطرة المدنية، طبعة الأولى، مطبعة الأمنية - الرباط، 2015، ص 146.

إذا كان المشرع المغربي لم يعرف مفهوم الاستعجال فإن الفقه والقضاء جرى على تعريف الاستعجال بأنه الخطر الحقيقي المحقق بالحق والمراد المحافظة عليه والذي يلزم درؤه عنه بسرعة لا تكون عادة في التقاضي العادي ولو قصرت مواعيده¹.

يعتبر شرط الاستعجال العنصر الأسلسي والمهم حيث هو الذي يبرر قيام اختصاص القضاء الاستعجالي في ميدان التقاضي وهو حالة تنبع من طبيعة الحق المتنازع عليه.

وتتوفر الأوامر الاستعجالية شأنها شأن الأحكام الصادرة في الموضوع على حجية الأمر المقضي به، غير أنها تتميز بطابعها المؤقت، يعني ذلك أن آثارها تبقى محصورة على العناصر التي تم عرضها على قاضي المستعجلات، إذ يحق اللجوء إلى القضاء الاستعجالي حالة ظهور عناصر جديدة أو تغيير أوضاع القائمة².

2-عدم المساس بالجوهري: يقصد بعدم المساس بالجوهري أو أصل الحق، أن قاضي المستعجلات يمنع عليه في أي حال من الأحوال أن يقضي في أصل الحقوق والالتزامات والاتفاقيات مهما أحاط بها من استعجال بحيث تبقى من اختصاص قاضي الموضوع وحده. ويمنع عليه كلما تبين له أن البت في الطلب يتوقف على الحكم في ثبوت الحق كما يتحتم عليه التحرر عن القطع في ترجيح جانب على جانب³.

حيث لا ينعقد اختصاص رئيس المحكمة للبت بصفته قاضيا للمستعجلات إذا كان من شأن ذلك المساس بجوهري النزاع، أي ألا يطرح تدخله تنازعا داخل وحدة القضاء أو تأثر على اختصاص محاكم الموضوع.

3- شرط الجدية: إذا كان للقاضي الإداري وهو يبحث في الجدية يجب أن تكون له نظرة أولية توحى باحتمال الحق المطلوب أمامه، ولعل ما يميز به هذا الشرط عن شرط الاستعجال هو أنه يأخذ وضعه في دائرة المشروعية⁴. ومنه يمكن القول إن شرط الجدية له أهمية كبيرة لقبول الطلبات المقدمة أمام قاضي المستعجلات، وأن هذا الأخير يلعب دورا مهما في قراره.

المبحث الثاني: معالجة تقاطع الاختصاص القضائي بين المحاكم في مادة التحفيظ العقاري

أبرزت الطبيعة المركبة لقرارات المحافظ العقاري، مجموعة من الإشكالات المرتبطة بتحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات العقارية، خاصة في الحالات التي تتداخل فيها عناصر القانون الإداري مع باقي عناصر القانون. وقد أدى ذلك إلى بروز ظاهرة تقاطع الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

وأمام هذه الإشكالات، تدخل المشرع المغربي من خلال النصوص القانونية المنظمة للتحفيظ العقاري، كما لعب الاجتهاد القضائي دورا محوريا في وضع مجموعة من المعايير تهدف إلى ضبط توزيع الاختصاص بين مختلف الجهات القضائية، بما يحقق التوازن بين حماية الحقوق العينية للأفراد وضمان مشروعية العمل الإداري في مجال التحفيظ العقاري.

وانطلاقاً من ذلك، يمكن إبراز أهم الآليات المعتمدة لمعالجة تقاطع الاختصاص القضائي من خلال معيار طبيعة النزاع (المطلب الأول)، إضافة إلى الدور الذي يلعبه الاجتهاد القضائي في توحيد قواعد الاختصاص (المطلب الثاني).

1 - عبد الله هداية، القضاء المستعجل في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى 1998، ص 79.

2 - جواد أمهمول، م.س، ص 147.

3 - هدى بو الهند، م.س، ص 43.

4 - عبد الله بو نون، إيقاف تنفيذ القرار الإداري في ضوء الاجتهاد القضائي المغربي والمقارن، طبعة الأولى، دون ذكر المطبعة 2009، ص 135.

المطلب الأول: معيار طبيعة النزاع كآلية لتحديد الجهة القضائية المختصة

يُعد معيار طبيعة النزاع من أهم المعايير التي يعتمد عليها الفقه والقضاء لتحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المرتبطة بمسطرة التحفيظ العقاري. ويقوم هذا المعيار على التمييز بين النزاعات ذات الطبيعة الإدلوية والنزاعات ذات الطبيعة المدنية العقارية.

فإذا كان النزاع يتعلق بقرار إداري صادر عن المحافظ على الأملاك العقارية أثناء ممارسته لمهامه الإدارية، فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري باعتباره الجهة المختصة بمراقبة مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارة. ويشمل ذلك الطعون الموجهة ضد القرارات التي يتخذها المحافظ في إطار تدبير المساطر الإدارية في مادة التحفيظ العقاري.

لأما إذا كان النزاع يتعلق بالحقوق العينية العقلوية، مثل الملكية أو حق الانتفاع أو الارتفاق أو غيرها من الحقوق المرتبطة بالعقار، فإن الاختصاص ينعقد للقضاء العادي، باعتباره الجهة المختصة بالفصل في النزاعات المدنية والعقارية بين الأفراد.

إذ يستند هذا التمييز إلى مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري 12 غشت 1913 كما تم تعديله بموجب القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، والذي يحدد ويبين دور المحافظ على الأملاك العقارية واختصاصات الجهات القضائية المتدخلة في هذا المجال.

غير أن تطبيق هذا المعيار في الواقع العملي قد يثير بعض الصعوبات، خاصة في الحالات التي يكون فيها النزاع ذا طبيعة مختلطة، أي عندما يتدخل الطعن في القرار الإداري مع النزاع حول الحق العيني نفسه. ففي مثل هذه الحالات يصبح من الصعب تحديد الجهة القضائية المختصة بشكل واضح، مما قد يؤدي إلى تقاطع في الاختصاص أو إلى إطالة أمد النزاع بسبب الدفع بالنظر في إشكالية الاختصاص.

ومن هنا تبرز أهمية الاجتهاد القضائي في توضيح الحدود الفاصلة بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري.

المطلب الثاني: دور الاجتهاد القضائي في معالجة تقاطع الاختصاص وتوحيد قواعده

إلى جانب النصوص القانونية المنظمة للتحفيظ العقاري، لعب ولازال يلعب الاجتهاد القضائي دورا أساسيا في معالجة إشكالات تقاطع الاختصاص القضائي في هذا المجال. فقد ساهمت القرارات الصادرة عن محكمة النقض حاليا -المجلس الأعلى سابقا- في إرساء مجموعة من المبادئ القضائية التي تهدف إلى توضيح نطاق اختصاص كل جهة قضائية.

ومن بين أهم المبادئ التي أقرها الاجتهاد القضائي في هذا المجال، التأكيد على ضرورة التمييز بين الطعن في القرار الإداري الصادر عن المحافظ، الذي يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري، وبين النزاع المتعلق بالحق العيني العقاري، الذي يظل من اختصاص القضاء العادي.

ومن الحالات التي أقر فيها قضاء النقض انعقاد الاختصاص للقضاء العادي، حالة الطعن في قرار المحافظ على الأملاك العقارية فيما يتصل بتقييد حق عيني أو التشطيب عليه¹، حيث اعتبر أنه كلما كان الطعن يتعلق بقرار المحافظ الذي ينصب على تسجيل عقد بيع بالرسم العقاري الذي يندرج ضمن مقتضيات الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري، مما انعكس على

¹ قرار محكمة النقض صادر بتاريخ 05 أكتوبر 2023 في الملف الإداري رقم 3795/4/1/2023، غير منشور.

قضاء في تحديد المحكمة المختصة نوعيا بالبت فيه، ويتعين التصريح تبعا لذلك باختصاص القضاء العادي نوعيا للبت في الطلب.

والأمر نفسه في حالة الطعن في قرار المحافظ برفض تسجيل الإرث. بمناسبة ما بمطالب تحفيظ ورسم عقاري، إذ ينعقد اختصاص للبت فيها للقضاء العادي، ذلك على أن الطلب يروم إلغاء قرار المحافظ العقاري بامتناعه من تسجيل الإرث. بمناسبة ما بمطالب تحفيظ ورسم عقاري، وبذلك فهو يعتبر طلبا وحيدا يدخل في عموم مقتضيات الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري الذي يخول المحكمة الابتدائية - صاحبة الولاية العامة - البت فيه¹.

وكذا كلما كان طلب للمدعي يهدف إلى إلغاء قرار المحافظ على الأملاك العقارية بإلغاء مطلب التحفيظ، وهي حللة تندرج ضمن حالات رفض التحفيظ التي تختص بالفصل فيها نوعيا المحكمة الابتدائية طبقا لمقتضيات الفصل 37 من قانون التحفيظ العقاري كما تم تعديله وتميمه بالقانون رقم 14.07، والمحكمة المختصة هذه المحكمة الابتدائية ذات الولاية العامة².

فالمحكمة وفقا للفصلين 25 و37 من قانون التحفيظ العقاري تبت في وجود الحق المدعى فيه من قبل المتعرض في حدود نطاقه الذي يتلقاه منه المحافظ على الأملاك العقارية والذي يضمنه في سجل التعرضات وفق ما تفصح عنه شهادة التعرض المستخرجة منه³.

في حين أن القضاء الإداري يبقى مختصا للبت في الطعون الرامية إلى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن المحافظ ومنها، الطعن في قرار تحديد واجبات المحافظة العقارية التي يتعين تحديدها على أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق تلك الواجبات بناء على معدل الأثمنة المتداول في المنطقة الواقعة بها العقار المعني بالنسبة لعمليات التقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة، ويكون للمحكمة من أجل التحقق من ذلك الأمر إجراء خبرة لاحتساب القيمة المعتمدة وفقا لمواصفات وخصائص العقار المعني⁴.

وكذا في حالة الطعن في قرار المحافظ برفض تسليم شهادة الملكية، إذ أن القضاء الإداري يبقى مختص في مراقبة مشروعية هذا القرار ولو استناد إلى تقييد أحكام قضائية نهائية بشأن عقار محفظ للتجاوز في استعمال السلطة، وبالتالي فهو قرار إداري صادر عن المحافظ باعتباره سلطة إدارية يندرج النزاع نوعيا بشأنه ضمن الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية وفقا لمقتضيات المادة 8 من القانون رقم 41.90 المحدث. بموجب محاكم إدارية، والمحكمة الإدارية لما قضت باختصاصها النوعي للبت في الطلب تكون قد صادفت الصواب⁵.

نفس أمر في حللة الطعن في قرار المحافظ لعدم تنفيذ حكم قضائي، إذ أنه كلما كان الطعن في قرار المحافظ يرفض تسجيل حق عيني لعدم صحة الطلب أو عدم كفاية الحجج من اختصاص المحكمة الابتدائية، فإن رفض المحافظ نقل الحقوق المشاعة في العقار تنفيذًا لحكم قضائي بتعديل عقد توثيقي بالصيغة التنفيذية يعتبر قرارا إداريا قابلا للطعن فيه بالإلغاء أمام

¹ قرار محكمة النقض عدد 302 صادر بتاريخ 14 مارس 2019 في الملف الإداري عدد 737/4/1/2019، غير منشور.

² قرار محكمة النقض رقم 4 صادر بتاريخ 05 يناير 2023 في الملف الإداري رقم 6100/4/1/022، غير منشور.

³ قرار محكمة النقض عدد 95/1 صادر بتاريخ 18 أبريل 2023 في الملف العقاري رقم 4873/1/1/2022، غير منشور.

⁴ قرار محكمة النقض صادر بتاريخ 01 يونيو 2023 في الملف الإداري رقم 2630/4/1/2022، غير منشور.

⁵ قرار محكمة النقض عدد 28 صادر بتاريخ 06 يناير 2022 في الملف الإداري عدد 6650/4/1/2021، غير منشور.

القضاء الإداري¹. وهو ما أكد عليه في حال الطعن في قرار المحافظ برفض تنفيذ حكم نهائي، باعتبار المحافظ يظهر في هذه الحال بصفته سلطة إدارية، وبالتالي فقراره يعتبر قراراً إدارياً ينعقد الاختصاص بشأنه نوعياً لجهة القضاء الإداري وفق مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 41.90 المحدثه بموجبه المحاكم الإدارية².

كما أن الاجتهاد القضائي ساهم في تحديد حدود تدخل القضاء الاستعجالي في النزاعات العقارية المرتبطة بالتحفيظ، حيث أكد على أن اختصاص قاضي المستعجلات يقتصر على اتخاذ التدابير الوقية التي لا تمس أصل الحق، في حين يبقى الفصل في النزاع حول الملكية أو الحقوق العينية من اختصاص قضاء الموضوع.

ورغم الأهمية الكبيرة التي يكتسيها الاجتهاد القضائي في توضيح قواعد الاختصاص، فإن التطور المستمر للنزاعات العقارية يفرض ضرورة مواصلة تطوير هذا الاجتهاد وتوحيده بما يتلاءم مع التحولات التي يعرفها المجال العقاري، خاصة في ظل تزايد أهمية العقار كرافعة أساسية للتنمية الاقتصادية.

وعليه فإن تقاطع الاختصاص القضائي في مادة التحفيظ العقاري يقوم أساساً على معيار طبيعة النزاع، الذي يسمح بالتمييز بين النزاعات ذات الطبيعة الإدارية والنزاعات المرتبطة بالحقوق العينية العقارية، إضافة إلى الدور الحاسم الذي يلعبه الاجتهاد القضائي في توضيح الحدود الفاصلة بين اختصاصات الجهات القضائية المختلفة.

وقد ساهمت هذه الآليات في الحد من حالات تضارب الاختصاص وتحقيق قدر من الاستقرار في العمل القضائي، غير أن استمرار بعض الإشكالات العملية يستدعي مزيداً من التطوير التشريعي والقضائي لضمان وضوح أكبر في توزيع الاختصاصات وتعزيز الأمن العقاري.

خاتمة:

يتضح من خلال ما سبق أن أعمال وقرارات المحافظ العقاري تتميز بطابع مزدوج، وهو ما يؤدي في بعض الحالات إلى تقاطع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري، إضافة إلى إمكانية حصول التقاطع بين القضاء الاستعجالي وقضاء الموضوع.

ورغم الجهود التي بذلها المشرع المغربي والاجتهاد القضائي لتحديد معايير واضحة لتوزيع الاختصاص، فإن بعض الإشكالات العملية لا تزال مطروحة، خاصة في الحالات التي تتداخل فيها الطبيعة النزاع وتكون غير واضحة بما يكفي، ومن أجل تجاوز هذه الإشكالات، بدأ من الضروري تعزيز وضوح النصوص القانونية وتكريس المبادئ التي أرساها الاجتهاد القضائي بما يضمن توزيعاً أكثر دقة ووضوحاً للاختصاص القضائي وهو ما يساهم في تحقيق الأمن العقاري والقضائي والقانوني.

¹ قرار محكمة النقض عدد 46 صادر بتاريخ 20 يناير 2011 في الملف الإداري عدد 1450/4/1/2010، غير منشور.

² قرار محكمة النقض رقم 359 صادر بتاريخ 17 مارس 2022 في الملف الإداري رقم 819/4/1/2022، غير منشور.