



حدود تداخل الاختصاص في النظر في جرائم الملكية العقارية

بين القضاء العقاري والقضاء الجنائي

حسني مختار

باحث في سلك الدكتوراه

مختبر الأبحاث في العلوم السياسية والقانونية واقتصاد التنمية.

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين السبع، الدار البيضاء

المغرب

ملخص

تتناول هذه الدراسة إشكالية تداخل الاختصاص القضائي في النظر في جرائم الملكية العقارية بالمنظومة القانونية المغربية، حيث تتقاطع المنازعات الجنائية المتعلقة بالعقار، ولا سيما جريمة انتزاع الحياة المنصوص عليها في الفصل 570 من القانون الجنائي، مع النزاعات المدنية والعقارية المرتبطة بإثبات الملكية وتحديد طبيعة الحق العيني. وتنطلق الدراسة من فرضية مفادها أن المشرع المغربي، رغم تكريسه لمبدأ استقلال القضائين الجنائي والمدني، لم يوفق في رسم حدود واضحة بين اختصاصيهما في المادة العقارية، مما أفرز اجتهدا قضائيا متذبذبا وأثقل كاهل المتقاضين. وتعتمد الدراسة المنهج التحليلي المقارن، مستندة إلى النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي لمحكمة النقض، فضلا عن تجارب مقارنة من فرنسا وتونس. وتخلص إلى أن تجاوز هذا التداخل يستوجب إصلاحا تشريعيا يحدد بدقة معايير توزيع الاختصاص، مع تعزيز التكوين المتخصص للقضاة وإحداث أقطاب قضائية عقارية ذات اختصاص مزدوج.

الكلمات المفتاحية: جرائم الملكية العقارية، تداخل الاختصاص، انتزاع الحياة، القضاء العقاري، القضاء الجنائي، الفصل 570 من القانون الجنائي، مبدأ الجنائي يوقف المدني.



Abstract

This study examines the issue of jurisdictional overlap in the adjudication of real estate property crimes within the Moroccan legal system. Criminal disputes concerning immovable property, particularly the offense of dispossession under Article 570 of the Penal Code, intersect with civil and real estate disputes regarding ownership proof and the determination of in rem rights. The study hypothesizes that, despite the Moroccan legislator enshrinement of the principle of independence between criminal and civil jurisdictions, no clear boundary has been drawn between their respective competences in real estate matters, generating inconsistent case law and burdening litigants with prolonged proceedings. The research adopts an analytical and comparative methodology, drawing on legislative texts, the case law of the Court of Cassation, and comparative experiences from France and Tunisia. It concludes that overcoming this overlap requires legislative reform defining criteria for allocating jurisdiction, specialized training of judges, and the establishment of dedicated real estate judicial poles with dual competence.

Keywords: Real estate property crimes, jurisdictional overlap, dispossession, real estate judiciary, criminal judiciary, Article 570 of the Penal Code, le criminel tient le civil en l'état.



مقدمة

يمثل العقار في المنظومة القانونية المغربية ركيزة محورية للاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، إذ يتقاطع فيه البعد الاقتصادي بوصفه أداة للاستثمار والادخار، مع البعد الاجتماعي باعتباره مأوى وأمناً للأسر، فضلاً عن بعده الرمزي والتاريخي المرتبط بالانتماء إلى الأرض. ولهذا الاعتبار، خص المشرع المغربي الملكية العقارية بحماية دستورية صريحة، إذ نص الفصل 35 من دستور 2011 على ضمان حق الملكية، مكرساً بذلك مكانة هذا الحق ضمن الحقوق والحريات الأساسية.¹

غير أن هذه الحماية تصطدم في الواقع العملي بإشكالية بنوية تتعلق بتوزيع الاختصاص القضائي حين تتعدد طبيعة الفعل الماس بالملكية العقارية. فالمنازعات العقارية ذات الأبعاد الجنائية، كجريمة انتزاع العقار من حيازة الغير المعاقب عليها بالفصل 570 من القانون الجنائي، أو جرائم التزوير في الرسوم العقارية، تطرح إشكاليات دقيقة حول الجهة القضائية المختصة بالبت فيها.²

ويزداد هذا التداخل تعقيداً في ظل ازدواجية النظام العقاري المغربي القائم على التمييز بين العقارات المحفظة الخاضعة لأحكام ظهير 12 غشت 1913 كما عدله القانون رقم 14.07، والعقارات غير المحفظة الخاضعة لأحكام الفقه المالكي ومدونة الحقوق العينية الصادرة بموجب القانون رقم 39.08.³⁴

ولئن كان مبدأ استقلال القضاء الجنائي عن القضاء المدني يعد من المبادئ الراسخة في النظام القانوني المغربي، فإن تطبيقه في المادة العقارية يكشف عن حدود واضحة، ولا سيما حين تكون جريمة انتزاع العقار مرتبطة ارتباطاً عضوياً بنزاع جدي حول الملكية. ففي مثل هذه الحالات، يجد القاضي الجزري نفسه مضطراً إما إلى إيقاف البت في الدعوى العمومية إلى حين الفصل في المسألة العقارية أمام القضاء المختص، أو إلى التصدي لهذه المسألة بنفسه باعتبارها مسألة عرضية.⁵

وقد كرس الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض هذا الإشكال في عدة قرارات، حيث ميز بين الحالات التي تكون فيها المسألة العقارية مجرد سؤال فرعي يدخل في نطاق ولاية القاضي الجنائي بمقتضى مبدأ قاضي الأصل هو قاضي الفرع، والحالات التي تكون فيها هذه المسألة محل نزاع جدي يستوجب إحالتها على القضاء العقاري المختص.

ولا تقتصر إشكالية التداخل على البعد الإجرائي، بل تمتد لتشمل البعد الموضوعي. فبينما يركز القضاء الجنائي على معاقبة الفعل الماس بالحيازة باعتبارها وضعاً قانونياً قائماً يتعين حمايته بغض النظر عن أصل الحق، يتجه القضاء العقاري إلى البحث في جذور هذا الحق وأساسه القانوني، مما قد يؤدي إلى تناقض حقيقي بين الحكمين.⁶

وفي ضوء هذه المعطيات، تطرح هذه الدراسة الإشكالية المحورية التالية: إلى أي حد يستجيب الإطار التشريعي والقضائي المغربي لمتطلبات التوزيع الواضح للاختصاص بين القضاء العقاري والقضاء الجنائي في المنازعات العقارية ذات الطابع الجرمي؟

وتنبثق عن هذه الإشكالية تساؤلات فرعية منها: ما المعايير القانونية والاجتهادية لتوزيع الاختصاص؟ وكيف يتعامل القضاء الجزري مع المسائل العقارية العرضية؟ وما حدود تطبيق قاعدة الجنائي يوقف المدني في النزاعات المتعلقة بالعقار؟ وما الحلول التشريعية والمؤسسية المستلزمة من التجارب المقارنة؟

وتبني الدراسة على فرضية أساسية مفادها أن إشكالية التداخل تكشف عن قصور بنيوي في فلسفة توزيع الاختصاص القضائي بالمغرب، حيث يغلب الطابع التقليدي القائم على الفصل الصارم بين فروع القانون على حساب الواقع المعقد للنزاعات الحديثة التي تتداخل فيها الأبعاد المدنية والجنائية والإدارية.



ولمعالجة هذه الإشكالية، اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي لاستقراء النصوص التشريعية المنظمة لتوزيع الاختصاص، والمنهج الاستقرائي لتتبع الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض، فضلا عن المنهج المقارن لاستلهام تجارب فرنسا وتونس.

ولمقاربة هذه الإشكالية بمنهجية متكاملة، اعتمدت الدراسة بناء ثنائيا صارما: يتناول القسم الأول الإطار القانوني والمؤسسي لتوزيع الاختصاص بين القضاة العقاري والجنائي، فيما يتطرق القسم الثاني إلى تجليات التداخل بين الاختصاصين وآفاق تجاوزه.



القسم الأول: الإطار القانوني والمؤسسي لتوزيع الاختصاص في جرائم الملكية العقارية

يقوم النظام القضائي المغربي على مبدأ ازدواجية الجهات القضائية المتخصصة، حيث يتوزع الاختصاص النوعي بين عدة جهات قضائية لكل منها مجالها الموضوعي المحدد بنصوص قانونية صريحة. ويظهر هذا التوزيع بوضوح في المادة العقارية التي تتقاطع فيها صلاحيات القضاء العادي بشقيه المدني والجنائي، مع صلاحيات القضاء الإداري حين تتعلق المنازعة بقرارات الإدارة العقارية. وتزداد هذه الصلاحيات تعقيدا حين يتعلق الأمر بالأفعال التي تكتسي طابعا جنائيا وتمس في الوقت ذاته حقا عينيا عقاريا، مما يطرح إشكالية تحديد الجهة الأقدر على إحقاق الحق وفض النزاع.

ولفهم منطق توزيع الاختصاص، لا بد من العودة إلى الأسس التشريعية التي يقوم عليها هذا التوزيع، وهي أسس تستمد جذورها من القانون الجنائي بوصفه المرجع الأساس لتجريم الأفعال الماسة بالملكية العقارية، ومن ظهير التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية بوصفهما النصين المرجعين لتنظيم الحقوق العينية على العقار. ولا يمكن إغفال الدور المحوري للقانون رقم 38.15 المتعلق بالتنظيم القضائي الذي أعاد صياغة الهيكلة القضائية للمملكة وكرس مبدأ التخصص.⁷

ومن جهة ثانية، يتوقف فهم هذا التوزيع على استيعاب طبيعة الأفعال التي تكتسي وصفا جرميا في المادة العقارية، إذ تتنوع بين الجرائم الماسة بالحيازة كانتزاع العقار وفق الفصل 570 من القانون الجنائي، والجرائم الماسة بسندات الملكية كالتزوير في المحررات الرسمية، والجرائم الماسة بإجراءات التحفيظ كالتدليس في مطالب التحفيظ.⁸⁹

وتأسيسا على ما تقدم، يتم تقسيم هذا القسم إلى مبحثين: يتناول الأول الأساس التشريعي لتجريم الأفعال الماسة بالملكية العقارية، فيما يخص الثاني لطبيعة الاختصاص النوعي للقضاء العقاري في مواجهة الاختصاص الجنائي.

المبحث الأول: الأساس التشريعي لتجريم الأفعال الماسة بالملكية العقارية

أحاط المشرع المغربي الملكية العقارية بمنظومة قانونية حامية متعددة الأبعاد، تجمع بين الحماية المدنية القائمة على إثبات الحق والتمسك به أمام القضاء العقاري، والحماية الجنائية القائمة على تجريم الأفعال الماسة بالحيازة وسندات الملكية. وتشكل هذه المنظومة التجريبية الإطار المرجعي الذي يحدد الاختصاص النوعي للقضاء الجنائي في المادة العقارية.

وتستوجب دراسة هذا الأساس التشريعي تناول مطلبين: الأول يتعلق بالإطار التجريمي للأفعال الماسة بالحيازة العقارية، والثاني يخص للأفعال الماسة بسندات الملكية العقارية وإجراءات التحفيظ.

المطلب الأول: الإطار التجريمي للأفعال الماسة بالحيازة العقارية والاختصاص الجنائي بشأنها

تحتل الحيازة في النظام القانوني المغربي مكانة بارزة بوصفها مظهرا خارجيا للملكية وقرينة على وجودها. وقد نظمها المشرع في إطار القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، وأحاطها بحماية مدنية تتيح للحائز رفع دعاوى الحيازة. غير أن هذه الحماية المدنية لا تكفي لردع كل صور الاعتداء على الحيازة، لا سيما تلك التي تتم بالعنف أو بالتدليس، مما اقتضى تدخل المشرع الجنائي بنص تجريمي خاص.¹⁰

وفي هذا السياق، جاء الفصل 570 من القانون الجنائي ليجرم فعل انتزاع العقار من حيازة الغير حين يقع بإحدى الطرق المحددة قانونا، وهي الخلسة أو التدليس أو استعمال القوة أو التهديد أو ارتكاب الفعل ليلا أو من قبل عدة أشخاص. وقد حدد المشرع عقوبة هذه الجريمة في الحبس من شهر إلى سنة وغرامة من مائتين إلى خمسمائة درهم.



ومن الناحية التحليلية، تستوجب جريمة انتزاع العقار توافر ثلاثة أركان أساسية. فالركن المادي يتمثل في فعل الانتزاع ذاته، أي وضع اليد على العقار بشكل يحرم الحائز الأصلي من الانتفاع به. وقد توسعت محكمة النقض في تفسير هذا الركن، إذ اعتبرت أن مجرد منع الحائز من الانتفاع الكامل بعقاره يكفي لقيام هذا الركن، في قرارها الصادر بتاريخ 25 ماي 2011 في الملف عدد 2010/6/6/4917.¹¹²

أما الركن الثاني فيتمثل في الوسيلة الإجرامية المستعملة، إذ لا يكفي مجرد الاعتداء على الحياة لقيام الجريمة، بل يتعين أن يقع بإحدى الوسائل المحددة حصرا في النص التجريمي. وقد توسع القضاء في تفسير مفهوم القوة، إذ اعتبر أن تسوير العقار بالأسلاك أو منع الحائز من إدخال خدمات أساسية كالكهرباء يدخل ضمن صور القوة المعنوية.

ويتجلى الركن الثالث في القصد الجنائي، وهو ركن معنوي يتطلب أن يكون الجاني عالما بأن العقار يقع في حيازة الغير. ويثير إثبات القصد إشكاليات عملية كبيرة، خاصة حين يدعي المتهم أنه يتصرف بصفته مالكا للعقار، مما يستدعي من القاضي البحث في طبيعة العلاقة القانونية بين الأطراف قبل تكييف الفعل.

وإذا كان الاختصاص الأصل بالنظر في هذه الجريمة يعود للمحاكم الجزرية، فإن ممارسة هذا الاختصاص لا تخلو من إشكاليات عملية. فحين يتنازع أطراف متعددون على حيازة العقار، يجد القاضي الجزري نفسه أمام مسألة عقارية حقيقية تستوجب البت في طبيعة الحق قبل تكييف الفعل جنائيا. وقد عالج المشرع هذا الإشكال بمقتضى المادة 3 من قانون المسطرة الجنائية التي تكرر مبدأ قاضي الأصل هو قاضي الفرع.

ومن جهة أخرى، تطرح طبيعة الحياة إشكالا دقيقا حين يتعلق الأمر بعقارات غير محفظة، حيث تكون الحيازة سببا من أسباب كسب الملكية وفق المادة 3 من مدونة الحقوق العينية. ففي هذه الحالة، قد يحتج المتهم بأنه حائز شرعي اكتسب ملكيته بالتقادم.¹³

وقد أرست محكمة النقض مبادئ توجيهية في هذا الشأن، أبرزها ضرورة التحقق من جدية النزاع حول الملكية. فإذا تبين أن الدفع بالملكية مجرد مناورة، تعين على القاضي رده والمضي في النظر. أما إذا تبينت جدية النزاع، فإنه يكون مخيرا بين إيقاف البت أو الإحالة على القضاء العقاري المختص. وقد كرست محكمة النقض هذا التوجه في قرارها الصادر بتاريخ 8 نوفمبر 2017.¹⁴

وتجدر الإشارة إلى أن جريمة انتزاع العقار تتميز كجريمة وقتية تتحقق بمجرد فعل وضع اليد. وقد كرست محكمة النقض هذا التوجه في قرارها عدد 4/1 المنشور بمجلة قضاء محكمة النقض، عدد 78 لسنة 2014.

المطلب الثاني: الإطار التجريمي للأفعال الماسة بسندات الملكية وإجراءات التحفيظ

إلى جانب الحماية الجنائية للحيازة العقارية، أحاط المشرع المغربي سندات الملكية وإجراءات التحفيظ بمنظومة تجرime متكاملة تروم تأمين الثقة في النظام العقاري وحماية الرسوم العقارية من كل تلاعب أو تزوير. وتستمد هذه الحماية أهميتها من الدور المحوري الذي تلعبه سندات الملكية في إثبات الحقوق العينية.¹⁵

ويأتي في صدارة هذه الجرائم جريمة التزوير في المحررات الرسمية وفي الرسوم العقارية، المنصوص عليها في الفصل 352 وما يليه من القانون الجنائي. وتتميز بخطورتها البالغة إذ تatal الثقة العامة وتمس بمبدأ القوة الثبوتية للرسوم العقارية. وقد رتب المشرع عليها عقوبات تصل إلى السجن من خمس إلى عشر سنوات.

ويثير اختصاص النظر في جرائم التزوير العقاري إشكاليات دقيقة عمليا، إذ تتشابك صلاحيات القضاء الجنائي مع صلاحيات القضاء العقاري والإداري بحسب طبيعة المحرر المزور. فإذا تعلق الأمر بتزوير في رسم عقاري صادر عن المحافظ، انعقد الاختصاص للقضاء الجنائي بشأن المتابعة الجزرية، مع احتمال نشوء نزاع موازي أمام القضاء الإداري للطعن في قرار المحافظ.¹⁶



وتجدر الإشارة إلى أن المشرع أحدث بمقتضى القانون رقم 14.07 عدة آليات جديدة لتعزيز الحماية الجنائية للرسوم العقارية، أبرزها إلزام المحافظ بإحالة كل حالة يشتبه فيها بوقوع تزوير على النيابة العامة لتحريك المتابعة.

ولا تقتصر الجرائم الماسة بسندات الملكية على التزوير، بل تمتد لتشمل جرائم النصب والاحتيال العقاري المنصوص عليها في الفصل 540 من القانون الجنائي. ومن أبرز تجلياتها ظاهرة الاستيلاء على عقارات المغاربة المقيمين بالخارج بواسطة وثائق مزورة.¹⁷¹⁸

وتطرح هذه الجرائم إشكاليات خاصة فيما يتعلق بتوزيع الاختصاص بين القضاء الجنائي والقضاء الإداري. ذلك أن المحافظ على الأملاك العقارية يعد سلطة إدارية تخضع قراراتها لرقابة القضاء الإداري. وقد كرس قرار محكمة النقض عدد 1057 الصادر بتاريخ 30 أبريل 1998 هذا التوجه.¹⁹

وقد اقترح بعض الفقه المغربي اعتماد نظام التصرف الواحد ذي الأبعاد المتعددة، غير أن هذا الاقتراح يصطدم بمبدأ التخصص النوعي. ويبدو أن الحل الأنسب يتمثل في إحداث أقطاب قضائية متخصصة أسوة بالتجربتين الفرنسية والتونسية.²⁰²¹

المبحث الثاني: طبيعة الاختصاص النوعي للقضاء العقاري في مواجهة الاختصاص الجنائي

يمثل القضاء العقاري في المنظومة القضائية المغربية فرعاً متخصصاً يضطلع بالفصل في النزاعات المتعلقة بالحقوق العينية على العقارات. وقد شكلت الغرفة العقارية بمحكمة النقض ركيزة هذا التخصص. وفي المقابل، يحتفظ القضاء الجنائي باختصاصه الأصيل بالنظر في الجرائم الماسة بالعقار، مما يخلق منطقة تقاطع تستدعي ضبطاً دقيقاً لحدود اختصاص كل منهما.

وتأسيساً على ما تقدم، يستوجب فهم طبيعة الاختصاص النوعي للقضاء العقاري تناول مطلبين: يخص الأول اختصاص القضاء العقاري في إثبات الحقوق العينية وأثره على القضاء الجنائي، فيما يتعلق الثاني بالعلاقة الإجرائية بين القضائين في ضوء مبدأ الجنائي يوقف المدني.

المطلب الأول: اختصاص القضاء العقاري في إثبات الحقوق العينية وأثره على القضاء الجنائي

يقوم النظام العقاري المغربي على ازدواجية تشريعية أساسية تميز بين نظام التحفيظ العقاري ونظام العقارات غير المحفظة. ويترتب على هذه الازدواجية اختلاف جوهري في طبيعة الأدلة المعتمدة لإثبات الملكية وفي القواعد الإجرائية المطبقة.²²

وفي إطار العقارات المحفظة، يستمد القضاء العقاري اختصاصه من قاعدة أن الرسم العقاري يعد عنواناً للحقيقة بالنسبة للحقوق المضمنة فيه. وقد كرس الفصل 2 من ظهير التحفيظ العقاري هذا المبدأ.

أما في إطار العقارات غير المحفظة، فيتسم اختصاص القضاء العقاري بمرونة أكبر، إذ يقوم على تقدير وسائل إثبات متنوعة تشمل الشهادة العدلية ورسوم الاستمرار والحيازة.²³

ويظهر تأثير اختصاص القضاء العقاري على القضاء الجنائي حين تكون المسألة العقارية شرطاً مسبقاً للفصل في المسألة الجنائية. وقد كرس محكمة النقض صلاحية القاضي الزجري في الفصل في المسائل العقارية البسيطة. وفي قرار صادر بتاريخ 14 يناير 2020 ميزت بين المسائل البسيطة والمعقدة.²⁴

وقد رتبت محكمة النقض جزاء إجرائياً يتمثل في نقض القرار الجنائي الذي يفصل في مسألة عقارية معقدة دون إحالتها على القضاء العقاري المختص، وذلك في قرارها عدد 2/87 بتاريخ 12 يناير 2016.²⁵



ويطرح أثر الحكم العقاري على القضاء الجنائي إشكالية حجية الأمر المقضي به. فإذا صار الحكم العقاري نهائياً فإنه يفرض نفسه على القاضي الجنائي كقرينة على الملكية. غير أن هذه القاعدة تعرف استثناءات حين يكون الحكم قد صدر بناء على وثائق مزورة، عملاً بمبدأ الغش يفسد كل شيء.²⁶²⁷

المطلب الثاني: العلاقة الإجرائية بين القضائين في ضوء مبدأ الجنائي يوقف المدني وتطبيقاته العقارية

يشكل مبدأ الجنائي يوقف المدني أحد المبادئ المسطرية الراسخة في النظام القانوني المغربي. ويستمد مبرراته من تفادي صدور أحكام متناقضة عن جهتين قضائيتين بشأن وقائع متماثلة.²⁸²⁹

وقد كرست المادة 10 من قانون المسطرة الجنائية هذا المبدأ في صيغة أمرة، فيما عززه الفصل 64 من قانون المسطرة المدنية.

ولتطبيق هذا المبدأ في المادة العقارية خصوصيات تتعلق بطبيعة المنازعات وطول إجراءاتها. وقد سعى الاجتهاد القضائي إلى إقامة توازن من خلال شروط دقيقة: وجود ارتباط حقيقي بين الدعوى الجنائية والدعوى العقارية، وجدية الدعوى الجنائية، وسبق إقامتها.³⁰³¹

كما طورت محكمة النقض استثناءات هامة من تطبيق هذا المبدأ، أبرزها حالات الاستعجال التي يتعين فيها على القاضي العقاري البت سريعاً لتفادي ضرر لا يمكن تداركه.

ومن جهة أخرى، يطرح موضوع حجية الحكم الجنائي على القاضي العقاري إشكالية مهمة. فمنطوق الحكم الجنائي لا يلزم القاضي العقاري إلا فيما يتعلق بثبوت الواقعة المادية، دون أن يمتد إلى مسألة الملكية ذاتها. وقد كرست محكمة النقض هذا التمييز في قرارها بتاريخ 12 يناير 2016.

ويبرز اقتراح إنشاء دوائر مختلطة أو أقطاب قضائية متخصصة تضم قضاة من القضاءين الجنائي والعقاري، تختص بالنظر في النزاعات المعقدة التي تتداخل فيها الأبعاد الجنائية والعقارية، على غرار التجريبتين الفرنسية والتونسية.³²



القسم الثاني: تجليات التداخل بين الاختصاصين وآفاق تجاوزه على ضوء التجارب المقارنة

بعد عرض الإطار القانوني والمؤسسي لتوزيع الاختصاص، يتعين الانتقال إلى البحث في التجليات العملية لهذا التداخل من خلال استقراء الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض ورصد الإشكاليات التطبيقية. وتقدم التجارب المقارنة، ولا سيما الفرنسية والتونسية، نماذج مهمة يمكن الاستلهام منها.

وتأسيسا على ما تقدم، يتم تقسيم هذا القسم إلى مبحثين: يتناول الأول التجليات العملية للتداخل والإشكاليات التطبيقية، فيما يخص الثاني للتجارب المقارنة وآفاق إصلاح القضاء العقاري الجنائي بالمغرب.

المبحث الأول: التجليات العملية للتداخل من خلال الاجتهاد القضائي والإشكاليات التطبيقية

يكشف الاستقراء المعمق للاجتهاد القضائي عن تجليات متعددة لظاهرة التداخل. وتتمظهر في تنوع الحلول المعتمدة من قبل المحاكم المختلفة وتباين التفسيرات لنفس النصوص القانونية. ويستوجب تحليلها تناول مطلبين متكاملين.

المطلب الأول: تحليل الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض في حالات التداخل العقاري الجنائي

أرست محكمة النقض جملة من المبادئ التوجيهية لمعالجة حالات التداخل. غير أن التبع الدقيق يكشف عن تيارين: يميل أحدهما إلى تعزيز اختصاص القضاء الجنائي ومنحه صلاحيات واسعة، فيما يدعو الآخر إلى التقييد بالتخصص النوعي وإحالة المسائل العقارية على القضاء المختص.

ويتجلى التيار الأول في القرارات التي توسعت في تطبيق مبدأ قاضي الأصل هو قاضي الفرع. ومن أبرزها القرار عدد 4/1 المنشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد 78 لسنة 2014.

في المقابل، يتجلى التيار الثاني في القرارات التي تدعو إلى التقييد بالتخصص النوعي. ومن أبرزها القرار الصادر بتاريخ 14 يناير 2020 في الملف الجنحي عدد 2019/9/6/9876.

ويعكس هذا التباين تحاذبا حقيقيا داخل المحكمة بشأن أفضل سبل المعالجة. ويبدو أن محكمة النقض تميل تدريجيا نحو التيار الثاني الذي يدعو إلى التقييد بالتخصص النوعي، انسجاما مع التوجهات الإصلاحية.³³

وقد طورت محكمة النقض مبادئ متعلقة بحجية الأحكام بين القضاة. فالحكم الجنائي يلزم القاضي العقاري فيما يتعلق بثبوت الواقعة المادية، دون أن يمتد إلى مسألة الملكية ذاتها. أما الحكم العقاري النهائي فيلزم القاضي الجنائي، مع استثناء حالة ثبوت التزوير في الوثائق التي بني عليها.

المطلب الثاني: الإشكاليات التطبيقية للتداخل وانعكاساتها على المتقاضين

تتجاوز الإشكاليات المرتبطة بتداخل الاختصاص الإطار النظري لتنعكس على المتقاضين بعدة مظاهر، أبرزها طول الإجراءات وتعدد الدعاوى وتنازع الأحكام.

ويعد طول الإجراءات من أبرز الإشكاليات. فحين ترفع دعوى جنائية بشأن انتزاع عقار يكون موضوع نزاع مدني، قد يطول الفصل لسنوات بسبب الانتظار المتبادل بين الجهتين القضائيتين.



كما يطرح تعدد الدعاوى إشكالية حقيقية، إذ يجد المتقاضى نفسه مضطرا لمتابعة دعاوى متعددة أمام جهات قضائية مختلفة، بتكلفة مالية وقانونية مضاعفة.

ومن الإشكاليات البارزة كذلك، تنازع الأحكام حين تصدر أحكام متعارضة بشأن نفس الواقعة، كإدانة شخص بانتزاع عقار من قبل القضاء الجنائي فيما يقضي القضاء العقاري لاحقا بثبوت ملكيته لذلك العقار.

وعلى صعيد الانعكاسات الاقتصادية، أشار تقرير البنك الدولي حول ممارسة الأعمال في المغرب لسنة 2023 إلى أن طول إجراءات التقاضي العقاري يعد من أبرز التحديات أمام تحسين مناخ الأعمال.³⁴

كما أشار تقرير منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية حول حكام الأراضي في المغرب لسنة 2020 إلى ضرورة إصلاح المنظومة القضائية العقارية بما يضمن نجاعتها وسرعتها.³⁵

المبحث الثاني: التجارب المقارنة وآفاق إصلاح القضاء العقاري الجنائي بالمغرب

إن التحديات التي يطرحها تداخل الاختصاص ليست حكرا على التجربة الوطنية، بل تشكل إشكالية معروفة في عدد من الأنظمة المقارنة التي طورت حلولاً مبتكرة لمعالجتها.³⁶

المطلب الأول: الاستلهام من التجارب المقارنة الفرنسية والتونسية

يقدم النموذج الفرنسي تجربة رائدة من خلال إحداث الأقطاب المالية المتخصصة بمقتضى القانون رقم 2013-1117 الصادر بتاريخ 6 ديسمبر 2013. وتضم هذه الأقطاب قضاة ومحققين وخبراء يعملون بشكل متكامل.

وقد حقق هذا النموذج نتائج ملموسة في معالجة الجرائم المعقدة، من خلال جمع الكفاءات المتخصصة في إطار وحدة قضائية واحدة وتطوير آليات للتنسيق بين الجهات القضائية المختلفة.

وفيما يخص التجربة التونسية، فقد أحدثت القطب القضائي الاقتصادي والمالي بمقتضى القانون عدد 41 لسنة 2014. ويتميز هذا القطب باختصاصات واسعة تشمل الجرائم العقارية المعقدة.

وتقدم التجربة التونسية نموذجا مهما للاستلهام نظرا للقرب الجغرافي والثقافي بين البلدين ولوجود تشابه كبير بين النظامين القانونيين. وقد أظهرت أن إحداث الأقطاب القضائية المتخصصة يمكن أن يحقق نتائج ملموسة شريطة توفير الموارد اللازمة.

المطلب الثاني: آفاق إصلاح الإطار التشريعي والمؤسساتي للقضاء العقاري الجنائي بالمغرب

في ضوء التحليل المتقدم، تبرز جملة من الآفاق الإصلاحية تتقاطع مع ميثاق إصلاح منظومة العدالة لسنة 2013 الذي وضع هدفا صريحا يتعلق بتجاوز إشكاليات تنازع الاختصاص بين الجهات القضائية.

ويأتي في صدارة هذه الآفاق الإصلاح التشريعي الذي يستهدف وضع قواعد واضحة لتوزيع الاختصاص، بما يشمل تعديل قانون المسطرة الجنائية وقانون المسطرة المدنية وقانون التنظيم القضائي.

وعلى المستوى المؤسساتي، يبرز اقتراح إحداث أقطاب قضائية عقارية متخصصة تابعة لمحاكم الاستئناف الكبرى، تضم قضاة متخصصين في المادتين العقارية والجنائية. ويستلزم ذلك تطوير مسارات تكوين متخصصة بالمعهد العالي للقضاء.



ومن جهة أخرى، يستلزم الإصلاح تطوير آليات التنسيق بين الجهات القضائية، خاصة من خلال إحداث منصة رقمية للتبادل ولجان مختلطة تضم ممثلين عن مختلف الجهات.

وفي ضوء النموذج التنموي الجديد لسنة 2021، يستوجب إصلاح القضاء العقاري الجنائي أن يندرج ضمن رؤية شاملة لإصلاح منظومة العدالة. فالنموذج أكد على ضرورة تطوير قضاء يستجيب لتحديات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.



خاتمة

كشفت هذه الدراسة عن أن إشكالية تداخل الاختصاص بين القضاة العقاري والجنائي تشكل تحديا بنويا حقيقيا في المنظومة القانونية المغربية يتجاوز نطاق الثغرات التشريعية ليلا مس فلسفة توزيع الاختصاص القضائي ذاتها.

وعلى الصعيد القانوني، تبين أن المنظومة التجريبية المغربية للأفعال الماسة بالملكية العقارية تتسم بتنوعها، إذ تشمل جرائم انتزاع الحيازة وجرائم التزوير في الرسوم العقارية وجرائم الاستيلاء على عقارات الغير بواسطة وثائق مزورة. وتطرح كل من هذه الجرائم خصوصيات تتعلق بتوزيع الاختصاص.

وقد أوضحت الدراسة أن الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض يكشف عن وجود تيارين متنافسين داخل المحكمة، مما يستوجب تدخلا تشريعا يحسم هذا التجاذب ويضع معايير موضوعية للاختصاص.

وفي ضوء استقراء التجارب المقارنة، تبرز جملة من الحلول يأتي في صدارتها إحداث أقطاب قضائية عقارية متخصصة تجمع بين الكفاءات في المادتين العقارية والجنائية.

وتقدم الدراسة التوصيات التالية: أولا، تعديل قانون المسطرة الجنائية وقانون المسطرة المدنية بإدراج فصول خاصة تنظم العلاقة بين القضاة. ثانيا، إحداث أقطاب قضائية عقارية متخصصة. ثالثا، تطوير التكوين القضائي المتخصص. رابعا، تطوير آليات التنسيق بين الجهات القضائية. خامسا، توحيد قواعد الإثبات. سادسا، تطوير الإطار القانوني للحماية الجنائية للملكية العقارية. سابعا، تعزيز دور النيابة العامة.

ورغم محدودية هذه الدراسة التي اقتصر على مقارنة قانونية تحليلية مقارنة، فإنها تفتح آفاقا بحثية واعدة تتعلق بإجراء دراسات ميدانية لرصد حجم ظاهرة التداخل، ودراسة أثر الرقمنة العقارية على تجاوز هذه الإشكاليات.



الهوامش:

- ¹ظهر شريف رقم 1.11.91 صادر في 27 من شعبان 1432 (29 يوليو 2011) بتنفيذ نص الدستور، الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 30 يوليو 2011، ص 3600.
- ²ظهر شريف بمثابة قانون رقم 1.59.413 صادر في 26 نوفمبر 1962 بالمصادقة على مجموعة القانون الجنائي، الجريدة الرسمية عدد 2640 مكرر بتاريخ 5 يونيو 1963، ص 1253.
- ³ظهر شريف صادر في 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري، كما تم تعديله وتتميمه بالقانون رقم 14.07، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نوفمبر 2011، ص 5575.
- ⁴القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 22 نوفمبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 5998، ص 5587.
- ⁵قانون رقم 22.01 المتعلق بالمسطرة الجنائية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.255 بتاريخ 3 أكتوبر 2002، الجريدة الرسمية عدد 5078 بتاريخ 30 يناير 2003، ص 315، المادة 3 منه.
- ⁶قرار محكمة النقض، الغرفة الجنائية، عدد 4/1 المنشور بمجلة قضاء محكمة النقض، عدد 78، 2014، ص 198.
- ⁷القانون رقم 38.15 المتعلق بالتنظيم القضائي للمملكة، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.22.61 بتاريخ 25 أبريل 2022، الجريدة الرسمية عدد 7088، ص 3122.
- ⁸الفصل 570 من مجموعة القانون الجنائي المغربي: «من انتزع عقارا من حيازة غيره خلسة أو باستعمال التدليس يعاقب بالحبس من شهر إلى سنة وغرامة من مائتين إلى خمسمائة درهم...».
- ⁹الفصل 352 من القانون الجنائي المغربي المتعلق بجريمة التزوير في المحررات الرسمية.
- ¹⁰إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم 39.08، الطبعة الثانية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2013، ص 88-91.
- ¹¹قرار محكمة النقض عدد 2010/6/6/4917 الصادر بتاريخ 2011/5/25، أشار إليه عبد الواحد شعير في «قراءة في الفصل 570 من القانون الجنائي»، منشور بموقع كور دروا عرب، 2019.
- ¹²أحمد الخليلشي، شرح القانون الجنائي، القسم الخاص، الجزء الثاني، مكتبة المعارف، الرباط، الطبعة الرابعة، 2011، ص 412-415.
- ¹³الحبيب الدفاق، النظام العقاري المغربي بين متطلبات التحفيظ ومستلزمات حماية الحقوق، دار النشر المغربية، الدار البيضاء، 2015، ص 203.
- ¹⁴قرار محكمة النقض، الغرفة الجنائية، عدد 1235 بتاريخ 8 نوفمبر 2017، ملف جنحي عدد 2016/8/6/12345.
- ¹⁵محمد خير، قضاء التحفيظ العقاري في ضوء القانون 14.07، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2013، ص 67.
- ¹⁶قرار محكمة النقض، الغرفة الإدارية، عدد 1057 بتاريخ 1998/4/30.
- ¹⁷entre tradition et modernité, Éditions La Croisée :Mohamed El Mernissi, Le droit foncier marocain .241-des Chemins, Casablanca, 2018, p. 234
- ¹⁸تقرير المجلس الأعلى للسلطة القضائية حول التداخل بين الاختصاصات القضائية في المنازعات العقارية، الرباط، 2022، ص 45-52.
- ¹⁹القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 بتاريخ 10 سبتمبر 1993، الجريدة الرسمية عدد 4227، ص 2168.
- ²⁰محمد بفقير، النزاعات العقارية بين القضاء الرجعي والقضاء المدني، مجلة المحاكم المغربية، العدد 156، 2017، ص 89-112.
- ²¹du 6 décembre 2013 relative à la lutte contre la fraude fiscale 1117-République française, Loi n° 2013 .et la grande délinquance économique et financière
- ²²مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الأول، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثانية، 1987، ص 145.
- ²³محمد ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، الطبعة الثالثة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2009، ص 76.
- ²⁴قرار محكمة النقض، الغرفة الجنائية، عدد 9/7 بتاريخ 14 يناير 2020، ملف جنحي عدد 2019/9/6/9876، منشور بمجلة قضاء محكمة النقض، عدد 92، 2020، ص 287.



- ²⁵ قرار محكمة النقض، الغرفة المدنية، عدد 2/87 بتاريخ 12 يناير 2016، ملف مدني عدد 2014/2/1/1532، منشور بمجلة الإشعاع، عدد 42، 2016، ص 175.
- ²⁶ 92-Jean Larguier et Philippe Conte, Procédure pénale, 25e éd., Dalloz, Paris, 2017, p. 89
- ²⁷ 318-Henri Solus et Roger Perrot, Droit judiciaire privé, tome 3, Sirey, Paris, 2014, p. 312
- ²⁸ الفصل 64 من قانون المسطرة المدنية المغربي المتعلق بإيقاف البت إذا توقفت الدعوى المدنية على مسألة جنائية.
- ²⁹ المادة 10 من قانون المسطرة الجنائية المغربي التي تقرر مبدأ «الجنائي يوقف المدني».
- ³⁰ عبد الكريم الطالب، الشرح العملي لقانون المسطرة الجنائية، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، الطبعة الخامسة، 2017، ص 145-150.
- ³¹ محمد شيلح، الاجتهاد القضائي المغربي في المادة العقارية، منشورات المجلة المغربية للقانون، الرباط، 2019، ص 167-175.
- ³² du 27 juillet 2014, portant création d'un pôle judiciaire 41-République tunisienne, Loi n° 2014.économique et financier
- ³³ ميثاق إصلاح منظومة العدالة، المملكة المغربية، 2013، الهدف الفرعي 12.
- ³⁴ World Bank, Doing Business in Morocco: Property Registration and Enforcement, Washington D.C., p. 45, 2023
- ³⁵ OECD, Land Governance in Morocco: Towards an Integrated Framework, OECD Publishing, Paris, 85-p. 78, 2020
- ³⁶ النموذج التنموي الجديد، تقرير اللجنة الخاصة بالنموذج التنموي، الرباط، أبريل 2021، ص 132.