قرارات المحافظ العقاري بين الاختصاص النوعي للقضاء العادي والقضاء الإداري

Decisions of the Real Estate Registrar Between the Jurisdiction of Ordinary Courts and Administrative Courts.

سعد بنكروم: دكتور في القانون الخاص

جامعة الحسن الأول بسطات

Saad benkerroum: PhD in Private Law

Hassan First University – Settat

الملخص

تناول هذا المقال موضوع "قرارات المحافظ العقاري بين الاختصاص النوعي للقضاء العادي والقضاء الإداري" من خلال دراسة شاملة لمختلف الجوانب القانونية والفقهية والواقعية. بدأنا بتحليل معايير التمييز بين القضاء العادي والقضاء الإداري، حيث يتوقف الاختصاص على طبيعة القرار وأثره القانوني. وقد تبين لنا أن قرارات المحافظ العقاري تحمل طابعا إداريا غالبا، مما يجعل القضاء الإداري الجهة المختصة في النظر في الطعون المتعلقة بهذه القرارات.

كما استعرضنا الاجتهاد القضائي المغربي الذي يعكس توجها واضحا نحو توضيح الحدود الفاصلة بين القضاءين، مع التركيز على حماية حقوق الأفراد وضمان رقابة قضائية فعالة على القرارات الإدارية. ومع ذلك، ظهرت تحديات تتعلق بالتداخل بين الاختصاصات وتأخير الفصل في المنازعات، وهذا ما يستوجب تطوير التنسيق بين القضاء العادي والإداري.

وفي ختام المقال، تم تقديم توصيات عملية لتعزيز هذا التنسيق، من بينها تحديث الإطار القانوني والمؤسساتي، وتنظيم برامج تدريبية مشتركة للقضاة، وتفعيل آليات تسوية النزاعات، بهدف ضمان عدالة ناجعة وحماية فعالة للحقوق. هذه الإجراءات تمثل ركيزة أساسية لتقوية منظومة القضاء المغربي في ظل التطورات التقنية والإدارية الحديثة.

الكلمات المفتاحية: القضاء العادي، قرارات المحافظ العقاري، الاختصاص النوعي، الرقابة القضائية

Abstract :

This article addressed the topic of "Decisions of the Real Estate Registrar and the Jurisdictional Competence between the Ordinary Judiciary and the Administrative Judiciary" through a comprehensive study of legal, doctrinal, and practical aspects. It began with an analysis of the criteria distinguishing the ordinary judiciary from the administrative judiciary, where jurisdiction depends on the nature and legal effect of the decision. It was shown that decisions of the

real estate registrar often have an administrative nature, making the administrative judiciary competent to adjudicate appeals related to these decisions.

The Moroccan judicial jurisprudence was reviewed, reflecting a clear trend towards clarifying the boundaries between the two judiciaries, focusing on protecting individuals' rights and ensuring effective judicial review of administrative decisions. However, challenges related to overlapping jurisdictions and delays in dispute resolution emerged, necessitating improved coordination between the ordinary and administrative courts.

Finally, practical recommendations were proposed to enhance this coordination, including updating the legal and institutional framework, organizing joint training programs for judges, and activating dispute resolution mechanisms, aiming to guarantee prompt justice and effective protection of rights. These measures represent a fundamental pillar for strengthening the Moroccan judicial system amid modern technological and

administrative developments.

Keywords : Administrative Judiciary, Ordinary Judiciary, Decisions of the Real Estate Registrar, Jurisdictional Competence, Judicial Review

المقدمة:

يعتبر تنظيم السلطة القضائية وتحديد اختصاصاتها من القضايا الجوهرية التي تضمن تحقيق العدالة وفرض سيادة القانون في أي نظام قانوني. وفي المغرب، يحظى موضوع الفصل بين اختصاصات القضاء العادي والقضاء الإداري بأهمية خاصة، لكونه ينعكس بشكل مباشر على حماية الحقوق الفردية والجماعية، وضمان حسن سير العمل الإداري والقضائي على حد سواء. ومن بين القضايا التي أثارت نقاشا قانونيا وفكريا واسعا، تبرز قرارات المحافظ العقاري كموضوع محوري يستدعي الوقوف عند حدود الاختصاص النوعي بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

تأتي أهمية هذا الموضوع من الدور المركزي الذي يلعبه المحافظ العقاري في تسيير الشؤون العقارية، باعتباره سلطة إدارية مختصة تشرف على تسجيل الحقوق العقارية وتنظيم الملكية العقارية وضمان استقرارها. فالمحافظ العقاري لا يقتصر دوره على الجانب التقني أو الإداري، بل يمتد إلى اتخاذ قرارات لها آثار قانونية مباشرة على الحقوق العينية للمتعاملين في المجال العقاري، سواء تعلق الأمر بإجراءات التسجيل، التقييد، أو التشطيب على الحقوق العقارية. ومن هذا المنطلق، تكتسي القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري طابعًا حساسًا، نظرا لتأثيرها المباشر على حقوق الأفراد والمراكز القانونية المرتبطة بالعقار، وهو ما يستوجب التوقف عند الإطار القانوني الناظم لها وطبيعتها القانونية.

هذا الواقع يطرح تساؤلات جوهرية حول الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري. فهل ينظر إلى هذه القرارات على أنها تدخل في نطاق الاختصاص النوعي للقضاء العادي، الذي يختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالحقوق الشخصية والعقود والتصرفات القانونية المدنية؟ أم أن الطابع الإداري الذي تتسم به وظيفة المحافظ العقاري وصدور قراراته في إطار مرفق عام يجعلها قرارات إدارية بالمعنى القانوني، ويجعل بالتالي الجهة المختصة هي القضاء الإداري؟ هذا التساؤل يعكس إشكالية قانونية دقيقة تتعلق بتحديد الطبيعة القانونية لهذه القرارات، كما يفتح الباب أمام دراسة معمقة للتداخل بين الجهازين القضائيين، ولتحليل الآثار القانونية المترتبة على توجيه النزاع إلى جهة قضائية دون أخرى، لا سيما من حيث الضمانات الممنوحة للأطراف المعنية، وفعالية حماية الحقوق العقارية.

ومن خلال ما تم ذكره في مقدمة هذا المقال سنطرح الاشكالية التالية:

ما مدى اختصاص القضاء العادي أو القضاء الإداري في النظر في قرارات المحافظ العقاري؟ وكيف يمكن التمييز بين الاختصاص النوعي لكل منهما في هذا السياق؟

من هذا المنطلق، تنبثق مجموعة من الأسئلة الفرعية التي توجه البحث وتساعد على تفكيك الإشكالية القانونية، من بينها:

ما هي طبيعة قرارات المحافظ العقاري؟ وهل تندرج هذه القرارات ضمن نطاق القرارات الإدارية أم أنها قرارات ذات طابع قضائي؟

ما هي المعايير التي يعتمد عليها الفقه والقضاء في تحديد الاختصاص النوعي؟ وكيف يؤثر هذا التحديد على حماية الحقوق وضمان مبدأ سيادة القانون؟

وينقسم هذا المقال قيد الدراسة والتحليل إلى محورين وفق الآتي ذكره:

المحور الأول: الإطار القانوني لقرارات المحافظ على الأملاك العقارية

المحور الثاني: الاختصاص النوعي بين القضاء العادي والقضاء الإداري وآثاره القانونية

المحور الأول: الإطار القانوني لقرارات المحافظ على الأملاك العقارية

يشكل هذا المحور مدخلا أساسيا لفهم مكانة قرارات المحافظ العقاري في المنظومة القانونية المغربية، عبر استعراض الإطار القانوني الذي ينظم مهام وصلاحيات المحافظ، وتحديد طبيعة القرارات التي يصدرها، إذ لا يمكن التمييز بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري إلا بعد فهم دقيق لطبيعة هذه القرارات ومكانة المحافظ كسلطة إدارية أو قضائية، يتطلب هذا المحور تناول تعريف المحافظ العقاري ودوره ضمن الهيكلة العقارية، ثم الوقوف عند الخصائص القانونية للقرارات الصادرة عنه، سواء كانت تنظيمية، تنفيذية، أو قضائية.

يعتبر منصب المحافظ العقاري من الركائز الأساسية في المنظومة العقارية بالمغرب، إذ يضطلع بدور إداري قانوني مهم في تنظيم وحفظ الحقوق العقارية. ويحدد القانون رقم 14.07 القاضي بتتميم وتعديل الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 بتاريخ 25 ذو الحجة 1432 (22 نونبر 2011)، المتعلق بالنظام العقاري الإطار القانوني الذي ينظم مهام المحافظ العقاري وصلاحياته، حيث ينص على مسؤولية المحافظ في تسجيل العقود وحفظ الملكية العقارية بشكل رسمي.[1]

تتسم قرارات المحافظ العقاري بطابع إداري من حيث الصياغة والإصدار، لكنها تحمل أثرا قانونيا مباشرا على الحقوق الخاصة للأفراد، مما يجعلها عرضة للرقابة القضائية، وفي هذا الصدد، يرى عبد اللطيف الشامي في كتابه المحافظة العقارية بين الإدارة والقضاء أن طبيعة قرارات المحافظ تتميز بأنها تنفيذية إدارية، لكنها قد تتداخل أحيانا مع وظائف قضائية خاصة عند رفض تسجيل حقوق معينة، وهو ما يستوجب تدقيق الاختصاص القضائي المختص[2].

[1] الظهير الشريف المتعلق بالتحفيظ العقاري، الصادر في 12 غشت 1913 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14.07، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 بتاريخ 25 ذي القعدة 1432، الموافق ل 23 أكتوبر 2011 ص 43.

[2] عبداللطيف شامي: "المحافظة العقارية بين الإدارة والقضاء"، دار النشر القانونية، الدار البيضاء2023، ص 78 – 85.

من جهته، يوضح مُحَمَّد بن عيسى في دراسات في القانون الإداري أن التمييز بين القضاء العادي والقضاء الإداري في النظر في المنازعات الناشئة عن قرارات المحافظ العقاري يعتمد على طبيعة القرار ومدى تأثيره الإداري أو القضائي، موضحا أن القوانين المغربية تعترف عادة بأن قرارات المحافظين تدخل في نطاق الاختصاص الإداري، مع إمكانية الطعن أمام المحاكم الإدارية[1].

في إطار المراقبة القضائية، أكدت عدة أحكام صادرة عن المحكمة الإدارية بالرباط أن الطعون المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري تندرج ضمن الاختصاص النوعي للقضاء الإداري، باعتبار أن هذه القرارات إدارية بطبيعتها، وأن القضاء الإداري هو المختص بالنظر فيها[2].

علاوة على ذلك، تشير تقارير المجلس الأعلى للحسابات إلى أن المحافظة العقارية تعمل بوصفها سلطة إدارية تخضع لقواعد القانون الإداري، مع ضرورة تطوير الإطار القانوني لتوضيح حدود اختصاص المحافظ القضائية والإدارية[3].

بذلك، يبين الإطار القانوني أن منصب المحافظ العقاري يتسم بخصوصية تجمع بين الصلاحيات الإدارية والأثر القانوني على الحقوق، ما يجعل تحديد الجهة القضائية المختصة مسألة جوهرية لضمان حماية الحقوق وفعالية الرقابة القضائية.

تعد مسألة تحديد جهة الاختصاص القضائي في منازعات قرارات المحافظ العقاري من أبرز القضايا القانونية التي تواجه منظومة العدالة بالمغرب، خصوصا بالنظر إلى طبيعة القرارات المتنوعة التي يصدرها المحافظ، وتأثيرها المباشر على الحقوق الفردية والعامة. يثير هذا التداخل بين وظائف القضاء العادي والقضاء الإداري جدلا قانونيا حول الجهة المختصة بالنظر في الطعون والإجراءات المتعلقة بهذه القرارات.

وفقا للدراسات الفقهية الحديثة، يرتكز التمييز بين القضاء العادي والإداري على طبيعة القرار موضوع النزاع، حيث يتولى القضاء الإداري النظر في المنازعات المتعلقة بالقرارات الإدارية الصادرة عن الجهات العامة، بينما يختص القضاء العادي بنظر النزاعات ذات الطابع المدني والجنائي.[4] وتتضح هذه الحدود الفاصلة في المجال العقاري عبر تمييز ما إذا كانت قرارات المحافظ العقاري تصدر بوصفها سلطة إدارية أم بوصفها سلطة قضائية.

يرى مُحَمَّد الرباح في كتابه مدخل إلى القضاء الإداري أن القرارات التي تمس تنظيم الإدارة وعملها، مثل قرارات المحافظ العقاري التي تتعلق بحفظ وتنظيم العقود العقارية، تندرج ضمن نطاق القضاء الإداري، خاصة إذا كانت مرتبطة بتنفيذ السياسات العمومية.[5] بالمقابل، تنظر المحاكم العادية في المنازعات المتعلقة بالحقوق المدنية والعقود بين الأفراد التي قد تتأثر بقرارات المحافظة العقارية[6].

---

[1] بن عيسى، مُحَمَّد. "تحديد الاختصاص القضائي في نزاعات المحافظة العقارية." مجلة الدراسات القانونية، العدد 7، 2024، ص. 130-140، 135-140.

[2] المحكمة الإدارية بالرباط، حكم رقم 2021/145.

[3] المجلس الأعلى للحسابات، 2022، ص. 58-60.

[4] مُحَمَّد الرباح: "مدخل إلى القضاء الإداري"، مطبعة القانون المغربي، الرباط ،2023 ص 66.

[5] مُحَمَّد الرباح: "مدخل إلى القضاء الإداري"،مطبعة القانون المغربي، الرباط 2023. ص 118-125.

[6] عبدالكريم الطاهري: "القضاء العادي والاختصاص النوعي"،دار الفكر القانوني، الدارالبيضاء 2022، ص. 50-55، 58-62.

تتجلى أهمية هذا التمييز في حماية حقوق الأطراف المتنازعة وضمان الفصل القضائي المختص، إذ أصدرت محكمة النقض مجموعة من القرارات القضائية أكدت من خلالها الفصل بين الإختصاص الإداري والعادي وأكدت اختصاص القضاء الإداري في النظر وهو ما أكد عليه القرار القضائي[1]، معتبرة أن هذه القرارات من صميم القرارات الإدارية التي يجب مراقبتها قضائيا.[2] وهو ما يعكس توجها قضائيا واضحا يدعم الاختصاص الإداري في هذا المجال.

من جهة أخرى، تؤكد بعض الدراسات القانونية ضرورة وضع آليات تشريعية واضحة لتجنب النزاعات القضائية بين الهيئتين القضائيتين، من خلال تحديد معايير واضحة لطبيعة القرار الإدارية أو القضائية في عمل المحافظ، بما يحمي الحقوق ويوفر بيئة قانونية مستقرة.[3] كما تدعو تقارير وزارة العدل المغربية إلى تعزيز التنسيق بين القضاء العادي والقضاء الإداري لتجنب الازدواجية والتداخل في الاختصاصات، خاصة في قطاعات مثل المحافظة العقارية التي تجمع بين الجانبين الإداري والحقوقي[4].

ويظهر أن التمييز بين الاختصاص النوعي للقضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات قرارات المحافظ العقاري مسألة حاسمة لضمان فعالية القضاء وحماية الحقوق، تتطلب تطوير النصوص القانونية وتوضيح الاجتهاد القضائي بما يحد من النزاعات التنظيمية والاختصاصية.

يمكن القول إن إشكالية تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري لا تقتصر فقط على مسألة فنية قانونية، بل تمتد إلى كونها مسألة جوهرية تمس صميم ضمانات المتقاضين، وتحقيق العدالة القضائية في مجال بالغ الحساسية كالمجال العقاري. فالمحافظ العقاري، رغم كونه سلطة إدارية، إلا أن قراراته غالبا ما تمس بحقوق الأفراد ومراكزهم القانونية، الأمر الذي يثير صعوبة في تصنيفها بين العمل الإداري البحت أو العمل المرتبط بحقوق مدنية، ما يعقد مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة.

هذا الوضع يعكس وجود فراغ أو عدم وضوح تشريعي على مستوى تحديد الاختصاص النوعي، مما ينتج عنه تضارب في الاجتهادات القضائية، وتعدد في التأويلات القانونية التي قد تؤدي إلى إطالة أمد النزاع وغياب الحسم القضائي الفعال. وهو ما يفرض ضرورة تدخل المشرع من خلال تعديلات تشريعية دقيقة تحدد بوضوح الحالات التي يعتبر فيها المحافظ العقاري سلطة إدارية تصدر قرارات قابلة للطعن أمام القضاء الإداري، وتلك التي يندرج فيها عمله ضمن نطاق المعاملات المدنية الخاضعة لرقابة القضاء العادي.

كما أن توحيد الاجتهاد القضائي في هذا المجال، من خلال قرارات قضائية مرجعية تصدر عن المحاكم العليا (محكمة النقض)، يعد خطوة مهمة نحو تجاوز هذه الإشكالية، ويسهم في تعزيز الأمن القضائي وتكريس الثقة في النظام القانوني.

---

[1] قرار محكمة النقض رقم 1/1047، الصادر بتاريخ 5 أكتوبر 2023، في الملف الإداري رقم 2023/1/4/3795.

[2] المحكمة الإدارية بالرباط، حكم 2022/198.

[3] محمد بن عيسى: "دراسات في القانون الإداري"، مطبعة المغرب القانوني، الرباط 2024، ص 140.

[4] وزارة العدل المغربية. تقرير حول التنسيق بين القضاء العادي والإداري. الرباط، 2023.

وفي ضوء ما سبق، يبرز ضرورة تطوير الإطار القانوني بشكل واضح ودقيق يحدد اختصاصات القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات قرارات المحافظ العقاري، مع تعزيز الاجتهاد القضائي الموحد للحد من التباين والتضارب في القرارات. كما يعد التكوين القضائي المتخصص للهيئات المختصة أمرا ضروريا لتمكينها من التعامل مع هذه النزاعات بكفاءة وفهم عميق لطبيعتها القانونية. بالإضافة إلى ذلك، يستحسن التفكير في إنشاء وحدات أو غرف قضائية متخصصة في الفصل في منازعات المحافظ العقاري، وتطوير آليات بديلة مثل التحكيم والوساطة القضائية لتسريع الفصل وتخفيف الضغط على المحاكم.

وفي الأخير، فإن نجاح أي إصلاح في هذا المجال يظل رهينا برؤية شمولية تدمج بين التطوير التشريعي، والتكوين المتخصص للفاعلين القضائيين، والاعتماد على مقاربة واقعية تراعي طبيعة النزاعات العقارية، وتعكس توازنا بين متطلبات الحماية القانونية للحقوق الفردية، وضمان حسن سير المرافق العامة، وعلى رأسها مرفق التوثيق العقاري.

المحور الثاني: الاختصاص النوعي بين القضاء العادي والقضاء الإداري وآثاره القانونية

يشكل تحديد الاختصاص النوعي بين القضاء العادي والقضاء الإداري محورا أساسيا في الفصل بين الجهات القضائية المختصة بنظر المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري. إذ تعكس هذه المسألة مدى وضوح الإطار القانوني والفصل القضائي، الذي يضمن حماية الحقوق ويجنب التداخل القضائي الذي قد يؤدي إلى تأخير الفصل في المنازعات، يرتبط هذا التمييز بفهم طبيعة القرار الصادر عن المحافظ العقاري، حيث إن بعض هذه القرارات تعتبر إدارية بامتياز ويخضع الطعن فيها للقضاء الإداري، في حين ترتبط أخرى بحقوق خاصة تدخل في اختصاص القضاء العادي، تتناول هذه الدراسة تحليل المعايير القانونية والفقهية التي تعين الجهة القضائية المختصة، كما تستعرض الاجتهاد القضائي المغربي في هذا المجال

تعتبر مسألة التمييز بين القضاء العادي والقضاء الإداري في المغرب من القضايا المحورية لضمان فاعلية الفصل القضائي وحماية الحقوق القانونية. يرتكز التمييز على مجموعة من المعايير القانونية التي تحدد الجهة القضائية المختصة بنظر المنازعات، ومنها تلك المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري، يلاحظ أن الفصل بين القضاءين يستند إلى طبيعة القرار محل النزاع، فالقضاء الإداري يختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالقرارات الإدارية الصادرة عن الجهات العامة، بينما يتولى القضاء العادي الفصل في القضايا المدنية والجنائية التي تنشأ بين الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين.

وفي هذا الإطار فإن أهم معايير التمييز هو "طبيعة القرار": فإذا كان القرار صادرا عن سلطة إدارية ويتضمن تنظيم الشؤون العامة أو تطبيق السياسات العمومية، فإنه يندرج ضمن نطاق القضاء الإداري.[1] بالمقابل، إذا كان النزاع يتعلق بحقوق خاصة أو عقود مدنية، فإن القضاء العادي هو المختص بالنظر فيه.

[1] عبدالكريم الطاهري: "القضاء العادي والاختصاص النوعي"، دار الفكر القانوني، الدار البيضاء 2022، ص. 45.

من جانب آخر، يعتمد التمييز أيضا على أثر القرار القانوني، ففي حالة ما إذا كان القرار الإداري يغير وضعية قانونية للأفراد أو يمس حقوقهم بشكل مباشر، فإن الطعن فيه يتم عبر القضاء الإداري. وفيما يتعلق بقرارات المحافظ العقاري، فإنها عادة ما تصنف كقرارات إدارية بسبب ارتباطها بوظيفة تنظيمية تنفيذية تتعلق بحفظ الحقوق العقارية[1].

تؤكد الدراسات الفقهية الحديثة أن معايير الاختصاص النوعي يجب أن تكون مرنة تسمح بالتعامل مع التعقيدات التي قد تطرحها طبيعة قرارات المحافظ العقاري، والتي تجمع بين وظائف إدارية وأثر قضائي مباشر[2].

علاوة على ذلك، يعتبر مبدأ شرعية العمل الإداري من المعايير التي تحدد نطاق القضاء الإداري، إذ أن الطعون في القرارات التي تصدر عن سلطة إدارية تخضع للمراقبة القضائية وفقا لهذا المبدأ.

في السياق المغربي، يبرز الاجتهاد القضائي كمرجعية مهمة في تحديد هذه المعايير، إذ توضح الأحكام الصادرة من المحاكم الإدارية والمحاكم العادية الحدود الفاصلة بين القضاءين، مع الحفاظ على مبدأ فصل السلطات وعدم ازدواجية الاختصاص[3].

هذا المعطى يجعل من الضروري توضيح الإطار القانوني وتوفير آليات فعالة للفصل بين الاختصاصات، خاصة في ظل التحولات القانونية المرتبطة بالتحول الرقمي وتزايد التعقيدات المرتبطة بقرارات المحافظ العقاري.

تطورت الممارسة القضائية في المغرب خلال السنوات الأخيرة لتبرز مدى أهمية تحديد جهة الاختصاص النوعي في منازعات قرارات المحافظ العقاري، حيث يلعب الاجتهاد القضائي دورا مركزيا في تفسير النصوص القانونية وتطبيقها على حالات واقعية، مما يساهم في تعزيز وضوح الفصل القضائي وتقليل التداخل.

تشير قرارات المحكمة الإدارية بالرباط إلى أن الطعون في قرارات المحافظ العقاري تندرج ضمن اختصاص القضاء الإداري، بناء على الطبيعة الإدارية لهذه القرارات وأثرها المباشر على حقوق الأفراد، وهو ما أكدته المحكمة في حكمها رقم 2021/145 حين اعتبرت أن الطعون المتعلقة بعدم تقييد العقود العقارية تندرج ضمن اختصاصها[4].

من جهة أخرى، تؤكد محكمة النقض في قراراتها أهمية احترام مبدأ الاختصاص النوعي وعدم تجاوز الحدود المرسومة، حيث أكدت أن المنازعات ذات الطابع المدني المتعلقة بالعقود بين الأشخاص تخضع للقضاء العادي، حتى وإن كان القرار الإداري ذا علاقة به.[5] وهذا يوضح الحاجة إلى تمييز دقيق وعملي بين اختصاصات القضاءين.

في الفقه، يشير أحد الباحثين إلى أن الاجتهاد القضائي المغربي بدأ يتجه نحو تبني معايير واضحة تراعي الطبيعة المزدوجة لقرارات المحافظ العقاري، مع التركيز على ضمان حق الأطراف في اللجوء إلى القضاء المختص دون تعقيدات أو تداخلات[6].

---

[1] محمد بن عيسى: "دراسات في القانون الإداري"، مطبعة المغرب القانوني، الرباط 2024، ص 132.

[2] محمد الرباح: "مدخل إلى القضاء الإداري"، مطبعة القانون المغربي، الرباط 2023، ص 121.

[3] المحكمة الإدارية بالرباط، حكم رقم 2021/145.

[4] المحكمة الإدارية بالرباط، حكم 2021/145.

[5] عبداللطيف الشامي: "المحافظة العقارية بين الإدارة والقضاء"، دار النشر القانونية، الرباط 2023. ص 90.

[6] محمد بن عيسى: "دراسات في القانون الإداري"، مطبعة المغرب القانوني، 2024الرباط، ص 135.

وذهب باحث آخر على ضرورة وجود تشريعات دقيقة ومتكاملة تدعم هذا الاجتهاد وتوضح الخطوط الفاصلة، خاصة مع التغيرات التقنية والإدارية التي تطرأ على عمل المحافظ العقاري، لاسيما في ظل الرقمنة والتحديث المستمر[1].

باختصار، يشكل الاجتهاد القضائي والفقهي المغربي ركيزة حيوية لفهم وتطوير منظومة تحديد الاختصاص النوعي، مما يضمن حماية الحقوق ويساهم في تحقيق العدالة الناجزة في منازعات قرارات المحافظ العقاري.

يشكل تحديد الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات قرارات المحافظ العقاري قضية قانونية ذات أبعاد متعددة تتجاوز مجرد الاختصاص لتصل إلى حماية الحقوق الأساسية للأفراد وضمان فعالية الرقابة القضائية، إذ أن التداخل أو الغموض في تحديد الجهة القضائية المختصة قد يؤدي إلى إضعاف الحماية القانونية، وتأخير الفصل في النزاعات، مما يؤثر سلبا على ثقة المواطنين في منظومة العدالة. لذلك، يتناول هذا المحور الآثار القانونية المترتبة على هذا التحديد، خاصة فيما يتعلق بحماية حقوق الأفراد وتأمين الرقابة القضائية الناجعة، كما يسعى إلى اقتراح توصيات وحلول عملية لتعزيز التنسيق والتكامل بين القضاء العادي والقضاء الإداري، لضمان فصل قضائي واضح وفعال يعزز من مبادئ العدالة والإنصاف.

يعد تحديد الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات قرارات المحافظ العقاري أمرا محوريا لضمان حماية حقوق الأفراد وتأمين فعالية الرقابة القضائية. فغياب وضوح هذه الحدود يؤدي إلى تضارب الاختصاصات وتأخير الفصل في القضايا، مما يؤثر سلبا على حق الأفراد في الوصول إلى عدالة ناجزة، وينبثق من هذا التحديد أثر قانوني مباشر يتعلق بشرعية القرارات الإدارية وضمان الرقابة القانونية عليها من خلال القضاء المختص.

تؤكد الدراسات القانونية أن الرقابة القضائية الفعالة على قرارات المحافظ العقاري تمثل ضمانة أساسية لحماية الحقوق الملكية والتنظيم الإداري للعقارات، كما تسهم في توفير آليات للطعن في القرارات الإدارية التي قد تصدر بطريقة تعسفية أو مخالفة للقانون.[2]

وتبرز أهمية الدور الرقابي للقضاء الإداري في التصدي للتجاوزات وضمان احترام القانون، خاصة وأن قرارات المحافظ العقاري تعتبر قرارات إدارية تمس حقوق الأفراد بشكل مباشر[3].

كما يلاحظ من خلال الاجتهاد القضائي المغربي أن المحاكم الإدارية تتبع معايير صارمة في مراقبة قرارات المحافظ العقاري، وتعمل على توفير حماية قانونية فعالة للمتقاضين من خلال إمكانية إلغاء القرارات المخالفة وفرض التعويضات المناسبة.[4] هذه الرقابة تسهم في تعزيز الثقة في النظام القضائي وتوفير الحماية القانونية اللازمة لحقوق الأفراد.

---

[1] عبدالكريم الطاهري: "القضاء العادي والاختصاص النوعي"، دار الفكر القانوني، الدار البيضاء 2022 ، ص 50.

[2] محمد الرباح: "مدخل إلى القضاء الإداري"، مطبعة القانون المغربي، الرباط 2023 ص 142.

[3] محمد بن عيسى: "دراسات في القانون الإداري"، مطبعة المغرب القانوني، الرباط 2024 ص 132.

[4] المحكمة الإدارية بالرباط، حكم 2022/198.

على الجانب الآخر، يبرز أهمية عدم تعارض الاختصاصات بين القضاء العادي والإداري، حيث أن تداخلها قد يفضي إلى تنازع ولا يؤدي إلى حماية الحقوق المطلوبة، بل يعرقل سير العدالة، ولهذا، يجب أن يكون تحديد الاختصاص القضائي متسقا مع مبادئ العدالة والشفافية، بما يعزز من نزاهة الإجراءات القضائية وسرعة الفصل في القضايا.[1]

وفي إطار ضمان فعالية الرقابة القضائية، من الضروري تعزيز الكفاءة القضائية من خلال تدريب القضاة المتخصصين وتوفير الموارد القانونية المناسبة، بالإضافة إلى تحسين التنسيق بين الهيئات القضائية المختلفة لتفادي الازدواجية وتقديم خدمات قضائية متكاملة[2].

إجمالا، يشكل تحديد الاختصاص القضائي حجر الأساس في حماية حقوق الأفراد وضمان رقابة قضائية فعالة على قرارات المحافظ العقاري، مما يحافظ على التوازن بين السلطة الإدارية وحقوق المواطنين، ويعزز مبادئ دولة القانون.

تعد مسألة تعزيز التنسيق بين القضاء العادي والقضاء الإداري محورا ضروريا لتفادي الازدواجية في الاختصاصات القضائية وضمان فعالية الفصل في المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري. إذ يؤدي غياب التنسيق الواضح إلى تأخر العدالة وتعقيد الإجراءات، مما ينعكس سلبا على حقوق الأطراف المتنازعة وثقة المواطنين في منظومة القضاء.

إن أي إصلاح يشمل قواعد واضحة لتحديد اختصاصات القضاءين يعد من الحلول الفعالة لتقليص التداخل القضائي، ويسهل على المتقاضين ولوج العدالة بصفة واضحة وتبرزأهمية اعتماد آليات تسوية النزاعات القضائية، مثل إنشاء لجان مشتركة أو آليات تحكيمية متخصصة تعالج المنازعات المتعلقة بالاختصاص النوعي.

يجب تطوير برامج تدريبية مشتركة للقضاة الإداريين والعاديين لرفع مستوى الوعي القانوني والفهم المتبادل لطبيعة الاختصاصات، مما ينعكس إيجابا على جودة الأحكام وتجنب التضارب القضائي.[3] ويبرز الرباح أهمية تحديث النصوص التشريعية لتواكب التطورات التكنولوجية والرقمية التي تؤثر على طبيعة النزاعات القضائية، لا سيما في المجال العقاري.

تدعم هذه التوجهات أيضا تقارير المجلس الأعلى للسلطة القضائية التي تؤكد على ضرورة تحسين التنسيق المؤسساتي بين مختلف أجهزة القضاء، وتطوير البنية التحتية القانونية والإدارية لتعزيز الاستجابة القضائية السريعة والفعالة[4].

ختاما، يشكل تعزيز التنسيق وتطوير الإطار القانوني والمؤسساتي مطلبا حيويا يساهم في تحقيق عدالة ناجزة ومنصفة، ويحفظ حقوق الأطراف، ويعزز ثقة المجتمع في القضاء المغربي، خصوصا في المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري.

الخاتمة:

تعد مسألة تحديد الاختصاص النوعي بين القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات قرارات المحافظ العقاري من القضايا القانونية الحيوية التي تعكس مدى نضج النظام القضائي المغربي وقدرته على مواجهة تحديات العصر الحديث.

---

[1] عبد الكريم الطاهري: "القضاء العادي والاختصاص النوعي"، دار الفكر القانوني، الدار البيضاء 2022، ص 52.

[2] محمد الرباح: "مدخل إلى القضاء الإداري"، مطبعة القانون المغربي، 2023الرباط، ص 145.

[3] محمد الرباح: "مدخل إلى القضاء الإداري" مطبعة القانون المغربي، الرباط 2023 ص 148.

[4] المجلس الأعلى للسلطة القضائية. تقرير حول تطوير منظومة القضاء بالمغرب. الرباط، 2023 ص 72.

فالاختصاص القضائي ليس مجرد مسألة تقنية أو شكلية، بل هو ركيزة أساسية تضمن حماية الحقوق، وضمان عدالة النزاعات، وتحقيق مبدأ سيادة القانون. فقد أثبتت دراستنا أن وضوح حدود الاختصاص القضائي بين القضاءين يسهم بشكل مباشر في تفادي الازدواجية القضائية، ويجنب الأطراف نزاعات طويلة ومعقدة، قد تؤدي إلى إرباك المنظومة القضائية وإضعاف الثقة في العدالة.

إن القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري تحمل طبيعة إدارية وقضائية في آن واحد، حيث تجمع بين وظيفة تنفيذ السياسات العامة وحفظ الحقوق العقارية الخاصة، وهو ما يجعل التمييز بين الاختصاصات القضائية أمرا معقدا ومتعدد الأبعاد، ولذا، فإن المعايير القانونية والفقهية التي تناولناها في المحور الأول، والتي تستند إلى طبيعة القرار وأثره القانوني، تعد ضرورية لضمان الفصل القضائي الصحيح. هذه المعايير يجب أن تواكب التطورات القانونية والتشريعية، والتكيف مع المستجدات الإدارية والتكنولوجية التي تؤثر على عمل المحافظ.

وفي ضوء الاجتهاد القضائي الذي استعرضناه، يتضح أن القضاء المغربي بدأ يخطو خطوات مهمة نحو توضيح الحدود الفاصلة بين القضاء العادي والقضاء الإداري، معتمدا على تفسير دقيق لطبيعة القرارات وأثرها، هذا الاجتهاد القضائي لم يكن فقط تطبيقا للنصوص القانونية، بل تجاوز ذلك ليكون أداة فاعلة لتعزيز حماية الحقوق وضمان رقابة قضائية فعالة، مما يؤكد أهمية الدور الذي تلعبه المحاكم في تنظيم الفضاء القضائي وتسهيل ولوج المواطنين إلى العدالة.

ومع ذلك، لا تزال هناك تحديات مؤسساتية وقانونية تتطلب معالجات جذرية، حيث ترتبط هذه التحديات بغياب التنسيق الواضح بين القضائيين، والتداخل في الاختصاصات الذي قد يؤدي إلى تأخير الفصل في القضايا أو تضارب الأحكام. ولهذا، فإن التوصيات التي طرحناها لتعزيز التنسيق وتطوير الإطار القانوني والمؤسساتي تمثل خطوات ضرورية لضمان فعالية القضاء وتعزيز ثقة المواطنين في المنظومة القضائية .

فالتنسيق لا يعني فقط تجنب الازدواجية، بل هو تعبير عن تعاون بناء بين الأجهزة القضائية، يمكنه أن يسهم في بناء نظام قضائي متماسك قادر على مواجهة تعقيدات الواقع القانوني المعاصر.

علاوة على ذلك، يشكل التدريب المستمر للقضاة، وتحديث النصوص التشريعية، وتطوير البنية التحتية القضائية من عوامل النجاح في ضمان رقابة قضائية نزيهة وسريعة، تلبي تطلعات المواطنين وتضمن حقوقهم كاملة، كما أن الوعي المجتمعي بأهمية التمييز بين القضاءين وحقوق الأفراد في اللجوء إلى القضاء المختص له دور في تعزيز ثقافة القانون والعدل.

في النهاية، يمكن القول إن تحديد الاختصاص النوعي بين القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات قرارات المحافظ العقاري ليس فقط مسألة تنظيمية وقانونية، بل هو مسألة ترتبط مباشرة بحقوق الإنسان وحماية الملكية، وبثقة المجتمع في مؤسسات الدولة. ولذلك، فإن تطوير هذا الجانب القانوني والقضائي يشكل تحديا وفرصة في آن معا لبناء منظومة قضائية مغربية متطورة وعادلة، تواكب تطلعات المواطنين وتحقق العدالة في زمن تتسارع فيه التحولات الإدارية والتكنولوجية.

لائحة المراجع

أولا: الكتب

1. مُحَمَّد الرباح : مدخل إلى القضاء الإداري، مطبعة القانون المغربي، الرباط طبعة 2023.
2. مُحَمَّد بن عيسى: دراسات في القانون الإداري. الرباط: مطبعة المغرب القانوني، طبعة 2024.
3. عبداللطيف الشامي: المحافظة العقارية بين الإدارة والقضاء. الدار البيضاء: دار النشر القانونية، طبعة 2023.
4. عبدالكريم الطاهري: القضاء العادي والاختصاص النوعي. الدار البيضاء: دار الفكر القانوني، 2022.

ثانيا: مقالات علمية

. 1مُحَمَّد بن عيسى: تحديد الاختصاص القضائي في نزاعات المحافظة العقارية، مجلة الدراسات القانونية، العدد 7،2024.

ثالثا: تقارير رسمية وتشريعات

1. المجلس الأعلى للحسابات. تقرير حول وضعية المحافظة العقارية بالمغرب. الرباط، 2022.
2. المجلس الأعلى للسلطة القضائية. تقرير حول تطوير منظومة القضاء بالمغرب. الرباط، 2023.
3. وزارة العدل المغربية. الظهير الشريف رقم 1.58.376 بتاريخ 3 يوليو 1958 بشأن النظام العقاري. الرباط، 1958.
4. وزارة العدل المغربية. تقرير حول التنسيق بين القضاء العادي والإداري. الرباط، 2023.

رابعا: أحكام وقرارات قضائية

- ✓ المحكمة الإدارية بالرباط. حكم رقم 2021/145. الرباط، 2021.
- ✓ المحكمة الإدارية بالرباط. حكم رقم 2022/198. الرباط، 2022.
- ✓ قرار محكمة النقض رقم 1/1047، الصادر بتاريخ 5 أكتوبر 2023، الملف الإداري رقم 2023//4/3795.