

قرار محكمة النقض

رقم 10/53

الصادر بتاريخ 2021/01/28

في الملف المدني رقم 2018/10/1/5925

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المرفوع بتاريخ 2018/06/07 من طرف الطالبين أعلاه بواسطة نائيهما الأستاذ (ع.ل.م) والرامي إلى نقض القرار الصادر بتاريخ 2018/03/14 في الملفين المضمومين عدد 2018/1221/222 و 2018/1221/223 عن محكمة الاستئناف بطنجة.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المطلوبين في النقض الأستاذ (خ.د)، بتاريخ 2019/02/12 والرامية إلى عدم قبول النقض شكلا وموضوعا برفضه.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/12/24.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/28.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد المصطفى مستعيد لتقريره، والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد بوفادي.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على ما ورد بالمذكرة الجوابية لنائب المطلوبين في النقض، من أن العريضة أسقطت أحد ورثة (ع.ل) بن (ح.أ)، وهو (م) بن (ح.أ)، فإنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتجلى أنه لم يصدر في مواجهة هذا الأخير، وهو ما يبقى معه المقال غير خارق للفصل الأول من قانون المسطرة المدنية المحتج به.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 2018/03/14 في الملفين المضمومين عدد 2018/1221/222 و 2018/1221/223 عن محكمة الاستئناف بطنجة، أن المدعين، ورثة (ع.ل) بن (ح.أ) ادعوا أمام رئيس المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بصفته قاضيا للمستعجلات أنهم يملكون على الشياخ بينهم العقار ذي 12 مرجعا منذ وفاة موروثهم سنة 2003 بصفة دائمة وعادية، وأنهم فوجئوا يوم 2017/11/09 بأشغال حفر من أجل بناء على عقارهم بدون

سبب أو موجب قانوني، وباعتبار عدم بت قضاء الموضوع بصفة نهائية في النزاع القائم بين الأطراف وشركة تهيئة العمران، وأنه طبقا لفصلين 149 و153 من قانون المسطرة المدنية، ونظرا لحالة الاستعجال القصوى يلتمسون إصدار أمر قضائي استعجالي بإيقاف الأشغال وأعمال الحفر والبناء التي تقوم بها المدعى عليها على أرضهم بورش البناء الواقع بدوار كركر قيادة وجماعة اجوامعة عمالة الفحص أنجرة بطنجة ذات المساحة 12 مرجعا إلى حين انتهاء البت من طرف قضاء الموضوع. وبعد جواب المدعى عليها مع طلب إدخال شركة التهيئة العمران في الدعوى ملتزمة أساسا الحكم بعدم الاختصاص واحتياطيا رفض الدعوى. وبعد تمام الإجراءات أصدر قاضي المستعجلات أمره بإيقاف أشغال البناء التي تقوم بها المدعى عليها فوق القطعة الأرضية موضوع النزاع الواقعة، إلى حين البت في النزاع القائم حولها من طرف قضاء الموضوع. استأنفته المدعى عليها مؤسسة طعنها على أن العقار محفظ في اسمها وأن تعليل المحكمة القاضي بإيقاف الأشغال بناء على دعوى استحقاق جارية أمام محكمة الموضوع مخالف للقانون. وأن الدعوى وجهت من غير ذي صفة لأن الأرض موضوع البناء هي أرض محفظة في اسم مجموعة التهيئة العمران وليست في اسم المستأنف عليهم. وبعد جواب المستأنف عليهم واستيفاء الإجراءات المسطرية، قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى القرار موضوع الطعن بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث تعيب الطاعنتان على القرار المطعون فيه خرق نقصان التعليل ومخالفة المقتضيات القانونية خاصة الفصلين 152 و149 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن تعليل المحكمة بكون الثابت من وثائق الملف وجود نزاع جدي بين المستأنف عليهم ومجموعة تهيئة العمران حول استحقاق القطعة الأرضية موضوع طلب إيقاف الأشغال القائمة عليها، فيه مساس بجوهر النزاع، ذلك أن الطاعنة شركة التهيئة العمران سبق لها أن قدمت للمحكمة نسخة حكم تفيد رفض طلب المدعية في دعوى الاستحقاق باعتبار أن الأمر يتعلق بعقار محفظ في اسم الطاعنة. وأنه بالرجوع إلى مقتضيات المادة 62 من ظهير 1913/08/12 التي تنص على أن رسم الملك له صفة نهائية. والمادة 66 من نفس الظهير التي تنص على أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله والمادة 67 من نفس الظهير تنص على أن جميع الأفعال الإدارية والاتفاقات التعاقدية لا يمكن سماعها إلا إذا سجلت بالرسم العقاري طبقا للقانون. وكذلك مقتضيات المادة الثالثة من التشريع المطبق على العقارات المحفظة والمادة 66 من ظهير التحفيظ العقاري اللذان يقضيان بأن الرسوم العقارية وما تضمنته من تسجيلات تحفظ الحق الذي تنص عليه ما لم تبطل أو يشطب عليها وأن الشخص المعين بها هو فعلا صاحب الحقوق المبينة فيها وأن أي حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا ابتداء من تاريخ تسجيله بالرسم العقاري. وأن الطاعنة شركة العمران هي مالكة العقار بمقتضى رسم عقاري شيدت عليه مدينة جديدة اسمها الشرافات،

وبما أنها لا تقوم بأعمال البناء بنفسها فوتت هذا الأمر لشركة (ك.ر) للقيام بهذا العمل هذه الأخيرة رسا عليها المزداد لإنشاء مسجد داخل المدينة ومباشرة بعد بدء الأشغال فوجئت بالمطلوبين في النقض يدعون تملكهم للعقار بمقتضى رسوم لا أساس لها من الصحة تقدموا بشأنها بدعوى الاستحقاق، قضت المحكمة برفض الطلب لكون الأمر يتعلق بعقار محفظ. وأن القرار المطعون فيه يكون قد مس بجوهر النزاع، وتبعاً لذلك يكون الاختصاص قد خرج من يده ومن تم يتعين نقض القرار المطعون فيه.

حيث صح، ما عابته الطاعتان على القرار، ذلك أنه بمقتضى المادة 2 من مدونة الحقوق العينية فإن الرسوم العقارية وما تتضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه وتكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعين بها هو فعلاً صاحب الحقوق المبينة فيها، وعملاً بالفصل 66 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 فإن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية. كما أن المالك المسجل في الرسم العقاري بهذه الصفة له بسط يده على العقار والتصرف فيه وأن أمره بإيقاف أعمال البناء بدعوى أنه مجرد إجراء وقي فيه مساس بحقوقه التي تحميها المقتضيات القانونية المتعلقة بإشهار الحقوق التي تعتبر المسجل على الرسم العقاري هو المالك الوحيد ولا تعتد بأي حق لم يقع إشهاره. والمحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لما بنت قضاءها على وجود نزاع جدي حول استحقاق القطعة الأرضية موضوع طلب إيقاف الأشغال القائمة عليها، وعلى أن استمرار الأشغال وعملية البناء من شأنه أن يلحق بأحد الأطراف أضراراً يصعب جبرها وتداركها، دون مراعاة المقتضيات المشار إليها يكون قرارها موسوماً بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وهو ما يعرضه للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون، وتحميل المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر القرار المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من: السادة: عبد الهادي الأمين رئيساً، والمستشارين: المصطفى مستعيد مقرراً - حفيظة بن لكصير - امحمد الدومالي - إدريس سعود أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد بوفادي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة إيمان بلحاج.