

قرار محكمة النقض
رقم 7/29
الصادر بتاريخ 2021/01/12
في الملف المدني رقم 2019/7/1/6898

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المرفوعة بتاريخ 2018/ 06/11 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذ (ص.ب)، الرامية إلى نقض القرار رقم 80 الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 2018/03/05 في الملف عدد 2017/ 1201/759.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/12/15.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/12.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارية المقررة السيدة السعدية فنون لتقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين ورثة (ح.س) تقدموا بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالجديدة بتاريخ 15 فبراير 2013، عرضوا فيه أن موروثهم كان قد اشترى من موروث المدعى عليهم هكتارا ونصف الهكتار على الشياع من البقعة الأرضية ذات الرسم العقاري عدد (...) حسب الثابت من عقد الشراء المضمن تحت عدد (...) ص (...)، وأن العقد المذكور أدت عنه رسوم التسجيل بالمحافظة العقارية إلا أنه لم يسجل، ملتجئين بالحكم على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع بشأن العقد المذكور وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم بمثابة أمر للسيد المحافظ بتسجيل هذا العقد بالرسم العقاري عدد (...) وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وبناء على مقال إدخال الغير في الدعوى المقدم من طرف المدعى عليهم عرضن فيه بأن المساحة الإجمالية لوعاء الرسم العقاري عدد (...) والحالية هي 04 هكتار 07 آر و10 سنتياري بعد استخراج عدة رسوم، وبالرجوع لشهادة

المحافظة نجد أن المساحة الأصلية هي نفسها المذكورة قبل أن تكون موضوع نزع الملكية ولم يستخرج منها لحد الآن سوى رسم واحد والباقي لم تنجز ولم تكتمل بشأنه العمليات الطبوغرافية وأن الدعوى لا تركز على أساس ملتمسات استدعاء المدخلين في الدعوى، وبعد إجراء بحث ومعاينة رفقة خبير وبعد تعقيب الطرفين وتتمام الإجراءات صدر حكم ابتدائي بتاريخ 23 ماي 2017 بالحكم على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع بخصوص رسم الشراء العدلي المضمن بعدد ... صحيفة ... وذلك بتقبيدهم كمالكين للملك المدعى فيه بالرسم العقاري عدد (...)، وفي حالة امتناعهم اعتبار عقد البيع نهائياً وأمر السيد المحافظ بالجديدة بتقبيد المدعين كمالكين للمدعى فيه بالرسم العقاري المذكور ورفض باقي الطلب. أيدته محكمة الاستئناف بقرارها المشار إليه وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعنون على القرار في الفرع الأول من الوسيلة الأولى عدم الارتكاز على أساس قانوني سليم: خرق مقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق.م.م والفصل 76 من ظهير 9 رمضان 1331 الموافق 12 غشت، المتعلق بالتحفيظ العقاري بدعوى أن الإجراء التي أخذت به المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه والمتعلق بالمعاينة لا يفيد البتة استجلاء الاختلاف بين أسماء الأطراف في رسم الشراء وكذا إسم البقعة الأرضية وما هو مضمن بالرسم العقاري طالما أن محل النزاع يحمل إسمين لقطعتين أرضيتين بأسماء مختلفة، فضلاً عن أن المعاينة لم تكن حضورية، وأن الصفة من النظام العام يمكن إثارتها في أية مرحلة من مراحل التقاضي وأن المحكمة لم تتأكد من وجودها مما يكون معه القرار غير مبني على أساس وخارقاً للفصلين 1 و 32 من ق.م.م ويتعين نقضه.

لكن، حيث إن المحكمة لما عللت قرارها بأنه "على خلاف ما تمسك به المستأنفون، فإن الثابت من وثائق الملف وخاصة عقد الشراء المضمن تحت عدد ... ض ... أن البيع انصب على الرسم العقاري عدد (...)، بصرف النظر عن اسم العقار، فضلاً عن أن الخبير (هـ) المرافق للقاضي المقرر أثناء إجراء المعاينة أكد في تقريره بأن الأرض موضوع عقد البيع المشار إليها أعلاه تقع داخل وعاء الرسم العقاري عدد (...)" تكون قد استندت إلى ما ثبت لها من إجراء المعاينة المنجزة برفقة خبير طبوغرافي، من أن القطعة الأرضية المدعى فيها تقع داخل الرسم العقاري عدد (...) واعتمدت عن صواب رقم الرسم العقاري للحسم في هوية القطعة المدعى فيها باعتباره أكثر حجية من الاسم الذي قد تعرف به، وبخصوص الدفع بعدم حضورية المعاينة فإن الثابت من المحضر المنجز بشأنها بجلسة 2015/07/28 أن الطاعنين قد تخلفوا رغم توصيلهم، وأن تنصيبات المحضر المذكور تبقى قائمة وصحيحة ما دام لم يطعن فيها بالطرق المقررة قانوناً، وبذلك فإن القرار المطعون فيه لم يخرق مقتضيات الفصلين المحتج بخرقهما والفرع من الوسيلة على غير أساس.

ويعيبونه في الفرع الثاني من الوسيلة بخرق الفصل 76 من ظهير 9 رمضان 1331 المتعلق بالتحفيظ العقاري، بدعوى أن محل الدعوى عقار محفظ خاضع لنظام هذا الظهير وأن القسم الثاني منه والمتعلق بتسجيل الحقوق في السجلات العقارية وألزم طالب التسجيل والمحافظ تحت مسؤوليتهما

بالإدلاء بوثائق صحيحة والتحقق من صحتها شكلا وجوهرا وأن تنافي بعضها مع البعض يوجب رفض المحافظ التسجيل، وأن البيانات المتطلب تسجيلها بالرسم العقاري عملا بمقتضيات الفصل 69 من ظهير التحفيظ العقاري غير متوفرة في رسم الشراء المحتج به من قبل المطلوبين، والحالة هذه أن الأخيرين وجهوا دعواهم مباشرة ضد الورثة ولم يتقدموا بطلبهم أولا للمحافظ وفق المسطرة المتبعة ليقينهم أن ما يريدون المطالبة بتسجيله مخالف للقانون وغير صحيح لاختلاف في الصفة المتعلقة بأسماء الأطراف وكذا اسم البقعة المبيعة بين ما يسمى أرض (...) وبين ما يسمى (...). وأن محكمة التحفيظ لها الولاية القضائية التامة لفحص الوثائق المتعلقة بالبيع قبل الأمر بالتسجيل، مما يكون معه ما جاء في القرار المطلوب نقضه وإبطاله غير مرتكز على أساس قانوني سليم مما يعرضه للنقض والإبطال.

لكن، حيث إن مسطرة اللجوء للمحافظ أولا قصد تسجيل العقد المستدل به من طرف المطلوبين قبل تقديم دعوى بشأنه يبقى اختياريا سيما أن الطاعنين ينازعون في التصرف المنجز من طرف موروثهم مما يقتضي تدخل القضاء للحسم في صحة العقد المراد تسجيله من عدمه، والمحكمة لما استجابت لدعوى المطلوبين بإتمام الطاعنين إجراءات البيع معهم وتسجيل البيع المنجز لفائدة موروثهم تكون طبقت الفصل 229 من ق.ل.ع تطبيقا سليما، بأن اعتبرت مفعول العقد أساس الدعوى يسري في مواجهة الطاعنين باعتبارهم خلف عام للبائع وبعد أن تأكد لها صحة العقد من جهة وتعلقه بالرسم العقاري المطلوب تسجيل العقد به من جهة أخرى دون أن تخرق مقتضيات الفصلين المحتج بخرقهما والفرع من الوسيلة على غير أساس.

ويعيبونه في الوسيلة الثانية بنقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه، بدعوى أن جميع الإجراءات المتعلقة بالتحقيق في الدعوى المؤسس عليها القرار المطلوب نقضه إجراءات سابقة اتخذت في الملف عدد 2013/81 المحكوم بتاريخ 2015/12/8 من قبيل البحث المجرى آنذاك ومن قبيل المعاينة، والحال أن الحكم الذي أمر بتلك الإجراءات السابقة ألغاه القرار الاستئنافي عدد 2016/1201/345 بتاريخ 2016/5/23، وأن القرار المطلوب نقضه اعتمد على إجراءات باطلة وتم إلغاؤها مما يكون معه القرار قد قضى بالمعدوم وباعتماد إجراءات باطلة أثرت في الفصل في النزاع، فضلا عن عدم لجوء المحكمة لأي إجراء من إجراءات التحقيق قصد الوقوف على صحة الوثائق وكذا المستندات المعروضة عليها بما هو مطالب به حتى تكون القضية جاهزة للبت فيها، شأن ذلك في عدم إحالة القضية على النيابة العامة الفقرة 3 من الفصل 9 من ق.م.م وكذا عدم إصدار أمر بالتخلي وتبليغه الفصل 335 من ق.م.م وعدم الإجابة على الدفوع النظامية المثارة في مقالهم الاستئنافي من قبل الطالبين من أجل إجراء خبرة تواجيهية يستدعي لها الجميع والاستماع لجميع الأطراف وكذا الجوار مما يبقى معه تعليل القرار ناقصا ينزل منزلة انعدامه ويعرضه للنقض.

لكن، حيث إن القرار الاستثنائي عدد 1088 الصادر بتاريخ 2016/5/23 وإن قضى بإلغاء الحكم المستأنف والذي سبق أن أمر بإجراء بحث ثم معاينة رفقة خبير، فإنه لم يناقش هذه الإجراءات ولم يقض ببطاقتها مادام سبب الإرجاع هو استدعاء المدخلين في الدعوى فقط، ومن ثم لم تكن المحكمة ملزمة بإعادة الإجراءات المذكورة مادام لم يثبت لها ما يوجب استبعادها، وبخصوص النعي على القرار بخرق الفصل 9 لعدم إحالة القضية على النيابة العامة وكذا الفصل 335 من ق.م.م لعدم إصدار الأمر بالتخلي وتبليغه للأطراف، فإن القضية لا تدخل ضمن نطاق القضايا التي أوجب الفصل 9 إحالتها على النيابة العامة، كما لم يسبق إحالتها على القاضي المقرر إذ ظلت تروح من جلسة لأخرى إلى أن تم حجزها للمداولة مما لم يكن هناك موجب لإصدار الأمر بالتخلي ولا تبليغه للأطراف، وبذلك فإن القرار المطعون فيه لم يخرق الفصلين المحتج بخرقهما وجاء معللا تعليلا كافيا وسليما والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيدة لطيفة أيدي رئيسة والمستشارين السادة: السعدية فنون مقررة، امحمد لفتح، سعيد رياض، نجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض