

**قرار محكمة النقض**  
**رقم 7/39**  
**الصادر بتاريخ 2021/01/12**  
**في الملف المدني رقم 2019/7/1/9283**

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/10/08 من طرف الطاعنين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذ (م.ع)، الرامي إلى نقض القرار رقم 1816 عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2017/12/12 في الملف عدد 2017/1201/771.

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 المستشار المقرر السيد محمد المنور لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

المملكة المغربية  
السلطنة على السلطنة القضائية

وبعد المداولة طبقا للقانون: محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب تقدم بدعوى أمام المحكمة الابتدائية بمكناس يعرض فيها بأنه اشترى من الطالبين جميع القطعة الأرضية الكائنة بدوار (أ.ع.ا.س) جماعة (د) مساحتها 66 متر مربع مستخرجة من الملك المسمى (م) ذي الرسم العقاري عدد (...)، وأنه بادر إلى تسجيل شرائه بالمحافظة العقارية لكنه فوجئ برفض البائعين التيسير له في ذلك، وعليه يلتمس الحكم على الطاعنين بإتمام إجراءات البيع وتسجيل شرائه بالمحافظة العقارية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ، وأمر السيد المحافظ العقاري بتقييد شرائه على الرسم العقاري السالف الذكر والحكم باستحقاقه للقطعة الأرضية المذكورة مفرزة ومقطعة عن طريق التجزئة من الرسم العقاري المذكور واعتبار هذا الحكم بمثابة سند

ناقل للملكية يخول للمحافظ العقاري تسجيله تلقائيا بالكتاش العقاري مباشرة بعد امتناع الطاعنين عن إتمام إجراءات البيع مع النفاذ المعجل وتحميل الطاعنين المصاريف.

وأدلى الطاعنون بمذكرة جاء فيها بأن رسم الشراء المدلى به من طرف المطلوب أبرم سنة 1990 وأنه مرت 23 سنة على إنجازها، لذلك فإنه غير منتج لأي اثار تجاههما لمضي أجل التقادم طبقا للمادة 375 من ق.ل.ع، واحتياطيا فإن الشراء انصب على عقار في طور التحفيظ وأن المطلوب لم يكلف نفسه عناء القيام بالإجراءات المتطلبة قانونا وذلك بإيداع شرائه في مطلب التحفيظ أو التعرض بشأنه داخل الأمد المنصوص عليه في القانون، ملتجئين بالحكم أساسا بسقوط الدعوى بالتقادم ورفض الطلب بشأنها واحتياطيا بالحكم برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.

وبعد انتهاء المناقشات أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي على الطالبيين بإتمام إجراءات البيع مع المطلوب وذلك بتقييد مشتراه بالمحافظة العقارية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ وتحميلهم الصائر ورفض طلب النفاذ المعجل. فاستأنفه الطاعنون وبعد الجواب وتامم الإجراءات المسطرية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم الابتدائي وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

### في شأن الوسيلة الأولى:

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى بخرق قاعدة مسطرية بدعوى أن القرار المطعون فيه لم تتم الإشارة فيه إلى النصوص المطبقة على هذه القضية مما يعتبر إخلالا بالمادة 345 من ق.م.م، التي تقتضي الإشارة إلى مقتضيات التي طبقها المحكمة المصدرة للقرار على القضية المعروضة أمامها.

لكن، حيث إن المحكمة تقضي من تلقاء نفسها الحكم القانوني الصحيح المطبق على العلاقة بين طرفي الدعوى، ولما أنزلت المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه صحيح القانون على الواقعة المطروحة عليها وبيان القاعدة القانونية الذي استخلصتها من بنود العقد المبرم بين عاقيده وموجبات أعمال قاعدة التطهير بعد تحفيظ الملك وتأسيس الرسم العقاري ومقتضيات الفصلين 229 و533 من ق.ل.ع تكون قد أعطت الدعوى وصفها الحق بحقيقة المطلوب فيها الذي تبينته من وقائع الدعوى وتطبيق القانون عليها، وما بالوسيلة على غير أساس.

### في شأن الوسيلة الثانية بفرعها:

حيث يعيب الطاعنون القرار بفساد التعليل وخرق القانون بدعوى أن ما قضت به المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي من عدم أعمال قاعدة التطهير بعد تحفيظ الملك وتأسيس الرسم العقاري، بعلّة "أن إبرام الطرفين للمحق تأكيد لعقد الشراء موضوع الدعوى بتاريخ 2007/1/10 بعد التحفيظ وتأسيس رسم عقاري لتأكيد واقعة البيع يجعل المدعي في غنى عن إيداع رسم شرائه طبقا للمادة 84 من قانون التحفيظ"، وهو تعليل عديم الأساس وغير صحيح قانونا طالما

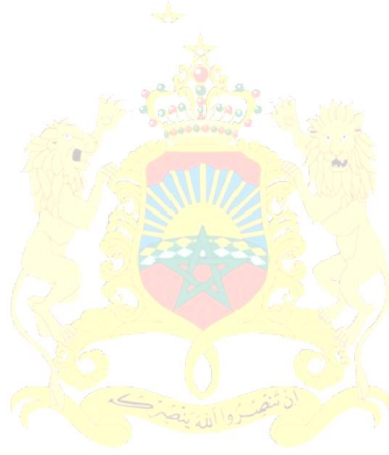
تأكد من رسم الشراء المستدل به من طرف المشتري أنه نص على أن البيع العقاري موضوع القضية انصب على عقار لا يزال في مرحلة التحفيظ، والملحق العدلي الذي ارتكز عليه القرار المطعون فيه فيما قضى به لا يمكن أن يحجب واقعة كون الشراء تعلق بعقار في طور التحفيظ ولن يغير شيئا من هذه الحقيقة ولن يكون له أي أثر قانوني عليها طالما أنه لا يعتبر عقدا جديدا ولا عقدا مستقلا أو بديلا عن العقد الأصلي، وأن المادة 62 من قانون التحفيظ العقاري صريحة وواضحة في أن أي حق لم يقع التعريف به أو تسجيله خلال جريان مسطرة التحفيظ يكون غير مسموع وغير معترف به بعد إنشاء الرسم العقاري الذي يكتسب الصبغة النهائية ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق المسجلة بالكناش العقاري دون ما سواها من الحقوق غير المقيدة، وما نحتة محكمة الدرجة الثانية يشكل تعليلا خاطئا لما استندت على المادة 67 من ذات القانون إذ لا يمكن تنزيلها أو إعمالها إلا عندما يتعلق الأمر ببيع لعقار محفظ وأن الأمر في هذه القضية ليس كذلك، مما يعد خرقا للمادة 62 من نفس الظهير أعلاه التي تكتسي صبغة أمرة من النظام العام ويترتب عنها عدم سماع أي دعوى تتعلق بحق عيني عقاري لم يقع إيداعه أو الاستظهار به خلال مرحلة التحفيظ. الأمر يقتضي بالتالي الطعن فيه بالنقض.

لكن، حيث إن لمحكمة الموضوع السلطة التقديرية في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة إليها تقديمًا صحيحًا في حدود ما لها من قوى في الإثبات، ولما كان الثابت أن المطلوب اشترى المدعى فيه بمقتضى ملحق عقد الشراء المضمن تحت عدد (...) ص (...) بكناش المختلفة (...) بتاريخ 10/09/ و الملحق التأكيدي عدد (...) ص (...) المضمن بكناش المختلفة (...) بتاريخ 09/02/2007 توثيق مكناس بتاريخ 10/01/2007، والذي تكفل بتحديدته تحديدا نافيا عنه الجهالة فما نص عليه صراحة أن البيع انصب على جميع القطعة الأرضية مساحتها 66 متر مربع المقتطعة من الرسم العقاري عدد (...)، وكان هذا الذي انتهى إليه الحكم المطعون فيه على قوله أن إبرام العقدين أعلاه جاء تأكيدا لعقد الشراء الأصلي المبرم بتاريخ 10/01/2007 مما يجعل المشتري في غنى عن سلوك مسطرة الإيداع وفق مقتضيات الفصل 84 من قانون التحفيظ العقاري، فتكون المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه قد أحاطت بمضمون العقود المستدل بها وفيه الرد الكافي لدفع الطاعنين، وما يثيره الطاعنون من خرق الفصل 62 من ظهير 12/08/1913 لا يرى محلا لما كانت قاعدة التطهير قاصرة على الحقوق والاتفاقات المحتج بها من طرف الغير الذي يتعين عليه أن يعلن عنها أثناء مسطرة التحفيظ طبقا لمقتضيات الفصل 84 من نفس القانون ولا يحتج بها على الخلف الخاص الذي انتقل إليه العقار من طالب التحفيظ الذي أصبح مالكا للرسم العقاري، ولا يسوغ له ولورثته من بعده التحلل من التصرفات والالتزامات التي أبرمت بشأنه قبل إنشاء الرسم العقاري تطبيقا لمقتضيات الفصل 229 من ق.ل.ع الذي ينص على "تنتج الالتزامات أثرها لا بين المتعاقدين فحسب، ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما..." ويكون ما ينعاه الطاعنون على الحكم بفساد التعليل وخرق القانون في غير محله وما بالوسيلة 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: محمد المنور مقررا، سعيد رياض، السعدية فنون، امحمد لفتح - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.



المملكة المغربية  
الجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض