

القرار عدد 152

الصادر بتاريخ 16 يونيو 2020

في الملف المرني عدد 2018/1/1/6663

قاعدة التطهير - عدم سرياتها في مواجهة الخلف الخاص.

من المقرر أن مقتضيات الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري أعطت صاحب الحق الخاضع للإشهار مكنة إيداع الوثائق المثبتة له، من أجل ترتيبه والتمسك به في مواجهة الغير. ولما كان البائع باعتباره سلفا للمشتري منه، فإنه لا يعد غيرا بالنسبة لهذا الأخير، وليس له أن يواجهه بعدم إشهار بيعه أثناء سريان مسطرة التحفيظ، وترتبا على ذلك فإن البيع المتعلق بعقار في طور التحفيظ يسري في حق البائع ويلزمه، ويمكن تقييده باسم المشتري في الرسم العقاري المعد لمطلب التحفيظ إذا سمحت المسطرة بذلك.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 2015/08/05 تقدمت المدعية (ع.ب) بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بسطات، عرضت فيه أنها اشترت بتاريخ 2007/09/27 رفقة (ش.ب) من البائعة لهما المدعى عليها (ل.ش) كافة الملك المسمى "...موضوع مطلب التحفيظ عدد (...)) البالغة مساحته 63 م، وأنها وشريكها يجوزان المبيع من وقتها وإلى الآن، إلا أنهما بحكم الثقة والرابطة العائلية لم يبادرا إلى إيداع عقد البيع بالمطلب المذكور، إلى أن فوجئا بتحويله إلى رسم عقاري تحت عدد (...))، ملتزمة لذلك الحكم بالتشطيب على المدعى عليها (ل.ش) من الرسم العقاري المذكور وتقييد اسمها وشريكها مالكين بدلا منها والإذن للمحافظ العقاري بسطات للقيام بذلك، مع اعتبار الحكم بمثابة إذن له بذلك، وأجابت المدعى عليها بأنها تنفي واقعة بيعها وبأنها أمية ولا قيمة للمحرر المنسوب إليها في غياب تلقي التزاماتها عن طريق موثق أو موظف عمومي مأذون له عملا بالفصل 427 من ق.ل.ع، كما أن العقود العرفية لا عمل بها في نقل الملكية طبقا للمادة 4 من مدونة الحقوق العينية، وبتاريخ 2016/03/30 أصدرت المحكمة حكمها رقم 143 في الملف عدد 15/173 القاضي برفض الطلب. فاستأنفته المدعية وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنة أعلاه في الوسيلة الفريدة بالفساد في التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه أيد الحكم الابتدائي في ما انتهى إليه من أن "ما تمسكت به المستأنفة بكون قاعدة التطهير لا تسري عليها لكونها خلفا خاصا لطالبة التحفيظ، لا يستند على أساس من القانون لعدم وجود نص قانوني يقرر الاستثناء المذكور..."، والحال أن

المطلوبة لم تتمسك خلال المرحلة الابتدائية بقاعدة التطهير، وأنها قد تصرفت بإرادتها بتفويت العقار المدعى فيه لوالدها (ب.ش) وزوجته (الطاعنة) مقابل ثمن محدد هو 125000 درهم حسب الثابت من عقد البيع وأشير فيه إلى مراجع المطلب (...). وتمت حيازة المبيع من طرفها حيازة هادئة ومستمرة لغاية يومه، وأنه لا يمكن مواجهتها كخلف خاص بقاعدة التطهير التي إنما يواجه بها الأغيار، وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض في نازلة مشابهة.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أن المحكمة مصدرته بتأييدها للحكم الابتدائي تكون قد تبنت تعليقاته التي جاء فيها بأن: "عقد الشراء أنجز وقت كان العقار المدعى فيه موضوع مطلب تحفيظ ولم يبادر المشتريان إلى الإدلاء بعقد شرائهما قبل تأسيس الرسم العقاري، وبالتالي فإن الحق الذي خلقه قرار التحفيظ يعتبر حقا فئائيا بالنسبة للكافة، ولا يمكن الطعن فيه من طرف أي كان ولو تعلق الأمر بالخلف الخاص أي المشتريين ما دام لم يبرزا عقد شرائهما أثناء مسطرة التحفيظ."، في حين أن عقد شراء الطاعنة رفقة (ش.ب) من البائعة لهما المطلوب ضدها النقض (ل.ش) المؤرخ في 2007/09/27 انصب على عقار يوجد في طور التحفيظ وهو محدد تحديدا طبوغرافيا وأشير فيه إلى مراجع مطلب التحفيظ وهو المطلب عدد (...). الذي تحول فيما بعد إلى رسم عقاري تحت عدد (...). في اسم البائعة، وأن مقتضيات الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري عندما أعطت صاحب الحق الخاضع للإشهار مكنة إيداع الوثائق المثبتة له، إنما من أجل ترتيبه والتمسك به في مواجهة الغير، وأن البائع باعتباره سلفا للمشتري منه، فإنه لا يعد غيرا بالنسبة لهذا الأخير، وليس له أن يواجهه بعدم إشهار بيعه أثناء سريان مسطرة التحفيظ، وأنه ترتيبا على ذلك فإن البيع المتعلق بعقار في طور التحفيظ يسري في حق البائع ويلزمه، ويمكن تقييده باسم المشتري في الرسم العقاري المعد لمطلب التحفيظ إذا سمحت المسطرة بذلك، وأن المحكمة المطعون في قرارها لما لم تراع ذلك جاء قرارها فاسد التعليل المتزل متزلة انعدامه، وهو ما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على محكمة الاستئناف بالجديدة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وبتحميل المطعون ضده الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من **السادة**: محمد بلعياشي رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: محمد ناجي شعيب - **عضوا مقررا**. ومحمد اسراج، ومحمد بوزيان، ومحمد شافي، - **أعضاء**. ومحمض المحامي العام السيد عمر الدهراوي. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.