

قرار محكمة النقض

رقم 3/162

الصادر بتاريخ 2020/03/03

في الملف المدني رقم 2018/3/1/6387

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2018/07/06 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبهما الأستاذ (ح.ع) والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بمراكش رقم 2135 المؤرخ في 2018/04/09 ملف عدد 2017/1201/2692.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.
وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.
وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2020/02/18.
وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/03/03.
وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.
وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد الحسين أبو الوفاء والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد سعيد زياد.

وبعد المداولة طبقا للقانون: المملكة المغربية

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه عدد 2135 الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2018/04/09 في الملف المدني عدد 2017/1201/2692 أن المدعي (ر.خ) تقدم أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بدعوى يعرض من خلالها أنه يملك الملك المسعى "د.ا 541" ذا الرسم العقاري عدد (...) المتكون من منزل سفلي والكائن ب (...) مراكش وفوجئ بالمدعى عليهما (ح.و) و(ح.ب) يحتلانه طالبا الحكم بطردهما منه هما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما، وأجاب المدعى عليهما مع مقال إدخال الغير في الدعوى أن الشهادة العقارية تتعلق بأرض عارية وأنهما يوجدان بالعقار بناء على شراء موروثهما (ع.ر.ف) نصف العقار من البائع له (ن.ج) الذي لم يخبرهما أن العقار أصبح محفظا وأن البائع الأصلي أي المدعي حاليا وبموجب التزام موقع من طرفه التزم أنه سيبليغ شريكه المسعى (ن.ج) بأي إجراء لأجل تحويل البقعة إلى صك عقاري مما يشكل تدليسا من قبل المدعي وبعد تمام المناقشة قضت المحكمة بطرد المدعى عليهما من العقار المدعى فيه هما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما، استأنفه المحكوم عليهما مثيرين في أسباب الاستئناف عدم ارتكازه على أساس ونقصان التعليل الموازي لانعدامه لأنه لم يأخذ بعين الاعتبار شراء مورثهما لنصف العقار المدعى فيه بموجب عقد شراء صحيح، طالبين إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الدعوى وبعد جواب

المستأنف عليه الرمي إلى التأييد وتمام المناقشة قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث يعيب الطاعنان على القرار خرق الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري وفساد التعليل الموازي لانعدامه وعدم ارتكازه على أساس، ذلك أن الدفع المتعلق بوجود شهادة عقارية في مواجهة الطالبين والمؤدية أساسا إلى تفعيل قاعدة التطهير المترتبة عن مسطرة التحفيظ لا تصمد أمام قاعدة عدم الأضرار بحقوق الأطراف المترتبة عن الاتفاقات التعاقدية السابقة بينهم. وأن البيع المنجز بين مورثهما والمدخل في الدعوى (ن.ج) جاء صحيحا مستجمعا لشروطه محدثا لمراكز قانونية وجب احترامها ومراعاتها. وأن تعليل المحكمة المطعون في قرارها بأن عقد البيع المحتج به من طرف موروث الطالبين مع المدخل في الدعوى لا يمكن أن ينتج أي أثر قانوني على الرسم العقاري موضوع النزاع تطبيقا للفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري، لم تناقش ظروف إنشاء العقد ومقتضى الالتزامات المتضمنة في إطاره، كما لم يشر إلى طلب إجراء بحث أو الرد عليه مما يعرضه للنقض.

لكن، حيث إن الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري ينص على أن "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 وأن الفصل 67 الفقرة الأولى من ذات القانون "أن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري"، ولما كان البين من مستندات القضية أن المطلوب أدلى بشهادة الملكية العقارية تفيد هو المالك للمدعى فيه فيما أدلت الطالبة برسم شراء المصادق على صحة إمضائه بتاريخ 1994/10/04 غير مقيد بالرسم العقاري، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما جاء في تعليلها: "أن ما تمسك به المستأنفان لا يرتكز على أساس لأن عقد البيع المحتج به والمنجز من طرف موروث المستأنف عليها والمدخل في الدعوى لا يمكن أن ينتج أي أثر قانوني وتأسيسي أي حق على الصك العقاري المذكور تكون قد طبقت صحيح القانون وما بالوسيلتين على غير أساس".

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة أمينة زياد رئيسة والمستشارين السادة: الحسين أبو الوفاء مقررا - يوسف لمكري - أمينة رزوق - عبد الله الفرح أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نوال العبودي.