

قرار محكمة النقض

رقم 3/151

الصادر بتاريخ 2020/02/25

في الملف المدني رقم 2019/3/1/5452

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2019/05/20 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبيهم الأستاذ (م.ح) والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بوجدة تحت عدد 165 الصادر بتاريخ 2019/03/21 في الملف عدد 2019/1402/51.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 2019/10/09 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة نائبيه الأستاذين (ح.ع) و(ع.ل.م) والرامية إلى رفض الطلب.

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 2020/02/04.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/02/25.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة أمينة رزوق والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد سعيد زياد.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة تحت عدد 165 بتاريخ 2019/03/21 في الملف عدد 19/1402/51 أن المدعي (ب.ك) ادعى في مقاله أمام المحكمة الابتدائية ببركان بأنه يملك قطعة أرضية فلاحية مساحتها هكتار واحد و4 آر و70 سنتيARA ذات الرسم العقاري عدد (...) الملك المسمى "ب.ب" الكائنة بجماعة أغبال أحفير إقليم بركان وأن موروث المدعى عليهم كان يحتل هذه القطعة بدون سند ولا قانون واستمر ورثته من بعده في احتلالها طالبا الحكم على المدعى عليهم بالإفراغ من القطعة الأرضية المذكورة هم ومن يقوم مقامهم، مدليا بشهادة الملكية ونسخة من إرثته وأمر استعجالي ثم نسخة من قرار استئنافي وأجاب المدعى عليهم بأن ما يدعيه المدعي لا أساس له ذلك أن موروثهم ظل يحوز القطعة الأرضية حيابة قانونية منذ سنة 1956 بناء على شرائه لها من والد المدعي حسب إقراره بمحضر التحديد وعلى هذا الأساس

فقد تقدموا بدعوى استحقاق العقار وإتمام إجراءات البيع وهي الدعوى التي مازالت معروضة على القضاء وأن شهادة الملكية المستدل بها من طرف المدعي تفيد بأن لهم تقييدا احتياطيا على الملك المطلوب إفراغه لذلك فسند تواجدهم بالعقار هو بيع موروث المدعي لموروثهم بمقتضى محضر التحديد المؤرخ في 1964/06/09 فأمرت المحكمة ببحث وبعد إجراءاته والتعقيب عليه وتمام الإجراءات قضت بإفراغ المدعى عليهم من العقار المدعى فيه بحكم استأنفه المحكوم عليهم مثيرين أن قاعدة تطهير العقار تقتضي حصر نطاق حماية العقار المحفوظ على الوقائع التي تهدف إلى وضع اليد على العقار بدون موجب حق مؤكدين على أن سبب وجودهم بهذا العقار هو البيع الثابت بمحضر التحديد المدلى به والذي يعد إقرارا من موروث المستأنف عليه بالتفويت وسندا يعطيهم الحق في الوجود بالعقار وأن هذا الأخير ظل محل نزاع منذ عدة سنوات وقد أجروا تقييدا احتياطيا وأن دعوى مقامة مازالت معروضة على القضاء فهم يحوزون العقار منذ سنة 1956 بناء على الشراء والتسجيل لا يتقدم وأن المشرع وأن تحدث عن الطابع التطهيري للتقييد بالرسم العقاري بخصوص الاتفاقات الإرادية التعاقدية وكونها لا يمكن أن ترتب أثرا إلا بعد تقييدها بالرسم العقاري فإنه علق ذلك على عدم الأضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض وكذا بإمكانية إقامة دعوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ تلك الاتفاقات حسب مقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري وبعد جواب المستأنف عليه وتمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

وحيث يعيب الطالبون على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أن المشرع وأن تحدث عن الطابع التطهيري للتقييد بالرسم العقاري بخصوص الاتفاقات الإرادية التعاقدية وكونها لا يمكن أن ترتب أي أثر إلا بعد تقييدها بالرسم العقاري فإنه علق ذلك على عدم الأضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض وكذا إمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ تلك الاتفاقات وهذا ما نصت عليه مقتضيات الفصل 67 من قانون التحفيظ العقاري ولهذا فإن ما قضت به المحكمة مصدرة القرار من إفراغهم من العقار المدعى فيه بعلّة أن العقار محفظ ومسجل في اسم المطلوب هو تعليل يخالف مقتضيات الفصل المذكور ما دام موروث المطعون ضده قد أقر بموجب محضر التحديد المؤرخ في 1964/06/09 ببيع العقار موضوع النزاع كما أقر بقبض الثمن في حين امتنع خلفه عن إتمام البيع وفق ما يقتضيه القانون وأن محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن دعوى الاستحقاق غير كفيلة بعقل الدعوى الحالية تكون قد خرقت ضمانات تنفيذ الالتزام المخول لهم بموجب الفصل 67 المذكور أعلاه مؤكدين على أن سند وجودهم بالعقار هو البيع الثابت بمحضر التحديد المستدل به والذي يعد إقرارا من موروث المطلوب عليهم بوقوع البيع وعليه فلا يمكن اعتبارهم في وضعية المحتلين بدون سند لأن المطلوب باشر مسطرة

التحفيظ وهو يعلم أن الرسم العقاري مثقل بتقييد احتياطي لفائدتهم كما يعلم بحيازتهم القانونية للعقار منذ سنة 1956 وأنه استنادا لهذه العلة فالقرار المطعون فيه قد شابه نقص في التعليل الموازي لانعدامه مما يجعله عرضة للنقض.

لكن، حيث إنه وبمقتضى الفصل 2 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري كما عدل وتمم بالقانون رقم 07.14 فإنه يترتب عن التحفيظ إقامة رسم ملكية مسجل بكناش عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة بالكناش العقاري كما أن الفصل 62 من نفس الظهير يقضي بأن رسم الملك له صفة نهائية ولا يقبل الطعن وهو يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية الكائنة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداه من الحقوق غير المسجلة، ولما كان الثابت مما استدل به أمام قضاة الموضوع أن الطاعنين استندوا إلى أن مورثهم اشترى العقار المدعى فيه من مورث المطلوب حسب إقراره بمحضر التحديد المؤرخ في 1964/06/09 وهو ما رد عليه المطلوب بأن العقار حفظ باسمه وأصبح خاضعا لنظام التحفيظ والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بتعليقها له بأن العقار محفظ وقد جرى هذا التحفيظ فعلا باسم المطلوب وهو بذلك أصبح مطهرا من أي حق يدعى به ناشئا قبل التحفيظ ولا يبقى أمام من تضرر إلا طلب التعويض الشخصي طبقا للفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري تكون قد بررت نتيجة قضائها تبريرا سائغا بغض النظر عما أضافته من علة أخرى زائدة يستقيم القرار بدونها والوسيلة بدون 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 رئيس الغرفة السيد محمد بن يعيش رئيسا والمستشارين السادة: امينة رزوق مقررة - يوسف لمكري - الحسين أبو الوفاء - عبد الله الفرح أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عي حدو.