

قرار محكمة النقض

رقم 3/118

الصادر بتاريخ 2020/02/18

في الملف المدني رقم 2018/3/1/2635

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/2/28 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ت) والرامي إلى نقض القرار رقم 6766 الصادر بتاريخ 2017/12/11 في الملف عدد 2017/1201/3919 عن محكمة الاستئناف بمراكش.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2020/01/28

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/02/18

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة امينة زياد والاستماع إلى مستنتجات

المحامي العام السيد سعيد زياد. المملكة المغربية

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من محتويات القرار المطعون فيه، الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 11-12-2017 في الملف عدد 2017/1201/3919 أن المدعي (ع.ل.ن) أدلى أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه تملك على الشيعاء في الملف المسمى "س.ف.2" ذي الرسم العقاري عدد (...) الثاني بمراكش المدنية مساحته 52 ر و 55 سنتيار وهو بعارة عن دار للسكن وأن المدعى عليهم ورثة مولاي مصطفى زهري بن محمد ومحمد بركاوي يحتلون بها بدون سند قانوني ملتمسا الحكم بإفراغهم منها هم ومن يقوم مقامهم أجاب المدعى عليهم الأولون بأن المدعي لا يملك نسبة ثلاثة أرباع من الملك المشاع وأن المدعى فيه عبارة عن دكاكين ومنازل مستخرجة من الدفع العقاري وأن مورثهم اشترى الدكان رقم 30 وأنه رغبة منه في تسجيل شراكة تقدم بتقيد احتياطي أجاب المدعى على الثاني بأن الرسم العقاري ليس عبارة عن دار للسكن بل هو فندق ومحلات وزان رقيي المحليين 29 و 30 وهو عبارة عن بازار بحوزته والرقم 31 بحوزة المدعى عليهم إضافة للسكنى وبعد تبادل الردود وتامم الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها القاضي بطرد المدعى عليهم وماي قوم مقامهم من العقار المدعى فيه استأنفه

ورثة (م.ز) و(ع.ل.ن) باستئنافين مستحكمين استند الأولون في أسباب استئنافهم علما أن الحكم الابتدائي قضى بطردهم بعلّة عدم تسجيل إراثهم بالرسم العقاري والحال أن مورثهم اشترى 18 سهما من أجل 255 سهما على الشيعاء وأسس على الدكان موضوع الشراء أصلا تجاريا منذ سنة 1997 وأن مورثهم بادر إلى المطالبة بتسجيل شرائه بالرسم العقاري إلا أن الحجز التحفظي الذي كان يثقل العقار حال دون ذلك ثم لجأ إلى رفع الحجز التحفظي وتسجيل شرائه وأن ورثة البائع لمورث الطاعنين لم ينازعوا في تملكهم لنصيب والدهم ولم يسبق أن طالبوهم بالإفراغ ملتجئين إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب في استند الطاعن (م.ب) في أسباب استأنفه على أنه اشترى العقار المدعى فيه من مالكة السابق (ب.ب.أ) بمقتضى عقد مصحح الإمضاء بتاريخ 1994/03/03 وأنه تعذر عليه تسجيل شرائه لأن عقار موضوع النزاع موضوع مشروع نزاع الملكية والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وبعد جواب المستأنف عليه الرامي للتأييد وتامم الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

حيث إن من جملة ما يعيبه الطالب عن القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أن كل حق عين مدعى به يعتبر غير موجود سواء بالنسبة للغير أو عن طرفي في العقد إلا من تاريخ تسجيله بالرسم العقاري طبقا لأحكام القانون واجتهادات المحاكم وخاصة محكمة النقض فجاء بذلك القرار المطعون فيه مما إليه غير مرتكز على أساس مما يعرضه للنقض.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه تطبيقا لمقتضيات المادة 2 من قانون 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية فإن الرسوم العقارية وما تضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه وتكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المقيد بها هو فعلا صاحب الحقوق المبنية بها وعملا بمقتضيات الفصل 67 من قانون التحفيظ العقاري فإن الاتفاقات الرامية إلى نقل حق عيني للغير لا تنتج أي أثر بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري دون الأضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم والبين من مستندات القضية والأدلة المعروضة أمام قضاة الموضوع أن (ع.أ) وهو أحد المالكين على الشيعاء للعقار المدعى فيه حسب شهادة الملكية المدلى بها كان قد باع لمورث المطلوبين (م.ز) ما قدره 18 سهما من أصل 255 سهما وهو عبارة عن الدكان رقم 30 مستخرج من الصك العقاري عدد (...) مساحته 255 مترا مربعا وأن مورثهم تقدم بدعوى من أجل تسجيل شرائه بالصك العقاري صدر بشأنها حكم بتاريخ 2016/04/14 في الملف عدد 2010/99/398 قضى بعدم قبول الدعوى لعدم التشطيب على مشروع نزاع الملكية المقيد بالرسم العقاري والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن وجود المستأنفين بالعقار موضوع الدعوى مبرر، وليس مجرد احتلال بدون

سند، والبال أن مورث المظلوبين لم يبادر بتسجيل شرائه بالصك العقاري لم تركز قضاءها على أساس وخرقت الفصول أعلاه وعللت قرارها تعليلًا ناقصًا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض. لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد طبقًا للقانون وهي مؤلفة من هيئة أخرى وتحمل المظلوبين 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 السيد محمد بن يعيش رئيسًا، والمستشارين السادة: أمينة زياد مقررة ومصطفى بركاشة ويوسف لمكري والحسين أبو الوفاء أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد سعيد زياد، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة أيت عبي حدو.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض