قرار محكمة النقض

رقم 1/259

الصادر بتاريخ 20 يونيو 2023

في الملف العقاري رقم 2022/1/1/3591

إن رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات محجر عليه الأمر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المبني على مقال الدعوى.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

من حيث الشكل:

حيث إن الطعن كالدعوى شرطه المصلحة، والقرار المطعون فيه لم يمس مصلحة الطاعنين (بن د.ر)، (ب.ا)، (د.م)، (ع.أ)،(ي.م)،(ع.و)، (م بن غ)، (م.ف)، (م.ا)، (ش.ل) أرملة (ق.ح) بعدم الحكم عليهم وفقا لما جرى به منطوق قرارها، مما يبقى معه طعنهم غير مقبول ويبقى مقبولا بالنسبة للباقي.

من حيث الموضوع:

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبة تقدمت بمقال افتتاحي، عرضت فيه أنه سبق للطاعنين أن تقدموا بطلب إجراء **تقييد احتياطي** على الرسم العقاري عدد (4...) معتمدين في ذلك على مقال الدعوى، وأن أغلب طالبي التقييد لم يكونوا محقين في إجراء التقييد الاحتياطي لسببين: **أولهما** أن كل من (ب.ل) و(ا.ش) و(ب.م) و(ل.م) و(م.م) و(ل.ع) و(ل.ع) و(ب.م) و(ي.م) و(ع.ا) لا علاقة لهم بالوداية وبملكها المجزأ، ولم يكونوا في الأصل منخرطين فيها فلا صفة لهم في إجراء التقييد الاحتياطي، وثانيا أن كلا من(م.م) و(م.ر) و(م.ر) و(ح.ب) و(ع.ح) و(ح.د) و(ف.ب) و(م.م) و(م.ن) و(م.ر) و(م.م) و(ع.ك) و(ا.ب) و(ح.ك) و(م.ب) و(م.ع) و(م.ي) و(ع.ب) و(ع.ب) و(م.ت) و(ب.م) و(ع.م) تنازلوا للأغيار عن القطع الأرضية المسجلة في أسمائهم يوم انخراطهم، وبالتالي لا حق لهم في طلب التقييد الاحتياطي ولا صفة لهم في ذلك أصلا، وأنه بالمقابل فإن كلا من (بن د.ر) و(ب.م) و(د.م) و(ع.أ) و(ي.م) و(ع.و) و(م. بن.غ) و(ف.م) و(ا.م) و(ش.ل) يعدون بالفعل منخرطين وقد تم تحديد قطع أرضية لهم مستقلة وبأرقام محددة، وأن التقييد الاحتياطي لم يقرر طبقا لمقتضيات الفصل 86 من ظهير التحفيظ العقاري إلا لحماية المالك الذي يستند في طلبه إلى أسباب جدية، وأن الفئة الأولى من طالبي إجراء التقييد لا تربطها أية علاقة بالوداية فهم غير منخرطين أصلا، وأن الفئة الثانية متنازلة للأغيار حسب التنازلات المرفقة بالمقال، أما الفئة الثالثة فهي تحوز حقا القطع الأرضية حسب الأرقام التالية: (بن د.ج) القطعة رقم 134 و(ب.م) القطعة رقم 53 و(د.م) القطعة رقم 22 و(ع.أ) القطعة رقم 90 و(ي.م) القطعة رقم 48 و(ع.و) القطعة رقم 106 و(م بن غ) القطعة رقم 105 و(م.ف) القطعة رقم 02 و(ا.م) القطعة رقم 32 و(ش.ل) القطعة رقم 104 وهي رهن

إشارتهم فور انتهاء إجراءات التحفيظ التي لا تزال تصرفات طالبي التقييد معرقلة لها وبعد تنفيذهم للالتزامات المادية اتجاه الوادادية، والتمست المطلوبة أساسا التشطيب على التقييد الاحتياطي المجرى على الرسم العقاري عدد (4...) لعدم جدية الأسباب المؤسس عليه واحتياطيا جدا التصريح بإبقاء التقييد ساريا على القطع الأرضية العائدة للمجموعة الثالثة بأرقامها تحديدا مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، واستدلت بنسخة من الشهادة العقارية للرسم العقاري عدد (4...) للملك المسمى "س" وصور لتنازلات صادرة عن كل من (م.م) و(م.ر) و(ح.ب) و(ع.ح) و(ح.د) و(ف.ب) و(م.م) و(م.ن) و(م.ر) و(م.م) و(ع.ك) و(ا.ب) و(ح.ك) و(م.ب) و(م.ع) و(م.ي) و(ع.ب) و(ع.ب) و(م.ت) و(ب.م) و(ع.م) وأصل لائحة المنخرطين، وأجاب الطاعنون بأن التقييد الاحتياطي موضوع دعوى التشطيب مؤسس على الدعوى المدنية الرامية إلى المطالبة بحقوق مستحقة على الرسم العقاري عدد (4...)، وأن القضاء الاستعجالي غير مختص بحكم خصوصيته بنظر تلك الحقوق، وأن حقوقهم ثابتة من خلال انتمائهم لعمال (ش.س) وأن العقار موضوع التقييد سلمته (ش.س) لعمالها غير القاطنين في منازل (س) مقابل خدماتهم التي قدموها لتلك الشركة وكون ثمنها اقتطعته الشركة من أجورهم والتمسوا رفض الطلب، واستدلوا بلائحة من طلب اقتطاع ثمن الأرض من أجل العمال مؤرخ في 2002/08/19 ولائحة بالعمال المنخرطين الأصلين و06 طلبات أداء الدفعة الأخيرة من مصاريف التجهيز مقدمة من قبل كل من (م.ب) و(م.م) و(م.م) و(ب.م) و(م.غ) و(ع.ا) وصورة من محضر اجتماع اللجنة الإقليمية للتقويم ونسخة من القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور تحت عدد 520 بتاريخ 2017/07/11 في الملف 2017/1201/160، **وبعد تبادل الأجوبة والردود**، أصدرت المحكمة الابتدائية بالناظور حكما تحت عدد 19 بتاريخ 2021/01/14 في الملف عدد 2021/1101/666 قضى **"بحصر التقييد الاحتياطي الواقع على العقار ذي الرسم العقاري عدد (4...) بموجب المقال المقيد بتاريخ 2020/06/30 والتمديد المقيد له بتاريخ 2020/07/24 بناء على الأمر الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالناظور بتاريخ 2020/07/08 وذلك بجعله يشمل فقط المستفيدين: (بن د.ر) و(ب.م) و(د.م) و(ع.أ) و(ي.م) و)ع.و) و(م.بن.غ) و(ف.م) و(إ.م) و(ش.ل)، والتشطيب على ما عدا هؤلاء من الأشخاص المقيدين بالرسم العقاري المذكور تقييدا احتياطيا مع النفاذ المعجل"**، **استأنفه** الطاعنون، وبعد واستنفاد أوجه الدفع والدفاع أصدرت محكمة الاستئناف بالناظور قرارا "**بتأييد الحكم المستأنف**"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة، والتمست المطلوبة رفض الطلب.

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث يعيب الطاعنون على القرار انعدام التعليل، ذلك أنه بمقتضى الفقرة الرابعة من الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، فإن كل حكم أو قرار يجب أن يكون معللا والحال أنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى يلفى أنه صنف الطاعنين ثلاثة أصناف واعتبر طائفة منهم غير منخرطة في الوادادية وبالتالي فلا صفة لها، واعتبر طائفة ثانية على أنها منخرطة ولكنها تنازلت عن حقها للغير، واعتبر طائفة ثالثة على أنها منخرطة ولكنها لم تكمل واجباتها وأنها خصتها بقطعها الأرضية وتركتها رهن إشارتها إلى حين استكمال الأداء، وأنه بالرجوع إلى الحكم الابتدائي المؤيد استئنافيا مع تبني علله وأسبابه يلفى أنه ساير

الطاعنين في جميع ما ورد في المقال الافتتاحي فألغى التقييد الاحتياطي الخاص بالطائفتين الأوليتين وأبقى على التقييد الخاص بالطائفة الثالثة، مما تكون معه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد جزأت التقييد الاحتياطي المقيد على الرسم العقاري (5...) إلى شطرين ألفت معظمها وأبقت على بعضها في حين أن التقييد الاحتياطي كل لا يتجزأ إما أن يلفي بكامله وإما أن يبقى عليه بكامله، وفي هذا فساد في التعليل موجب للنقض، كما أنه وفي إطار نفس التصنيف فقد أورد المقال الافتتاحي بأن الودادية خصت كل من الطائفة الثالثة بالقطعة الأرضية الخاصة به وهذا معناه أن الودادية جزأت القطعة المدعى فيها وقسمتها رغم وجود التقييد الاحتياطي، ومع ذلك فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه في إطار تبنيها لحيثياته قد باركت التقسيم المذكور واعتبرته مشروعا واعتمدته في إصدار قرارها مع أنه مناف لوجود التقييد الاحتياطي الشامل للعقار كله وفي ذلك فساد التعليل موجب لنقض القرار، وأنه في إطار نفس التصنيف فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت الطائفة الأولى غير منخرطة في الودادية، وبالتالي فلا صفة لها في تقديم طلب التقييد الاحتياطي المذكور في حين أنه بالرجوع إلى الرسالة المؤرخة في 2002/08/19 المكونة من صفحتين فإن المطلوبة أحصت في الصفحة الأولى 64 عضوا منخرطا وفي الصفحة الثانية 28 منخرطا أكدت فيها أن الأعضاء، المذكورين في الرسالة المذكورة منخرطون من جهة وقد أدوا ثمن الأرض عن طريق اقتطاعهم من أجرهم في المنبع لدى (ش.س) يذكر منهم على الخصوص (م.ش) الحامل للرقم 32 و(م.ب) الحامل للرقم 15 و(ع.ا) الحامل للرقم 102، وأنه إذا كانت الودادية نفسها تعترف بأن هذه الطائفة منخرطة وأدت ثمن الأرض عن طريق الاقتطاع، فإن ما ورد في القرار المطعون فيه من اعتبار هذه الطائفة ليست منخرطة وغير ذات صفة يكون فساد تعليل ينزل منزلة انعدامه لنقضه، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت أن كل من (م.ب) و(م.م) و(م.م) و(ب.م) و(م.ع) متنازلين عن حقهم في الودادية فلا صفة لهم في حين أدلى المعنيون بالأمر بطلب أداء الدفعة الأخيرة من مصاريف التجهيز مما يؤكد بأنهم لم يتنازلوا، وأن عضويتهم ثابتة في الودادية لأدائهم ثمن الأرض وكافة مصاريف التجهيز وأن إقصائهم من عضوية الودادية بدعوى التنازل يجسد فساد التعليل المذكور وهو مدعاة لنقض القرار، وأن الطاعنين في مقالهم الاستئنافي أثاروا هذه الدفوع بكيفية مفصلة بحيث أكدوا أن القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري المثير للنزاع سلمت للودادية من طرف (ش.س) لتكرير السكر بزايو تعويضا لهم عن أعمالهم التي أسدوها إليها وقد أدوا ثمن القطعة المذكورة بالاقتطاع المباشر من أجورهم حسب الثابت من رسالة الودادية المؤرخة في 2002/08/19 كما أن عدد الأعضاء، المؤسسين للودادية هم 92 منخرطا حسب اللائحتين المؤرختين في 2003/07/25 وأن لقطعة المذكورة قسمت حسب لائحة المنخرطين المدلى بها من طرف المدعية نفسها تجاوز 158 قطعة بنائية فكان على المحكمة البحث عن مصير المنخرطين المؤسسين البالغ عددهم 92 عضوا ما دامت المطلوبة تعترف فقط بالعدد الوارد في لائحتها الذي حصرته في 44 عضوا فقط، وأنه لئن كان عدد المنخرطين الأصليين 92 عضوا فقط والودادية تعترف فقط ب 44 عضوا فأين باقي المنخرطين الذين يشكلون الأغلبية العظمى، وأنه إذا كان عدد المنخرطين الأصليين 92 عضوا فقط فمن أين جاء باقي الأعضاء، البالغ عددهم أزيد من 158 عضوا إذ أن غير العاملين في معمل (س) لا يحق لهم الانخراط

في الوداية، وأنه إذا كان عدد المنخرطين الأصليين 92 عضوا فقط وكان عدد القطع المجزأة يفوق 158 قطعة فقد كان لهم الحق في الاستفادة من القطع الزائدة عن 92 لأن القطعة الأرضية سلمت لهم هم ولم تسلم للوداية من أجل الاتجار فيها، وأن التنازلات المتحدث عنها لئن كانت غير شرعية فإنها تتعلق بالبقع الأرضية البنائية المحصورة في 92 بقعة أما عدد البقع الزائدة عن العدد المذكور فإنها مشاعة بين جميع المنخرطين ولم يصدر أي تنازل بشأنها، لا بصفة قانونية ولا بصفة غير قانونية، وأن المتنازلين لم يتنازلوا عن نصيبهم في الوداية ولا تملك الوداية حق تجريدهم من الانخراط في الوداية كما لا تملك حق حذفهم من الاستفادة من البقع الزائدة عن الأعضاء، المنخرطين الأساسيين، مما يكون معه الحكم المطعون فيه بني على وقائع مغلوطة وخاطئة فبركتها الوداية من أجل فتح المجال أمامها للاتجار في حقوق العمال المنخرطين، وكان على المحكمة مصدرة الحكم المستأنف وقد عرض عليها النزاع أن تتوخى الحفاظ على حقوق أولئك العمال إذ أن التصنيف الذي اتبعته الوداية حسب المفصل في مقالها الافتتاحي تصنيف غير حقيقي بل هو من ابتداعها، وأن تبرعها بصبغ صبغة المنخرط على من لم يكن عاملا لدى (ش.س) وتبرعت عليه بالملمترات التي خولتها (ش.س) لعمالها فقط هو نوع من الإثراء على حساب الغير والاتجار الغير المشروع، وأن المحكمة أشارت إلى بعض هذه الدفوع إلا أنها لم تناقشها ولم تجب عنها لا إعمالا ولا إهمالا وهو عين انعدام التعليل مما يوجب نقض القرار.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أن رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات محجر عليه الأمر بالتشطيب على التقييد المبني على مقال الدعوى، ولما كان ذلك وكان التقييد الاحتياطي المطلوب التشطيب عليه والمقدم لديه بصفته ووصفه مبني على دعوى جارية في الموضوع حسبما تفصح عنه ذلك الشهادة المستخرجة من الرسم العقاري موضوع الدعوى، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بتأييد الأمر الابتدائي الصادر عنه بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المبني على دعوى، تكون قد خالفت القاعدة أعلاه وعرضت قرارها للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بعدم قبول الطعن المقدم من طرف الطالبين العشر الأوائل وبنقض القرار في حق الباقي وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون، وعلى المطلوبة المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من: **رئيس الغرفة** السيد حسن منصف **رئيسا** والمستشارين السادة: سمير رضوان **مقررا**، ومحمد شافي وعبد الوهاب عافلاني وعصام الهاشمي **أعضاء**، وبمحضر **المحامي العام** السيد نور الدين الشطبي، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة ابتسام الزواغي.