

قرار محكمة النقض
رقم 7/59
الصادر بتاريخ 2021/1/19
في الملف المدني رقم 2019/7/1/9048

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/09/24 من طرف الطاعن المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.أ)، الرامي إلى نقض القرار رقم 2515 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2019/04/04 في الملف عدد 2019/1404/1467.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب بواسطة نائبه الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/12/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/19.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد محمد المنور لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي،

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن الطاعن تقدم بمقال افتتاحي يعرض فيه أنه أبرم بتاريخ 2013/12/16 عقد شراء مع مورثة المطلوبين، بموجبه اشترى منها القطعة الفلاحية ذات مطلب التحفيظ عدد (...) الواقع بدوار (ج) جماعة (أ.ص)، مساحته 54 آر 90 سنتيار بموجب عقد شراء عدد (...) صحيفة (...) كناش (...) بتاريخ 2005/6/2 قسم التوثيق بالدار البيضاء، وقد واصلت البائعة سلف المطلوبين مسطرة التحفيظ باسمها إلى أن فوجئ الطاعن بإنشاء الرسم العقاري عدد (...) في إسم البائعة في مخالفة لالتزامها بنقل الملكية للطاعن وتقييد عقد شرائه بالرسم العقاري، وبعد المماطلة التمس تقييد عقد شرائه بالرسم العقاري والتشطيب على البائعة وفي حالة امتناعها اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع نهائي، وأمر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بتقييد الحكم

بالرسم العقاري المذكور، وأجابت البائعة بكون الطاعن هو من أهمل تقييد حقوقه بمطلب التحفيظ، وأن تأسيس الرسم العقاري يطهر العقار من كل الحقوق السابقة على مسطرة التحفيظ ملتزمة الحكم برفض الطلب، وبعد تبادل المذكرات والردود قضت المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء برفض الطلب، فاستأنفه الطاعن وبعد عرض القضية على محكمة الاستئناف والجواب وتامم الإجراءات المسطرية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم الابتدائي وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة للطعن:

حيث يعيب الطاعن القرار بمخالفة القانون الداخلي ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن ما عللت به المحكمة قرارها بتأييد الحكم المستأنف بعله أن الطاعن لما أهمل إيداع عقد شرائه بمطلب التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري يكون قد سقط حقه إعمالاً للأثر التطهيري لإنشاء الرسم العقاري المقرر في الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري، إذ لا يمكن الاحتجاج برسم شراء أبرم قبل التحفيظ طالما أن التحفيظ يطهر العقار من كل تكليف سابق، في حين أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تلزم طرفيها ما لم يقع تعديلها أو إلغاؤها بإرادتهما والحال أن العقد المبرم بين الطاعن وسلف المطلوبين عقد صحيح لم يقع إلغاؤه أو تعديله اتفاقاً مما يوجب إعماله وترتيب آثاره القانونية، فعقد البيع يلزم البائع بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري، ويبقى التزام البائع قائماً ولو تغيرت الطبيعة القانونية للعقار بأن أصبح عقاراً محظواً أو في طور التحفيظ، إذ ذلك لا يعفي البائع من تنفيذ ما التزم به رضاً أو قضاءً، ولا يمكن الاحتجاج على الطاعن بمقتضيات الفصلين 1 و62 من ظهير التحفيظ العقاري باعتباره خلفاً خاصاً للبائع المؤسس للرسم العقاري في اسمه وليس غيراً بمفهوم التشريع العقاري. والمحكمة المطعون في قرارها فسرت مقتضيات الفصلين 1 و62 من ظهير التحفيظ العقاري تفسيراً خاطئاً، مما يكون معه قرارها خارقاً للقانون من جهة وهو ناقص التعليل الموازي لانعدامه ما يوجب إلغاءه ونقضه.

حيث إن محكمة الموضوع ملزمة بإعطاء الدعوى وصفها الحق وإسباغ التكييف القانوني الصحيح عليها، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد استند في تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الطاعن بتسجيل رسم شرائه وذلك بتقييده بدفاتر المحافظة العقارية، قوله أن الطاعن لما أهمل إيداع عقد شرائه بمطلب التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري يكون قد سقط حقه إعمالاً للأثر التطهيري لإنشاء الرسم العقاري المقرر في الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري، إذ لا يمكن الاحتجاج برسم شراء أبرم قبل التحفيظ طالما أن التحفيظ يطهر العقار من كل تكليف سابق، في حين أن قاعدة التطهير المنصوص عليها في الفصل 62 من ظهير 1913/08/12 قاصرة على الحقوق والاتفاقات المحتج بها من طرف الغير الذي يتعين عليه أن يعلن عنها أثناء مسطرة التحفيظ طبقاً لمقتضيات الفصل 84 من نفس القانون ولا يحتج بها على الخلف الخاص الذي انتقل إليه العقار من

طالب التحفيظ الذي أصبح مالكا للرسم العقاري والذي لا يزيده ذلك إلا تدعيما لحقه، ولا يسوغ له ولورثته من بعده التحلل من التصرفات والالتزامات التي أبرمت بشأنه قبل إنشاء الرسم العقاري تطبيقا لمقتضيات الفصل 229 من ق.ل.ع، ولا يعفي البائع من تنفيذ ما التزم به رضاء أو قضاء، وباعتبار أن المشتري من البائع خلفا خاصا له والمحكمة المطعون في قرارها التي نحت خلاف ذلك يكون معه قرارها مشوبا بفساد التعليل وغير مرتكز على أساس وعرضة للنقض.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيدة لطيفة أيدي رئيسة والمستشارين السادة: محمد المنور مقررا، سعيد رياض، السعدية فنون، امحمد لفتح - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.

المملكة المغربية
الجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض