

القرار عدد 639

الصادر بتاريخ 09 ماي 2019

في الملف الإداري عدد 2017/1/4/1769

مسطرة التحفيظ-تعرض على الإيداع-أجله

البيان أن الطرف الطالب تمسك بأن الآثار القانونية بين التعرض على مطلب التحفيظ المنصوص عليه في الفصل 24 وما بعده من ظهير التحفيظ العقاري ليس هو التعرض على الإيداع المسموح به بمقتضى الفصل 84 من نفس القانون والذي لا يقتضي إحالة النزاع على المحكمة لتبت فيه، وإنما يكون على المحافظة أن يقيد موضوعه برتبته في التاريخ عند انشاء الرسم العقاري، ولئن كان هذا الإيداع يقيد بسجل التعرضات وفق مقتضيات الفصل 84 المذكور، فإن قبول تقييدها ليس مشروطا بوجوب تقييدها داخل أجل شهرين من تاريخ نشر الاعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية، وإنما تقييدها مشروط فقط بإيداعها وتسجيل التعرضات قبل انشاء الرسم العقاري، والمحكمة لما بتت دون مراعاة ما ذكر، لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف ومحتوى القرار المطعون فيه انه بتاريخ 2013/04/23 تقدم السيد (م.ب) ومن معه (الطالبين) بمقال امام المحكمة الادارة بمراكش، عرضوا فيه انهم اشتروا نصيب السيد

ابراهيم (ب) بن احمد بن الحاج محمد (ب)، المحدد في الثمن من العقار المسمى "بوشيحة" موضوع  
مطلب التحفيظ عدد 4537/ م بموجب رسم عدلي مؤرخ في سنة 1978، واشتروا نصيب السيد (ل)  
محمد في نفس العقار المحدد في الربع، وان نصيبه آل إليه عن طريق إرث من والده المرحوم (ل) الحاج  
ميلود الذي سبق له ان اشتراه على الشيعاء من البائع له السيد عبد الحفيظ (ب) بن أحمد (ب) الذي  
التزم في عقد البيع بتقييد عقد القسمة التي ستفرز نصيبه وتخرجه من حالة الشيعاء، وإلتزم بتطهير  
مطلب التحفيظ من تحمل أو تكاليف، وانه بينما كان الطاعنون ينتظرون تقييد عقد القسمة بمطلب  
التحفيظ المذكور فوجئوا ببيع ثان لنصيب الثمن الذي اشتروه من السيد ابراهيم (ب) الى السيد  
(ع.و) بتاريخ 2011/09/21، وتم ايداع عقد البيع بمطلب التحفيظ بتاريخ 2011/10/07 كناش 3  
عدد 426، وقام ورثة المرحوم (ب) عبد الحفيظ بايداع رسم اراثتهم بنفس المطلب، واعادوا بيع ما  
سبق أن باعه مورثهم، وان الطاعنين إثر اطلاعهم على مطلب التحفيظ تبين لهم وجود عدة عقود  
شراء انصبت على نصيبهم الذي اشتراه الطاعن (م.ب) ومورث باقي الورثة الطاعنين مما حدا بهم الى  
تقديم طلب تعرضهم الى المحافظ على الاملاك العقارية لكنه رفض تعرضهم بعله انتهاء أجل التعرض  
بتاريخ 1935/05/06 إثر نشر الاعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية عدد 1178 بتاريخ  
1935/5/24 ولأنه سبق احالة ملف مطلب التحفيظ على القضاء بتاريخ 1940/10/29 وتم إرجاعه  
بعدها صدرت بشأنه أحكام قضائية، والتمسوا الحكم بالغاء القرار الاداري الصادر عن المحافظ على  
الاملاك العقارية لانهم لا يتعرضون على مطلب التحفيظ الذي انتهى أجل التعرض عليه، وانما على  
الايداعات التي وقعت به بعد انتهاء ذلك الأجل وفق مقتضيات الفصل 24 من ظهير التحفيظ  
العقاري المعدل بالقانون رقم 07.14، وأن أجل التعرض المتعلق بها مرتبط بالاشهار بالجريدة الرسمية  
وفق مقتضيات الفصل 84 من نفس الظهير، وأن إحالة مطلب التحفيظ على القضاء لا يمكن ان  
يلغي التعرض على الايداعات اللاحقة، وبعد جواب المحافظ بمذكرة رامية الى رفض الطلب، وتمام  
الاجراءات قضت المحكمة بحكم برفض الطعن، استأنفه الطاعنون أمام محكمة الاستئناف الادارية

بمراكش التي بعد استيفائها للإجراءات قضت بموجب قرارها المشار إلى مراجعته أعلاه بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

### في وسيلة النقض الفريدة:

حيث يعيب الطالبون القرار المطعون فيه بالنقض بانعدام الأساس القانون وخرق القانون الداخلي وتحريف طلبهم الوارد بمقالمهم تحريفاً أضر بهم وبنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك ان المحكمة أخضعت تعرضهم لمقتضيات الفصل 24 من القانون رقم 14.07 وأحجمت عن تطبيق مقتضيات الفصل 84 من نفس القانون بالرغم من إقرارها بان مقتضيات هذا النص الأخير تتعلق بإيداع حقوق المشترين الخاضعة للإشهار لتأخذ ترتيبها مع مواصلة التحفيظ باسم طالب التحفيظ الأصلي، وذلك شكل فك الترابط العضوي القائم بين الفصلين المذكورين، لأن آثار التعرض المنصوص في الفصل 24 المشار إليه أعلاه ليست هي ذاتها المترتبة عن الإيداع وفق مقتضيات الفصل 84 الذي لا ينص على إحالة النزاع على المحكمة للبت فيه وإنما على المحافظ ان يقيد موضوعه ويرتبه في التاريخ عند إنشاء الرسم العقاري، ويتعلق بمرحلة ما بعد النزاع وحالة الملف على المحافظ كما هو الحال في النازلة قصد إنشاء الرسم العقاري النهائي، وفي هذه الحالة وقبل إنشاء الرسم العقاري يتم إيداع أصحاب الحقوق المعنيين بمقتضيات الفصل 84 المذكور لوثائقهم المنشئة لحقوقهم على العقار موضوع مطلب التحفيظ من أجل تقييدها بالرسم العقاري، ولئن كان هذا الإيداع يقيد بسجل التعرضات وفقاً لمنطوق المقطع الأخير من الفقرة الأولى من الفصل 84 المشار إليه فان قبول تقييدها ليس مشروطاً بوجوب تقييدها داخل أجل شهرين من تاريخ نشر الاعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية وإنما مشروط فقط بوجوب ايداعها وتقييدها في سجل التعرضات قبل إنشاء الرسم العقاري النهائي سواء كان موضوع مطلب التحفيظ و التعرضات عليه قد عرض على القضاء او لم يعرض، وحق الطالبين في التعرض على هذا الإيداع ينطلق ابتداء من تاريخ تقييده في سجل التعرضات لغاية إنشاء الرسم العقاري، وهذه الامكانية اصبحت متاحة لهم بسبب الاعلان عن حقوق المودعين بتقييدهم لعقود شرائهم بالمحافظ العقارية ممن سبق لهم أن فوتوا نفس الحقوق العقارية

للطاعنين من غير أن يواجهوا من طرف المحافظ العقاري بشرط الأجل العادي أو خارج هذا الأجل وما يسري على تلقي التعرض على الايداع وتقييده يسري على التعرض عليه، ورفض المحافظ على الاملاك العقارية تلقي التعرض على الايداع الواقع ابتداء من سنة 2011 خارج أجل التعرض العادي من غير أن يرفضه بعلّة ورود الوثائق محل الايداع خارج الأجل رفض غير قانوني ولا منطقي، وتحريف المحكمة لطلب الطالبين بانه طلب فتح أجل استثنائي للتعرض فيه عوض طلبهم الرامي إلى إلغاء قرار المحافظ برفض تسجيل تعرضهم على الايداع الذي تم خارج الأجل القانوني للتعرضات على مطلب التحفيظ رقم /4735 م خرق لمقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية واساءة تطبيق القانون في نطاق التكامل بين البند الثالث من الفصلين 24 و 84 من القانون رقم 14.07، مما يناسب نقض القرار.



حيث إن محكمة الاستئناف لما استندت فيما انتهت اليه بأن الثابت من وثائق الملف ان طلب المستانفين المقدم أمام المحافظ على الاملاك العقارية انصب على التعرض على عقود شراء مشاعة في مطلب التحفيظ عدد /4537 م تم ايداعها به لتقييدها طبقا للفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري، فإن طلبهم بالتالي يكون مندرجا ضمن الاطار القانوني للفصل 24 من نفس الظهير الذي يتيح لكل شخص يدعي حقا على عقار في طور التحفيظ ان يقدم تعرضه للمنازعة في حق نشأ وتم الاعلان عنه وفق مقتضيات الفصل 84 المذكور، مما يجعل تعرضهم غير خاضع لأحكام الفصل 83 والتي إنما تم تقييد حقوق وقع انشاؤها أو تغييرها أو الاقرار بها اثناء مسطرة التحفيظ وينتج عنها حلول المستفيد من ذلك الحق ... وترتبيا على ذلك فإن تعرض المستانفين لا يخضع للأجل المنصوص عليه بموجب الفصل 83 من نفس الظهير، وانما يبقى مقترنا في تقديمه بأجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الاعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية، والذي لا جدال بين الأطراف في انصرامه وفوات أجله، في حين تمسك الطرف الطالب بأن الآثار القانونية بين التعرض على مطلب التحفيظ المنصوص عليه في الفصل 24 وما بعده من ظهير التحفيظ العقاري ليس هو التعرض على الايداع المسموح به بمقتضى الفصل 84 من نفس القانون والذي لا يقتضي احالة النزاع على المحكمة لتبت فيه، وانما

يكون على المحافظ ان يقيّد موضوعه برتبته في التاريخ عند انشاء الرسم العقاري، ولئن كان هذا الايداع يقيّد بسجل التعرضات وفق مقتضيات الفصل 84 المذكور، فان قبول تقييدها ليس مشروطا بوجود تقييدها داخل أجل شهرين من تاريخ نشر الاعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية، وانما تقييدها مشروط فقط بايداعها وتقييدها بسجل التعرضات قبل انشاء الرسم العقاري، ودون مراعاة ما ذكر، لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه، مما يعرضه للنقض.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وعلى المطلوب بالصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد عبد المجيد بابا اعلي، والمستشارين السادة: عبد السلام نعناني مقررا، احمد دينية، مصطفى الدحاني، نادية اللوسي، ومحضر المحامي العام السيد السابق للثلقاوي، وبمقاعد كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.