

قرار محكمة النقض

رقم 3/23

الصادر بتاريخ 2019/01/15

في الملف المدني 2017/3/1/6118

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2017/7/06 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ (ح.و) و الرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بأكاير الصادر بتاريخ 2016/12/26 في الملف عدد: 2014/1201/1204.

و بناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 2017/12/20 من طرف المطلوب ضدهم النقض بواسطة نائبيهم الأستاذين (ف.ل) و (م.ج) و الرامية إلى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي و الإبلاغ الصادر في 2018/12/24.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2019/01/15.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما و عدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد مصطفى بركاشة و الاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد سعيد زياد .

وبعد المداولة طبقا للقانون:

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث يؤخذ من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بأكاير تحت عدد: 4784 وتاريخ 2016/12/26 في الملف المدني عدد: 2014/1201/1204 أن المطلوبين (ع.ا.ز) ادعيا أمام المحكمة الابتدائية بتارودانت أنهما يملكان الملك المسمى " (ز) " موضوع الرسم العقاري عدد: (.....)، الكائن بدوار (.....) عمالة تارودانت، البالغة مساحته 12 هكتارا و 91 آر و 33 سنتييار، وأن المدعى عليه احتل جزء منه وهو عبارة عن محل تجاري يوجد بجهة الشمال وخصه ببيع المواد الغذائية، طالبين الحكم بطرده من الجزء المحتل هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه، وأدلى

المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد والتمس في جوابه التصريح بعدم الاختصاص كون المحل يعتبر تجاريا وبالتالي فإن الاختصاص ينعقد للمحكمة التجارية بأكادير، كما أنه لا يوجد بالملف ما يفيد أن المدعى فيه يوجد داخل الصك العقاري عدد: (.....) والتمس التصريح بعدم قبول الدعوى، وفي المقال المضاد أبرز بأن المدعى فيه آل إليه من موروث المدعين والمدخلين في الدعوى الهالك (ز.م) حسب الثابت من عقد البيع المضمن بعدد: 1110 وتاريخ 1993/6/06 طالبا الحكم على المدعى عليهما والمدخلين في الدعوى بتمكينه من تسجيل شراؤه في الرسم العقاري وذلك بشطب الإرث التي شطب بموجبها اسم البائع من الرسم العقاري عدد: (.....) وشطب جميع الصداقات والبيوع التي تخلى بموجبها المدخلون عن انصباهم وتأجيل تسجيل كل ذلك إلا بعد تسجيل شرائه بعد إلزامهم بتحرير ملحق تبين فيه المراجع العقارية للرسم المذكور، وفي حالة امتناعهم عن ذلك اعتبار الحكم بمثابة أمر بتسجيل شرائه، وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة في المقال الأصلي بطرد المدعى عليه من المدعى فيه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه وفي المقال المضاد بعدم قبوله، وهو الحكم الذي كان محل استئناف من طرف المحكوم عليه مثيرا نفس دفعوه السابقة، وبعد انتهاء الردود قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم في الطلب الأصلي برفضه وفي الطلب المضاد على المدعى عليهم بتحرير ملحق عقد البيع المؤرخ في 1993/6/06 مع موروثهم يتضمن المراجع العقارية التي تمكنه من تسجيل شرائه على الرسم العقاري عدد: (.....) وفي حالة امتناعهم اعتبار هذا القرار بمثابة الملحق المذكور وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بتارودانت بتسجيل الشراء المذكور، طعن فيه المحكوم عليهم بالنقض فقضت محكمة النقض في قرارها عدد: 3/612 الصادر بتاريخ 2014/9/30 في الملف المدني عدد: 2013/3/1/5791 بنقض القرار المطعون فيه بعلّة أن الفصل 62 من قانون التحفيظ العقاري ينص على أن رسم الملك له صفة نهائية ولا يقبل الطعن وهو يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية، وينص الفصل 83 من نفس القانون على أنه إذا وقع انتقال ملك بين أحياء أثناء جريان مسطرة التحفيظ فإن الإجراءات التي سبق إنجازها تعتبر عديمة الأثر إذا كان ذلك الانتقال قد شمل كل العقار، وينص الفصل 84 من نفس القانون على أنه إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار أمكن لصاحبه من أجل ترتيبه في التسجيل والتمسك بالحق المذكور في مواجهة الغير أن يودع بالمحافظة الوثائق اللازمة للتسجيل وبقيد هذا الإيداع بسجل التعرضات ويسجل هذا الحق في الرسم العقاري بالرتبة التي عينت له بالتقييد السابق وذلك في يوم التحفيظ، ولما كان الثابت من مستندات الدعوى أن الطالبين تمسكوا أمام المحكمة بمصدرة القرار المطعون فيه أن عقد البيع لا يتضمن رقم الرسم العقاري، وأن المطلوب لم يستظهر بعقد شرائه إلا بمناسبة الدعوى الحالية وأن التحفيظ يطهر العقار، فالمحكمة مصدرة القرار لما ردت دفعهم بعلّة "أن عقد الشراء ينتج آثاره في مواجهة المستأنف عليهم باعتبارهم خلفا عاما للبائع ولا يمكن مواجهة المشتري بقاعدة تطهير العقار بالتحفيظ لكونه خلفا خاصا للبائع" دون التحقق من تاريخ إبرام العقد مقارنة مع إجراءات التحفيظ، ولا من اتباع المطلوب مسطرة إيداع العقد وإن

تم الاتفاق أثناء مسطرة التحفيظ حتى يمكنه المحافظة على حقوقه وبالتالي بتر مفعول قاعدة التطهير في مواجهته، تكون قد جعلت قرارها ناقص التعليل ومعرضا للنقض، وبعد الإحالة والأمر ببحث وإنجازه والتعقيب عليه والأمر بخبرة تقنية وإنجازها والتعقيب عليها وانتهاء الردود قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بقرارها المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعن على القرار خرق القانون وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس، ذلك أنه خرق الفصلين 83 و84 من قانون التحفيظ العقاري والفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود، وأن القرار إذا كان قد أثبت أن شراء الطالب للمدعى فيه قد تم خلال مسطرة التحفيظ، فإنه لم يثبت أن الطالب كان على علم بسرمان هذه المسطرة، كما أن رسم الشراء لا يتضمن أي إشعار من طرف البائع بأن مسطرة التحفيظ جارية بخصوص المبيع، وأن إخفاء ذلك كان بسوء نية لحرمانه من الحق الذي يخوله إياه الفصل 83 المذكور، وأن سوء نية البائع ثابتة كذلك الشأن بالنسبة لورثته المطلوبين بعد انتقال العقار إليهم وأنهم ما داموا قد قبلوا تركة موروثهم فإنهم يتحملون تبعاتها طبقا لمقتضيات الفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود، وأن ما اعتمد عليه القرار من أن الطاعن "ظل محتفظا بعقد شرائه دون أن يحرك ساكنا إلى أن رفعت ضده الدعوى الحالية من أجل الطرد للاحتلال بدون سند" يعد نقصانا في التعليل ما دام أنه لم يثبت في حق الطالب أنه كان على علم بوجود مسطرة التحفيظ ومخالفا للقانون وغير مرتكز على أساس مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إن الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية يقضي بأن محكمة النقض إذا بتت في قرارها في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تتقيد بقرار محكمة النقض رقم في هذه النقطة. ولما كان البين من قرار محكمة النقض رقم عدد: 3/612 الصادر بتاريخ 2014/9/30 في الملف المدني عدد: 2013/3/1/5791 أنه بني علة نقضه للقرار المنقوض على أنه إذا وقع انتقال ملك بين أحياء أثناء جريان مسطرة التحفيظ فإن الإجراءات التي سبق إنجازها تعتبر عديمة الأثر إذا كان ذلك الانتقال قد شمل كل العقار، وينص الفصل 84 من نفس القانون على أنه إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار أمكن لصاحبه من أجل ترتيبه في التسجيل والتمسك بالحق المذكور في مواجهة الغير أن يودع بالمحافظة الوثائق اللازمة للتسجيل ويقيد هذا الإيداع بسجل التعرضات ويسجل هذا الحق في الرسم العقاري بالترتبة التي عينت له بالتقيد السابق وذلك في يوم التحفيظ، ولما كان الثابت من مستندات الدعوى أن الطالبين تمسكوا أمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن عقد البيع لا يتضمن رقم الرسم العقاري، وأن المطلوب لم يستظهر بعقد شرائه إلا بمناسبة الدعوى الحالية وأن التحفيظ يظهر العقار، فالمحكمة مصدرة القرار لما ردت دفعهم بعلة "أن عقد الشراء ينتج آثاره في مواجهة المستأنف عليهم باعتبارهم خلفا عاما للبائع ولا يمكن مواجهة المشتري بقاعدة تطهير العقار بالتحفيظ لكونه خلفا خاصا للبائع" دون التحقق من تاريخ إبرام العقد مقارنة مع إجراءات التحفيظ، ولا من اتباع المطلوب مسطرة إيداع العقد وإن تم الاتفاق أثناء مسطرة التحفيظ حتى يمكنه المحافظة على حقوقه وبالتالي بتر مفعول قاعدة التطهير في مواجهته،

تكون قد جعلت قرارها ناقص التعليل ومعرضا للنقض، واستخلصت من البحث الذي أجرته ومن الخبرة التي أمرت بها بعده أن المستأنف اشترى العقار المدعى فيه بتاريخ 1993/4/09 في الوقت الذي كانت مسطرة التحفيظ جارية ولم يبادر إلى إيداع عقد شرائه لدى المحافظة العقارية والقيام بالإجراءات الضرورية للمحافظة على حقوقه وفق ما يقتضيه الفصل 84 من قانون التحفيظ العقاري وأن مطلب التحفيظ أصبح صكا عقاريا بتاريخ 2000/5/08، ورتبت على ذلك أن مقتضيات الفصل 62 من قانون التحفيظ العقاري قائمة في النازلة فأيدت الحكم الابتدائي القاضي بطرد المدعى عليه من المدعى فيه، تكون قد تقيدت بالنقطة القانونية المثارة في قرار محكمة النقض رقم فركزت قضائها على أساس وعللت قرارها تعليلًا كافيًا وسليماً، وما أثاره الطاعن من سوء نية البائع له وعدم علمه بمسطرة التحفيظ ليس مجاله هذه الدعوى وما بالوسيلة على غير أساس .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بن يعيش رئيسا والمستشارين السادة: مصطفى بركاشة مقررا – عبد الهادي الأمين - يوسف لمكري – عبد القادر الغماري العلمي أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو .

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض