

**القرار عدد 764**  
**الصادر بتاريخ 11 وجنبر 2018**  
**في الملف المرني عدد 2018/4/1/2384**

**تحفيظ العقار في اسم الموروث - إقرار الخلف العام لفائدة الغير  
بحق أنشأه الموروث - أثره.**

إن إقرار الخلف العام لفائدة الغير بحق أنشأه الموروث لهذا الغير، يعتبر إنشاء لعقد جديد يرتب آثاره لفائدة المُقر له، والمحكمة لما نظرت إلى العقد المبرم بين موروث الطاعنتين والمطلوب الأول، والمتعلق ببيع قطعة أرضية موصوفة به، واعتبرت أن إقرار الطاعنتين بالعقد المذكور طلبا لترتيب آثاره بعد تحفيظ العقار في اسم الموروث، يعتبر إنشاء لعقد جديد، ورتبت آثاره لفائدة المُقر له، وقضت بما جرى به منطوق قرارها، تكون قد التزمت القاعدة المذكورة أعلاه، وبنيت قضاءها على أساس سليم، وعللته تعليلا كافيا.

**رفض الطلب**

**باسم جلالة الملك وطبقا للقانون**

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب الأول تقدم لدى المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بمقال افتتاحي، عرض فيه أنه بموجب عقد مصحح الإمضاء في 1982/02/25 اشترى من السيد (م.ش) موروث الطاعنتين وباقي المطلوبين باستثناء (ي.ب) القطعة الأرضية الموصوفة بالمقال وأقام بناء فوقها، إلا أنه شملها التحفيظ وأصبحت جزءا من الملك موضوع الرسم العقاري عدد (...) وأن ذلك تم بسوء نية، ومن ثم فلا يواجه بقاعدة

التطهير المنصوص عليها في الفصل 62 من ظهير 1913/08/12 والتمس استحقاقها، وأرفق المقال بعقد البيع المذكور وبشهادة الملكية. وأجابت الطاعتان بموافقتهما على طلب الاستحقاق المقدم من طرف المطلوب المذكور لشرائه المدعى فيه من موروتهما. وبعد جواب المطلوين أشقاء الهالك (م.ش) بأنه لا علاقة لهم بالتزاع ويتعين إخراجهم من الدعوى، وجواب المطلوبة (ي.ب) بأنها استصدرت قرارا استئنافيا عدد 306 قضى بتأييد الحكم باستحقاقها قطعة أرضية محددة مساحتها في هكتار واحد تستخرج من العقار موضوع الرسم العقاري المذكور، وأنه لا علاقة لها بالبائع للمطلوب وليست خلفا له. وأرفق الجواب بالقرار الاستئنافي المذكور. وبعد أن أمرت المحكمة بخبرة انتهى فيها الخبر (ع.ح) إلى أنه بالنظر للمساحة المشتراة من طرف المطلوب فإن نسبتها لا تتجاوز نسبة تملك ورثة البائع (م.ش) ولا نسبة تملك (ي.ب). وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 2015/10/19 في الملف 2013/1402/459 قضى: "باستحقاق المدعي العقار المدعى فيه المتمثل في قطعة أرضية مساحتها 150 مترا مربعا الكائنة بحي (...) بمحدودها المفصلة بالمقال، والحكم على المدعى عليهم ورثة (م.ش) بالقيام بجميع الإجراءات الإدارية والقانونية الضرورية لتسجيل عقد البيع المصحح الإمضاء بتاريخ 1982/2/25 بالرسم العقاري عدد (...)", واستأنفته الطاعتان والمطلوبة (ي.ب). وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف "بتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن وسيلة وحيدة واستدعي المطلوبون ولم يجيبوا.

### في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث تعيب الطاعتان القرار بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنهما وإن أقرتا بصحة البيع المنجز من طرف موروتهما إلا أن القطعة الأرضية المراد

إتمام بيعها قد شيدت فوق الملك العائد للمطلوبة بوعويس يامنة والتي حازت بدورها مشتراها ضمنته القطعة الأرضية المذكورة، وأنه كان على المحكمة أن تلتفت لدفعاتهما وتأمراً بإجراء خبرة لمعرفة ملابسات القسمة الرضائية المنجزة بين الورثة والتي حاز بموجبها كل وارث نصيبه وبيان فيما إذا كانت القطعة محل الدعوى تدخل ضمن ملكهما أو ضمن ملك آخر، مما يتعين معه نقض القرار.

**لكن، حيث إن إقرار الخلف العام لفائدة الغير بحق أنشأه الموروث لهذا الغير يعتبر إنشاء لعقد جديد يرتب آثاره لفائدة المقر له، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما نظرت إلى العقد المبرم في 1982 بين موروث الطاعنتين والمطلوب الأول والمتعلق ببيع قطعة أرضية مساحتها 150 مترا مربعا موصوفة به واعتبرت أن إقرار الطاعنتين بالعقد المذكور طلبا لترتيب آثاره بعد تحفيظ العقار في اسم الموروث يعتبر إنشاء لعقد جديد ورتبت آثاره لفائدة المقر له وقضت بما جرى به منطوق قرارها تكون قد التزمت القاعدة المذكورة أعلاه وبت قضاءها على أساس سليم وعللته تعليلا كافيا، وأن باقي ما أثير بالوسيلة لا يحول دون ترتيب آثار إقرارهما فكان ذلك غير مثمر، وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.**

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

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: نادية الكاعم مقررة، ومصطفى نعيم والمصطفى النوري وعبد السلام بترزوع أعضاء ومحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.