

القرار عدد: 1/1293
المؤرخ في: 27/11/2018
ملف إداري عدد: 9/4/1/2014

- تأسيس رسم عقاري لفائدة أحد المتعرضين خارج الحدود والمساحات المعترف بها له من طرف القضاء المختص، واستناد قرار تأسيس الرسم العقاري الى وجود خطأ مادي في تحديد المساحة يعطي المحافظ حق سلوك المسطرة الخاصة المنصوص عليها في الفصل 37 من قانون التحفيظ العقاري وإصلاح ذلك الخطأ بإخراج المساحة المضافة من دائرة الرسم العقاري.

لا مجال للاحتجاج بخرق مبدأ حسن النية في دعوى إلغاء قرار إداري للتجاوز في استعمال السلطة وفق مقتضيات المادة 23 من القانون رقم 41.90 المحدثه بموجبه محاكم إدارية



نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
محكمة النقض

حيث يستفاد من أوراق الملف ومحتوى القرار المطعون فيه بإعادة النظر أنه سبق لمورث الطالبين السيد بوشعيب كباني أن تقدم بتاريخ 2010/02/26 بمقال أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء، عرض فيه أن المحافظ على الأملاك العقارية بالجديدة اتخذ بتاريخ 08/02/2007 قرارا بتأسيس رسم عقاري لمطلب عدد 65082/08، وتحويله إلى الرسم العقاري عدد 105678/08، في اسم بوشعيب مرسالي ومن معه مساحته 05 هكتارا و 24 ارا و 70 سنتيارا، وأن تقييدات توالى عليه واشترى منهم حقوقهم المشاعة فيه، وبأدر إلى تقييدها وحاز على شهادة عقارية بذلك، لكنه فوجئ بقرار صادر عن نفس المحافظ مؤرخ في 25/01/2010 بإصلاح الرسم العقاري

المشار إليه أعلاه، وذلك باقتطاع البقعة رقم 1 من ذلك الرسم العقاري التي تبلغ مساحتها 04 هكتارا و76 آرا و40 سنتيارا من المساحة الكلية والأصلية للرسم العقاري المذكور، بعلّة وقوع خطأ تقني أثناء عمليات التحديد التكميلي للمطلب عدد: 65082/08، وأن المحافظ على الأملاك العقارية لما اتخذ قرارا بالتحفيظ وتأسيس الرسم العقاري صار هو الحجة الوحيدة للملكية، وفي منأى عن أي طعن وفقا لمقتضيات الفصلين 2 و62 من ظهير التحفيظ العقاري، وما اتخذ من قرار مس باستقرار المعاملات وحماية حقوق ذوي النيات الحسنة، واعتماده مقتضيات الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 03/06/1915 لا يبرر ما اتخذ من قرار، والتمس الحكم بإلغاء قرار المحافظ على الأملاك العقارية الصادر بتاريخ 25/01/2010 القاضي بإصلاح الرسم العقاري عدد: 105678/08، وإخراج مساحة البقعة رقم 1 منه مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وأثناء نظر الدعوى تدخل السادة ورثة محمد بن عبد العزيز مؤكدين سلامة قرار المحافظ العقاري من التجاوز في استعمال السلطة ملتزمين برفض الطلب، وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة الإدارية بحكم برفض الطلب، استأنفه بوشعيب كباني أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، وأجاب المحافظ على الأملاك العقارية بمذكرة رامية إلى رفض الطلب موضحا أنه بالرجوع إلى الفترة السابقة لعملية التحفيظ فإن كل من فريق مرسلي فوت أطراف منهم حقوقا مشاعة لفائدة المدعي من جهة، ومن جهة أخرى مورث المتدخلين في الدعوى المرحوم محمد بن عبد العزيز الذي كان ضمن المتعرضين على المطلبين عدد: 1021 وعدد: 15765، والتي كانت تشكل تعرضات متبادلة فيما بينهما، وعلى إثر إحالتها على القضاء بت فيها بحكم نهائي قضى في منطوقه بصحة تعرض موروث كل فريق في أجزاء معينة، ومفرزة طبوغرافيا، وفي المسطرة الخاصة المنصوص عليها في الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري تقدم فريق المرحوم محمد بن ادريس بطلب تحفيظ

القطعة الأرضية المحدودة، والمستحقة لهم بالحكم المذكور، فتم إدراجها تحت عدد: 65085/08 غير أنه خلال عملية التحديد والتي كان من المفروض أن تنحصر في حدود الجزء المحكوم به لفائدة موروتهم أدمج عن طريق الخطأ الجزء المجاور له المحكوم به لفائدة موروث المتدخلين في الدعوى، لينتج عن ذلك ومن باب التبعية زيادة خاطئة في المساحة التي تضمنها التصميم النهائي الذي تم اعتماده خلال اتخاذ مقرر تحفيظ هذا المطلب، والذي أسس له بتاريخ 8/02/2007 رسم عقاري تحت عدد: 105678/08، وإذا كانت مسطرة التحفيظ قد احترمت، فإن الخريطة وحدها هي التي تسرب إليها خطأ مادي إذ تم التطاول فيها خلال عملية التحديد في القطعة المجاورة ذات المساحة 04 هكتارا و75 آرا و10 سنتيارا كان القضاء قد حكم بها لفائدة المرحوم محمد بن عبد العزيز، وما بني على باطل فهو باطل، وأن المحافظ فصل المساحة الزائدة عن دائرة التحفيظ وحصرها فيما تبقى من المساحة المقررة بحكم القضاء استنادا إلى مقتضيات الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري، وبعد اجراء بحث واستيفاء الإجراءات قضت بموجب قرارها عدد 2686 الصادر بتاريخ 13/06/2012 في الملف رقم : 322/2010/5 بتأييد الحكم المستأنف، طعن فيه الطالبون السادة ورثة بوشعيب كباني أمام محكمة النقض التي قضت بمقتضى قرارها عدد: 908/1 الصادر بتاريخ 10/10/2013 في الملف رقم: 2051/4/1/2012 برفض الطلب، وهو القرار المطلوب إعادة النظر فيه.

في الشكل :

حيث إن طلب إعادة النظر أديت عنه الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 06 بتاريخ 03/01/2014، والوديعة المالية بنفس التاريخ طبقا للفصل 403 من قانون المسطرة المدنية، واستوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، لذلك فهو مقبول شكلا.

في السبين الأول والثالث لإعادة النظر مجتمعين للارتباط:

حيث يعيب الطرف الطالب القرار المطعون فيه بإعادة النظر بعدم الجواب على ما تمسك به، وبخرق مقتضيات الفصلين 2 و 62 من القانون العقاري، ذلك أنه تمسك في مقال الطعن بالنقض بأن الرسم العقاري عدد: 105678/8 أسس بتاريخ 8/2/2007، وطعن فيه ورثة محمد بن عبد العزيز أمام المحكمة الإدارية مطالبين بإبطاله، ودافع المحافظ أمام المحكمة الإدارية عن صحة الإجراء الذي اتخذه وأصدرت المحكمة بتاريخ 19/1/2009 قرارا تحت عدد: 44 في الملف رقم: 179/4/2008 قضى برفض الطلب، وبعد مرور أزيد من سنة على هذا القرار اتخذ المحافظ من جديد قرارا بتاريخ 25/1/2010 قضى باقتطاع البقعة رقم 1 البالغ مساحتها 4 هكتار و 24 ارا و 70 سنتياري من المساحة الإجمالية للرسم العقاري عدد: 105678/08 التي كانت 5 هكتار و 24 ارا و 70 سنتياري بعد تأسيسه بتاريخ 8/2/2007، والقرار المطعون فيه لم يجب على ما تمسك به الطرف الطالب بهذا الخصوص، كما تمسك في مقالاته وأمام محكمة النقض بخرق القرار الاستثنائي الصادر في الملف رقم: 322/2010/5 مقتضيات الفصلين 2 و 62 من القانون العقاري، وناقش مقتضيات الفصل 29 من القرار الوزيري المتعلق بتفاصيل نظام التحفيظ العقاري الذي اعتمده المحافظ، وأوضح أن مقتضياته تنطبق على ما يحدث من أغلاط بعد تأسيس الرسم العقاري، وليس على ما قد يكون من أخطاء قبل تأسيس الرسم العقاري، وليس له قوة الفصلين 2 و 62 من القانون العقاري، والقرار المطعون فيه بإعادة النظر لم يأت بأي تعليل قانوني وجيه للأخذ في النازلة بالفصل 29 المذكور بدل الفصلين المشار إليهما أعلاه وجاء منعدم التعليل، مما يناسب الرجوع في القرار المطعون فيه.

لكن حيث إن قرارات محكمة النقض قابلة للطعن بإعادة النظر في حدود استثنائية وجد ضيقة لا يمكن التوسع فيها، ومنها ما نص عليه الفصل 379 من قانون المسطرة المدنية الذي أورد بصيغة النفي الدالة على

الاستثناء، أنه لا يمكن الطعن في قرارات محكمة النقض إلا في الأحوال التي أوردها على سبيل الحصر، وال طالبون أسسوا طعنهم بإعادة النظر على مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 375 من قانون المسطرة المدنية المحال عليه بمقتضى الفصل 379 من نفس القانون ناعين على محكمة النقض خرقها الفصل 375 من القانون المشار إليه أعلاه الذي يوجب أن يكون القرار معللاً، معتبرين أن القرار منعدم التعليل لأنه لم يرد على بعض ما ورد في وسائل النقض المثارة من طرفهم، ولكون التعليل الوارد فيه غير مؤسس لمسايرته لقرار محكمة الاستئناف ودون أن يجيب عما تمسكوا به استئنافاً من كونهم أثاروا أمام المحكمة المذكورة بأن الرسم العقاري عدد: 678/105/8 أسس بتاريخ 8/2/2007 وطعن فيه ورثة محمد بن عبد العزيز أمام المحكمة الإدارية مطالبين بإلغاءه، وأن المحافظ على الأملاك العقارية دفع بصحة وسلامة الإجراءات التي اتخذها، وأصدرت المحكمة المذكورة حكماً تحت عدد: 44 بتاريخ 19/1/2009 في الملف رقم: 179/4/2008 قضى برفض الطلب، وبعد مرور أزيد من سنة على هذا القرار وحياًداً على القانون اتخذ المحافظ قراراً جديداً بتاريخ 25/1/2010 قضى باقتطاع البقعة رقم 1 البالغة مساحتها 04 هكتارا 76 آرا و 40 سنتياراً من المساحة الإجمالية للعقار ذي الرسم العقاري عدد : 678/105/8، التي كانت محددة في 05 هكتارا 24 آرا و 70 سنتياراً، في خرق لمقتضيات الفصلين 2 و 62 من ظهير التحفيظ العقاري التي تكشف نقطة الانطلاقة الوحيدة للحقوق العينية وقت التحفيظ دون غيرها من الحقوق، فضلاً عن أنه ولا موجب لأعمال مقتضيات الفصل 29 من القرار الوزيري، في حين أن الطعن بإعادة النظر في قرارات محكمة النقض بسبب عدم التعليل، لا يكون إلا في حالة عدم الجواب بالمرّة عن وسيلة من وسائل النقض أو على دفع بعدم القبول، أما وأن محكمة النقض قد عللت قرارها بما أتى به الطرف الطالب، ولم تغفل الرد على أي جزء من وسائل النقض مجيبة عنها إجمالاً بأن محكمة الاستئناف لما أيدت الحكم

المستأنف برفض الطلب استنادا إلى أنه قد ثبت لها أن إقدام المحافظ على تأسيس رسم عقاري لفائدة أحد المتعرضين خارج الحدود والمساحات المعترف بها له من طرف القضاء المختص، وسلوك المسطرة الخاصة المنصوص عليها في الفصل 37 من قانون التحفيظ العقاري، واستناد قرار تأسيس الرسم العقاري إلى وجود خطأ مادي في تحديد المساحة يجعل المحافظ محقا في إصلاح ذلك الخطأ بإخراج المساحة المضافة من دائرة الرسم العقاري، تكون قد أجابت على ما أثير من أسباب لإعادة النظر ولا مجال للاحتجاج بباقي ما أثير، وأن الحالة التي تخول الطعن بإعادة النظر في القرارات الصادرة عن محكمة النقض المتمثلة في انعدام التعليل بالمرّة غير قائمة، مما يكون معه الطعن مبنيا في الحقيقة على المجادلة في تعليل القرار المطلوب الرجوع فيه بخصوص هذا الشق، وما بالسببين غير مقبول.

في السبب الثاني لإعادة النظر:

حيث يعيب الطرف الطالب القرار المطعون فيه بإعادة النظر بعدم الرد على ما تمسك به مورثه كمشتري حسن النية، سجل شراءه بالرسم العقاري عدد: 105678/08 البالغ مساحته 5 هكتار و 24 آرا و 70 سنتيارا، وحصل على شهادة بذلك وفوجئ بقرار الاقتطاع الذي كان سببا في وفاته، وأن من غير المقبول عقلا ومنطقا أن يؤسس رسم عقاري وتجري عليه عمليات التفويت ثم يفاجأ المشتري أو الدائن المرتهن بأن ما قام به أصبح في خبر كان، والحال أن جميع القوانين والتشريعات تحمي المالك أو المتعاقد بحسن نية، والقرار المطعون فيه رغم تمسك مورث الطالبين بهذا السبب لم يعلل رفضه للأخذ بقاعدة حماية المشتري حسن النية بأية جملة، مما يناسب الرجوع في القرار المطعون فيه.

لكن حيث إن طعن الطالبين يروم إلغاء قرار إداري للتجاوز في استعمال السلطة وفق مقتضيات المادة 23 من القانون رقم 41.90 المحدثه

بموجبه محاكم إدارية، ولا مجال للاحتجاج بخرق مبدأ حسن النية، ويبقى السبب غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتغريم الطالبين 5000.00 درهم وتحميلهم الصائر.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض