

قرار محكمة النقض

رقم 3/01

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

ملف عقاري رقم 2021/8/1/741

تشكيلة الهيئة - تعلقها بالنظام العام - أثره.

إن تشكيلة الهيئة من النظام العام، وأن محكمة النقض إذا قضت بنقض حكم أحالت الدعوى إلى محكمة أخرى من درجة المحكمة التي نقض حكمها أو بصفة استثنائية على نفس المحكمة التي صدر عنها الحكم المنقوض ويتعين إذ ذاك أن تتكون هذه المحكمة من قضاة لم يشاركوا بوجه من الوجوه أو بحكم وظيف ما في الحكم الذي هو موضوع النقض، عملاً بمقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2020/11/27 من الطالبة بواسطة نائبيها، والرامي إلى نقض القرار رقم 16 الصادر بعد النقض والإحالة عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2020/01/30 في الملف عدد 2017/1402/259؛

وبناء على المستندات الأخرى المدلى بها في الملف؛

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974؛

وبناء على الأمر بالتخلي وتبليغه؛

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/01/24؛

وبناء على المناداة على الاطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم؛

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد جواد انھاري لتقريره؛ والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام

السيد الطيب بسكار الرامية إلى نقض القرار؛

وبعد المداولة طبقاً للقانون؛

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن ورثة (محمد. بن. ذ. بن. أ. ب) وورثة (إبراهيم. بن. ذ.

بن. ا. ب) تقدموا أمام المحكمة الابتدائية بتمارة بمقالين الأول افتتاحي بتاريخ 19 شتنبر 2006 والثاني

إصلاحه بتاريخ 2007/04/23، تجاه (ج. خديجة) و(ج. إدريس) ابني (رحمة. بنت. ل. بن. ا. و)، عرضوا فيهما أن مورثيهما كانا يملكان قيد حياتهما على الشيع نسبة 12831 سهم من أصل 123984 سهما في الملك المسمى "ع. خ 2" موضوع الرسم العقاري عدد 183 راء البالغة مساحته 17 هكتارا 73 آرا 90 سنتيارا. وأنه بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في 1944/11/14، فوت ل (رحمة. بنت. ل) قيد حياتها 250 سهما من أصل 5160 سهما من حقوقهما المشاعة والتي توازي ربع هكتار حسبما تم التعبير عليه صراحة في العقد، غير أن المحافظ على الأملاك العقارية نقل إلى المشتري ملكية 6000 سهم من أصل 123984 سهم وهو ما يوازي مساحة 8585 مترا مربعا أستخرج لها الرسم العقاري رقم 5040/ر مخالفا بذلك نية أطراف العقد، وأنه ورغم الإشعارين الموجهين إلى المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بتمارة قصد تدارك الخطأ إلا أنه لم يستجب لإصلاح الخطأ، طالبين لذلك إلغاء قرار المحافظ برفض إصلاح الخطأ الحاصل في نسبة الحقوق المباعة، والتشطيب على الحقوق التي تم نقلها للمشتري والتي تتجاوز ما هو محدد في العقد التوثيقي وإرجاع الحقوق المنقولة خطأ ونسبتها 8706 سهما من أصل 123984 إلى ملكيتهم وأمر المحافظ بتقييد منطوق الحكم على الصك العقاري. وأدى المحافظ على الأملاك العقارية بمذكرة أكد فيها أن الحقوق التي اشتريتها (رحمة. بنت. ل) من البائعين لها (إبراهيم) و(محمد) ابني (ذ) محددة في 250 سهما من أصل 5166 وتحتسب بالرسم العقاري على أساس الأسهم وليس عن طريق المساحة، لعدم وجود قسمة، ونسبة الأسهم المباعة هي التي على أساسها تحتسب واجبات (رحمة. بنت. ل) لأن البيع انصب على حقوق مشاعة وليس على قطعة مفرزة، وإن كان هناك خطأ في نسبة الحقوق المباعة، فإنه كامن في عقد البيع، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير (محمد. ر)، أصدرت حكمها عدد 5 بتاريخ 2011/04/27 في الملف رقم 22/06/504 برفض الطلب، استأنفه المدعون، وبعد إجراء محكمة الاستئناف خبرة بواسطة الخبير (محمد. ج. ب)، وإدلاء المستأنف عليهما بمذكرة دفعا فيها بسقوط الدعوى للتقادم لأن البيع كان بتاريخ 1944/11/14 بينما الدعوى لم ترفع إلا بتاريخ 2006/09/19، قضت محكمة الاستئناف بالرباط بإلغاء الحكم الابتدائي وتصديا الحكم بإلغاء قرار المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بتمارة القاضي برفض إصلاح الخطأ الواقع في تقييد نسبة الحقوق المباعة بمقتضى العقد التوثيقي المؤرخ في 1944/06/14 المبرم بين الهالكين (إبراهيم. بن. ذ) و(محمد. بن. ذ) وبكون المساحة المباعة بمقتضى العقد المذكور هي 2504 مترا مربعا وبالتشطيب على ما زاد من حقوق سبق نقل ملكيتها خطأ لفائدة الهالكة (رحمة. بنت. ل) بمقتضى العقد التوثيقي المذكور أعلاه وبإرجاع ملكية ما زاد على مساحة 2504 مترا مربعا المذكورة إلى ملكية المستأنفين بحسب نسبة تملك كل منهم وتسجيل منطوق هذا القرار في الرسم العقاري عدد 5040 راء، وذلك بمقتضى قرارها عدد 02 بتاريخ 2014/01/16 في الملف رقم 1402/2011/90، وهو القرار الذي نقضته محكمة النقض بطلب من المستأنف عليهما بقرارها عدد 8/473 بتاريخ 2014/11/04 في الملف رقم 2014/8/1/2633 بعله أنه "يتجلى من وثائق الملف أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الاستئناف في مذكرة مستتجائهما عقب الخبرة المؤشر عليها من طرف كتابة الضبط بتاريخ 2013/10/01 بأن الدعوى

سقطت بالتقادم طبقاً للفصل 387 من قانون الالتزامات والعقود لمور أزيد من 62 سنة على تاريخ العقد المؤرخ في 1944/11/14 بينما مقال الدعوى لم يكن إلا بتاريخ 2006/09/19، إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم ترد على ذلك رغم ما قد يكون له من تأثير على الفصل في النزاع، الأمر الذي يكون معه القرار ناقص التعليل نقصاناً يوازي انعدامه، مما عرضه للنقض والإبطال".

وبعد الإحالة على محكمة الاستئناف بالقنيطرة، قضت بتأييد الحكم المستأنف بقرارها عدد 11 الصادر بتاريخ 2016/01/19 في الملف رقم 2015/1402/62؛ وهو القرار الذي نقضته محكمة النقض بطلب من المستأنفين بمقتضى قرارها عدد 8/494 الصادر بتاريخ 2017/10/03 في الملف عدد 2016/8/1/5163، بعلّة "أنه علل بأن المستأنف عليهم آثاراً دفعاً خلال المرحلة الاستئنافية بسقوط الدعوى استناداً لمقتضيات الفصل 387 من قانون الالتزامات والعقود، وأنه وفق الفصل المذكور فإن جميع الدعاوي الناشئة عن الالتزام تتقادم بمضي 15 سنة من تاريخ إبرامه، وأن المستأنفين لم يجرؤوا ساكناً في إثارة الحق والمطالبة بما زاد عن المساحة المباعة إلا بعد مرور 52 سنة من تاريخ تسجيل العقد بالمحافظة العقارية، وبالتالي سقطت الدعوى لتقادمها وانتفاء الحق المطالب به من الوجود". في حين، فإنه بمقتضى الفصل 63 من قانون التحفيظ العقاري كما غير وتم بالقانون رقم 14.07 فإن "التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيّد ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيّدة بالرسم العقاري". وعليه، فإن حقوق الملكية التي يضمنها الرسم العقاري لا يمكن أن تكسب من الغير أو تسقط عن المالك المقيّد بالتقادم، وأنه لما كان الطاعنون يدعون أن المحافظ على الأملاك العقارية نقل إلى المشتري خطأ نسبة من الأسهم تتجاوز ما هو المحدّد في عقد شرائها، وتمسك المحافظ على الأملاك العقارية في جوابه بأن المساحة التي استخرجها لفائدة المشتري احتسبها على أساس نسبة الأسهم المباعة وليس على أساس المساحة المشار إليها في العقد، فإن ذلك كان يقتضي من المحكمة التأكيد، عن طريق التدابير التكميلية لتحقيق الدعوى، مما إذا كان الرسم العقاري المستخرج للمشتري احتسبت مساحته على أساس الأسهم المباعة، أم أن المحافظ استخرج لها مساحة تزيد على ما يخوله لها عقد الشراء وهو ما لم تقم به، فجاء بذلك قرارها غير مرتكز على أساس وناقص التعليل الموازي لانعدامه، مما عرضه للنقض والإبطال.

وبعد الإحالة على محكمة الاستئناف بالرباط، وإجراء خبرة بواسطة الخبير (ع. ب)، ألفتته محكمة الاستئناف المذكورة وقضت تصدياً بالحكم بإلغاء قرار المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بتمارة القاضي برفض إصلاح الخطأ الواقع في تقييد نسبة الحقوق المباعة بمقتضى العقد التوثيقي المؤرخ في 1944/06/14 المبرم بين الهالكين (إبراهيم. بن. ذ) و(أحمد. بن. ذ) وبكون المساحة المباعة بمقتضى العقد المذكور هي 2500 متراً مربعاً وبالتشطيب على ما زاد من حقوق سبق نقل ملكيتها خطأ لفائدة الهالكة (رحمة. بنت. ل) بمقتضى العقد التوثيقي المذكور أعلاه وإرجاع ملكية ما زاد على مساحة 2500 متراً مربعاً وفق خبرة الخبير (ع. ب) إلى ملكية المستأنفين بحسب نسبة تملك كل منهم وتسجيل

منطوق هذا القرار في الرسم العقاري عدد 5040 راء، بمقتضى قرارها المطعون فيه حاليا بالنقض أعلاه من المستأنف عليها؛ بوسيلة فريدة؛ بخرق القانون وعدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه.

في الوسيلة المثارة تلقائيا من طرف محكمة النقض لتعلقها بالنظام العام؛

حيث إن تشكيلة الهيئة من النظام العام، وأنه بمقتضى الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية "إذا قضت محكمة النقض بنقض حكم أحالت الدعوى إلى محكمة أخرى من درجة المحكمة التي نقض حكمها أو بصفة استثنائية على نفس المحكمة التي صدر عنها الحكم المنقوض ويتعين إذ ذاك أن تتكون هذه المحكمة من قضاة لم يشاركوا بوجه من الوجوه أو بحكم وظيف ما في الحكم الذي هو موضوع النقض"، وأنه يتجلى من وثائق الملف أن الأستاذة صفاء سعد الديس كانت من بين أعضاء الهيئة التي أصدرت القرار بتاريخ 2014/01/16، وبعد النقض والإحالة صدر القرار المطعون فيه بالنقض أعلاه برئاسة الأستاذة المذكورة دون مراعاة للمقتضيات المسطرية المذكورة مما يكون معه عرضة للنقض.

وحيث يتعين لحسن سير العدالة ومراعاة لمصلحة الطرفين إحالة القضية على نفس المحكمة المصدرة للقرار.



وبصرف النظر عن البحث في الوسائل المستدل بها على النقض؛

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة لبت فيها من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوبين في النقض المصاريف؛

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه إثره أو بطرته؛

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: أحمد دحمان رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: جواد انھاري مقررا و محمد بوزيان و محمد أعبوش و عبد اللطيف و حمان أعضاء. و بمحضر المحامي العام السيد الطيب بسكار و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة أسماء القوش.