

قرار محكمة النقض

رقم 502

الصادر بتاريخ 20 شتنبر 2016

في الملف المدني رقم 2014/3/1/3118

الصفة الجماعية للعقار - تحققها - الصفة النهائية للرسم العقاري.

إن تحقق الصفة الجماعية للعقار المدعى فيه على النحو الذي يجعله خاضعا لأحكام الظهير المؤرخ في: 1919/04/27 والذي يخول لأعضاء الجماعة الساللية الاستفادة من الوعاء العقاري الجماعي، والحال أن المدعى فيه حسب الشهادة العقارية المضمنة بالملف يدخل ضمن الرسم العقاري المملوك لشركة العمران.

إن الصفة النهائية للرسم العقاري تعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن الطالبان تقدما بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بإنزكان يعرضان من خلاله أنهما يملكان بقعة أرضية كائنة بجماعة سيدي ببي الحدود شرقا بتجزئة "ن.ه" وجنوبا الطريق وغربا الطريق وشمالا الطريق المؤدية لـ (...)، وذلك بمقتضى قرار المجلس النيابي عدد 24/06 بتاريخ 2006/06/20 ومحضر التنفيذ عدد 2017/395 وهي مجمع سكني يقطنه السكان ومن بينهم المدعى عليه الذي يحتل بقعة أرضية عبارة عن منزل سكني وقد حدد له التصميم البياني موقعه في المسكن عدد 16 وبقعة فارغة محاطة بصور حوش حدد التصميم موقعها كذلك في عدد 38 وهو المرفق. بمحضر التنفيذ لقرار رفع اليد والتخلي عن العقار في ملف التنفيذ المدني عدد 2017/395، وأن هذا التنفيذ مبني على قرار استثنائي عدد 3889 بتاريخ 2017/11/13، وأن المدعى عليه استولى على جزء من هذا العقار ما يقرب من 200 م م ويحتله دون سند قانوني يخول له ذلك، والتمسا الحكم على المدعى عليه برفع اليد والتخلي عن كافة العقار المدعى فيه حسب التصميم المرفق هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع ما يترتب عن ذلك قانونا والحكم عليه بغرامة تهديدية مع التنفيذ المعجل والصائر، وأجاب المدعى عليه بأن النزاع في القرار الاستثنائي الذي يرمي المدعيان إلى تنفيذه عليه قائم بين ورثة المرحوم "ح.بن.س.ع" وبين ورثة المرحوم "ن.ه.ع"، كما أن النزاع بين طرفي القرار المذكور قائم حول قطعة أرضية مساحتها لا

تتعدى 8000 م م توجد كلها وسط ملك المرحوم "ع.ن.ه"، وأنه تعذر تحديد موقعها بالضبط كما يستحيل اعتبار المنطقة التي تنتمي إليها بقعته هي نفس المنطقة التي ينطبق عليها القرار الاستثنائي 3889 والوثائق المعتمدة فيه، ويبدو أن البقعة الأرضية التي يملكها لا علاقة لها بالملك موضوع النزاع القائم بين الأطراف في الأحكام والوثائق المدلى بها من المدعيان، وأن باقي ورثة المرحوم "ح.بن.س.ع" شهدوا بأن والدهم لم يترك ما يورث عنه من أملاك جماعية بمركز سيدي ببي، والتمس الحكم برفض الطلب، وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم على المدعى عليه برفع اليد والتخلي عن المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه، استأنفه المحكوم عليه بعله أنه تبني دعوى المدعيان بشكل مطلق دون الاطلاع على وثائقه ومناقشتها، وأن المدعيان أشارا إلى أن العقار يعود إلى ملكية الجماعة السلالية وما دام الأمر كذلك فلا صفة لهما في تقديم الدعوى الحالية لأن هذه الأراضي غير قابلة للتفويت، وأنه رغبة في إعادة هيكلة الجماعة الترابية استصدرت الجماعة عن مجلس الوصاية قرارا بإلغاء قرار مجلس الوصاية رقم 6/13 ت ف/2003 بتاريخ 2003/09/22 وتفويت القطعة الأرضية المملوكة للجماعة السلالية ل(أ.ع) البالغة مساحتها 91 هكتارا و 80 آرا و 78 سنتيبارا ذات مطلب التحفيظ عدد (...). لفائدة "و.ح" لأكاير التي فوتتها بدورها لشركة "ع" التي أسست عليها رسما عقاريا تحت عدد (...).، ومن تم فلا صفة للمستأنف عليهما في مقاضاته، والتمس أساسا إبطال الحكم الابتدائي وتصديا الحكم برفض الطلب وباستدعاء المدخلين في الدعوى، أجابت الوكالة الحضرية بأكاير بأنها لا علاقة لها بموضوع الدعوى ما دام العقار المتنازع عليه في ملكية شركة "ع" أكادير وأن دورها اقتصر فقط على تفعيل مسطرة إقرار التصديق موضوع الدورية الوزارية عدد 7430/2027 وتاريخ 2009/02/06، والتمست إخراجها من الدعوى، وأجاب وزير الداخلية بأن الدعوى الحالية دعوى استحقاقية تتعلق بعقار محفظ كان في ملكية الجماعة السلالية (أ.ع) التي فوتته لشركة "ع" وأصبح عقارا محظا في اسمها يحمل الرسم العقاري عدد (...).، وأنه رعا للأثر التطهيري للتحفيظ طبقا للفصلين 1 و 62 من ظهير التحفيظ العقاري فإن المستأنف عليهما لا صفة لهما في إقامة الدعوى، والتمس إلغاء الحكم الابتدائي وتصديا الحكم بعدم قبول الدعوى، كما تقدمت شركة "ع" بمقال تدخل إرادي في الدعوى أوضحت من خلاله بأن ملكية المدعى فيه قد آلت إليها بموجب قرار إداري من طرف جهة إدارية لها صلاحية الولاية والإشراف على أملاك الجماعات السلالية يمنح لها صلاحية التملك والإدارة، وأنها تدخلت في الدعوى لحماية حقوقها ومصالحها وأن الرسم العقاري يطهر الملك من جميع الحقوق السابقة لتاريخ إنشائه ويعطي لصاحبه صلاحية مقاضاة كل شخص ادعى أي حق عيني لم يكن موضوع تسجيل بالصك العقاري، وأن الرسم العقاري يعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وصفتها ثابتة، وأن المستأنف عليهما استغلا وثائق ومستندات تم التراجع عنها من طرف الجهة الوصية وأصبحت في حكم العدم وتم التدليس على الجهة المصدرة للحكم المطعون فيه لإثراء على حساب الساكنة المشمولة بإعادة الهيكلة، طالبة إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم وفق المقال الاستثنائي، وفي مقال تدخلها إلغاء الحكم

الابتدائي والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة واحتياطيا برفضها لكون الملكية تعود لها وإرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية للبت فيه من جديد على ضوء الوثائق المدلى بها، واحتياطيا جدا إجراء خبرة عقارية بواسطة خبير مختص ومعاينة وجود موضوع النزاع داخل صكها العقاري، كما أدلى المستأنف بمقال إصلاحي يلتمس بمقتضاه إدخال الوكيل القضائي للجماعات الترابية بدل الوكيل القضائي للمملكة، وأجاب المستأنف عليهما بأن الشهادة العقارية المدلى بها تشير في فقرتها الأخيرة إلى أن البنايات والتجهيزات تابعة للغير وأنها من ذوي الحقوق الدائمين وأن الرسم العقاري احتفظ لهم بحقوقهم القانونية كما أنهما ينتميان إلى اتفاقية الشراكة مع شركة "ع"، وأن المستأنف لم يضيف أي جديد للدعوى وأن من بين التزامات شركة "ع" اتخاذ التدابير اللازمة لتمليك البقع لذوي الحقوق عن طريق تحفيظها بأسمائهم متسائلين عن نوع الضرر الذي لحق الشركة التي لم تنازع في متابعة الإجراءات الخاضعة لاتفاقية الشراكة، والتمسا تأييد الحكم المستأنف، وبعد تمام المناقشة وتقديم النيابة العامة لملتمسها قضت محكمة الاستئناف بقبول مقال الاستئناف ومقال التدخل الإرادي وعدم قبول مقال إدخال الغير في الدعوى وبإبطال الحكم المستأنف وتصديا الحكم برفض الطلب، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسيلتي النقض مجتمعين لتدخلهما:

حيث يعيب الطاعنان القرار المطعون فيه بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق حقوق الدفاع وعدم الارتكاز على أي أساس، ذلك أنه لم يأخذ بعين الاعتبار القرار النهائي الصادر عن المحكمة الإدارية القاضي بإلغاء قرار مجلس الوصاية وإبقاء منفعة العقار بيد ورثة "ح.بن.ع" ومنهم الطاعنان وهو القرار الذي أيدته محكمة الاستئناف الإدارية بمقتضى القرار عدد 116 المؤرخ في 2012/02/01 ورفض طلب النقض المقدم بشأنه من طرف السيد الوكيل القضائي للملكة وورثة "ن.ه". بموجب القرار 1/174 المؤرخ في 2015/01/29 ملف إداري 2012/1/4/1051، وبالتالي فإن القرار المحتج به تم إلغاؤه وبقي العقار بيدهما بصفتهم ورثة "ح.بن.ع"، وبخصوص شركة "ع" والمدخلين في الدعوى فلا صفة ولا مصلحة لهم لأن النزاع قائم بين أعضاء الجماعة السلالية عقب استيلاء وادعاء ورثة "ن.ه" أحقيتهم لمنفعة العقار المدعى فيه، فالجماعة السلالية لها نظامها الخاص المؤطر بمقتضيات ظهير 1919/4/27 المعدل عدة مرات آخرها سنة 2019، وأن الاتفاقية المبرمة بين شركة "ع" ووزارة الداخلية مجرد تكليف بمهمة إعادة الهيكلة وتسليم العقار لفائدة ذوي الحقوق بمجرد الانتهاء من الإجراءات الإدارية، فتحفيظ العقار باسمها لم يستثن ذوي الحقوق وورثة "ح.بن.ع" ما دام أن الاتفاقية متعلقة بإعادة الهيكلة وتجهيز الوعاء العقاري بالكامل والقيام بالأشغال المتعلقة بالكهرباء والماء والصرف الصحي وبناء الطرقات وتهيب الساحات وتفكيك الوعاء العقاري وتسليمه لذوي الحقوق، وأن لائحة أسماء ذوي الحقوق المستغلين للعقار موضوع المنازعة تم تحديدهم بالجريدة الرسمية وضمنهم ورثة "ح.بن.ع" ومنهم الطاعنان، فالرسم العقاري المؤسس لهدف تسليم القطع الأرضية بعد إعادة هيكلتها لذوي الحقوق وبناء على الاتفاقية المبرمة بين شركة "ع" ووزارة الداخلية لا يعتبر مبررا وسببا لإلغاء الحكم القضائي ورفض طلبهما

باعتبارهما المستحقان للوعاء العقاري في إطار دعوى الاستحقاق، كما أن القرار المطعون فيه لم يجب على دفعهما إيجاباً أو سلباً فاكْتساب صفة عضو بالجماعة السلالية وفق ظهير 1919/04/27 يخول حق الاستفادة من الوعاء العقاري باعتبارهما من ذوي الحقوق آلت إليهما من والدهما الذي كان يستغل العقار الجماعي، وصدور القرارات السابقة المتمسك بها من طرفهما ابتداءً واستئنافاً وإدارياً وأمام محكمة النقض يؤكد أحقيتهما في الوعاء العقاري الجماعي، ولئن تم تحفيظه مؤخرًا فإن الإجراءات الإدارية وإعادة الهيكلة موضوع الاتفاقية ودفتر التحملات تخول لهما حق الاستفادة وفي حدود نصيهما من الوعاء العقاري المذكور، فتجهيز العقار لا يعد سبباً لتخلي الجماعة السلالية عن أعضائها ما دام أن حقوقها ثابتة ومنشورة بالجريدة الرسمية ومنذ 1913 إلى غاية يومه، وأن القرار المطعون فيه لما قضى بإلغاء الحكم المستأنف جاء غير مرتكز على أي أساس وخارق لحقوق الدفاع، مما يناسب الحكم بنقضه.

لكن، حيث إن مبنى ما ورد في وسيلتي النقض مجتمعين إنما يتأسس على تحقق الصفة الجماعية للعقار المدعى فيه على النحو الذي يجعله خاضعاً لأحكام الظهير المؤرخ في 1919/04/27 والذي يخول لأعضاء الجماعة السلالية الاستفادة من الوعاء العقاري الجماعي، والحال أن المدعى فيه حسب الشهادة العقارية المضمنة بالملف يدخل ضمن الرسم العقاري عدد (...) المملوك لشركة "ع"، والمحكمة المطعون في قرارها لما عللت ما انتهت إليه استناداً إلى الصفة النهائية للرسم العقاري باعتباره نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة، بأنه: "ثبت للمحكمة من خلال شهادة الرسم العقاري المؤرخة في 2019/01/03 المدلى بها في الملف أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد (...) والذي مساحته الإجمالية 91 هكتارا و 80 آرا و 21 مسجلاً في ملكية الشركة "ع"، ومن تقرير الخبرة المنجز من الخبير (م.ف) والتصميم المدلى به أيضاً أن القطعة موضوع التراع تقع ضمن وعاء الرسم المذكور"، تكون قد عللت قرارها تعليلاً كافياً وغير خارق لحقوق الدفاع ومستنداً إلى أساس صحيح من القانون، مما يجعل النعي عليه بعدم إعمال مقتضيات ظهير 1919/04/27 بخصوص حقوق المنفعة المقررة لأعضاء الجماعة السلالية وعدم الرد على الدفع المتصلة بالحقوق المؤسسة على الظهير المذكور رغم تحفيظ العقار في اسم مالك آخر، على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة السيد محمد بن يعيش رئيساً والمستشارين السادة: عبد العلي حفيظ مقرراً - أمينة رزوق - عبد الله الفرّح - إبراهيم الكرناوي أعضاء بحضور الخامي العام السيد عاتق المزبور وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نوال العبودي.**