

القرار عدد 138

الصاوير بتاريخ 08 مارس 2016

في الملف المدني عدد 2015/8/1/5208

تحفيظ - بيع العقار - تعرض جزئي من طالب التحفيظ على الإيداع - المطالبة بمساحة زائدة.

التعرض من طالب التحفيظ على الإيداع لم يكن منصوصا عليه في قانون التحفيظ العقاري قبل تعديله بالقانون 07-14 ورغم ذلك قيده المحافظ، وبالتالي فإن المحكمة لما اعتبرت وعن صواب أن تعرض الطاعن لا يبنى على أساس، لأنه باع كافة عقار المطلب وبمساحة تقريبية، لأن المساحة النهائية ستحدد بعد إجراء عملية التحديد وإنجاز التصميم العقاري، تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما لانه بالرجوع إلى رسم شراء المشتري يتأكد أن الطاعن سبق له أن باع العقار موضوع المطلب، وأشار في العقد إلى أن المساحة النهائية ستعرف بعد إجراء عملية التحديد، وأن العقد لم يتضمن أي تحفظ بخصوص المساحة ولا يمكن للبائع الرجوع على المشتري بخصوص المساحة الزائدة ما دام البيع انصب على كافة المطلب.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب المحكمة المغربية المجلس الأعلى للسلطة القضائية محكمة النقض بتاريخ 08/08/1994 تحت عدد 08/71196، طلب (م بن إس) تحفيظ الملك المسمى "أرض سيدي مبار..."، الواقع بإقليم الجديدة جماعة مولاي عبد الله دوار الحفظان، والمحددة مساحته في 12 آرا و 69 سنتيارا، بصفته مالكا له بالقسمة مع إخوته عدد 1262 المؤرخة في 31/08/1991، والذين كانوا يملكون العقار بالملكية عدد 280 المؤرخة في 19/12/1975. وبتاريخ 16/10/2006 (كناش 49 عدد 1388) وطبقا للفصل 84 من قانون التحفيظ العقاري تم إيداع عقد عرقي مؤرخ في 03/08/2006 مضمونه أن طالب التحفيظ باع كافة العقار لجمعية (الأهر... السكنية). وبتاريخ 01/08/2007 (كناش 51 عدد 637) سجل المحافظ على الأملاك العقارية على المطلب المذكور التعرض الجزئي الصادر عن طالب التحفيظ (م) مطالبا بقطعة أرضية مساحتها 69 مترا مربعا.

وبعد إحالة الملف المطلب على المحكمة الابتدائية بالجديدة، أدلى المتعرض بمذكرة أكد فيها أنه باع مساحة 12 آرا من الملك محل المطلب، وأن عملية التحديد أسفرت عن مساحة تزيد ب 69 مترا مربعا والتي تبقى ملكا خالصا له، فأصدرت المحكمة حكمها عدد 135 بتاريخ 05/12/2013 في الملف عدد 13/13/5 بعدم صحة التعرض، فاستأنفه المتعرض وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى

قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف في السبب الفريد بانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه باع العقار موضوع المطلب، وتم تحديد المساحة في 12 آرا، غير أن عملية التحديد أسفرت على أن المساحة تزيد على ما هو محدد في عقد البيع ب 69 مترا، وأن المساحة الزائدة لم يتم تفويتها وتبقى ملكا له.

لكن، ردا على السبب فإنه فضلا على أن التعرض من طالب التحفيظ على الإيداع لم يكن منصوصا عليه في قانون التحفيظ العقاري قبل تعديله بالقانون 07-14 ورغم ذلك قيده المحافظ، فإن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه اعتبرت وعن صواب أن تعرض الطاعن لا ينبي على أساس، لأنه باع كافة عقار المطلب وبمساحة تقريبية محددة في 12 آرا، لأن المساحة النهائية ستحدد بعد إجراء عملية التحديد وإنجاز التصميم العقاري، ولذلك فإنها حين عللت قرارها بأنه: "بالرجوع إلى رسم شراء المستأنف عليها المؤرخ في 2006/08/03 يتأكد أن المستأنف سبق له أن باع العقار موضوع المطلب، وأشار في العقد إلى أن المساحة النهائية ستعرف بعد إجراء عملية التحديد، وأن العقد لم يتضمن أي تحفظ بخصوص المساحة ولا يمكن للبائع الرجوع على المشتري بخصوص المساحة الزائدة ما دام البيع انصب على كافة المطلب." فإنه نتيجة لما ذكر يكون القرار مرتكزا على أساس قانوني ومعللا تعليلا كافيا والسبب غير جدير بالاعتبار.



لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مقتركة من السادة: العربي العلوي اليوسفي رئيس الغرفة رئيسا والمستشارين: أحمد دحمان مقررًا وجمال السنوسي، ومصطفى زروقي، والمعطي الجبوجي أعضاء، وبمحضر المحامية العامة السيدة لبنى الوزاني، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة كنزة البهجة.