

القرار عدد 161

الصاوير بتاريخ 01 مارس 2016

في الملف المرني عدد 2015/3/1/2522

عقار في طور التحفيظ - بيع حقوق على الشيع - أثره.

المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما كان معروضا أمامها ما أثير من كون العقار الذي يطالب طرف المطلوب بالتخلي عنه لأنه اشترى حقوق الطالب فيه هو في طور التحفيظ، ومع ذلك بتت في القضية بالتخلي لفائدة المطلوب خارج المسطرة القانونية الواجبة الإلتباع في المنازعة بشأن انتقال حق ملكية العقار في أجزاء مشاعة منه بالبيع لهذه الحقوق بعد تقديم البائع مطلب تحفيظ لها وتصرفه فيها أثناء إنجاز عمليات التحفيظ وهو الوضع الذي يستوجب ممن انتقلت إليه هذه الحقوق (المطلوب) أن يلجأ من أجل المحافظة عليها وامتلاكها إلى إحدى الطرق القانونية المبينة في الفصلين 83 و 84 من قانون التحفيظ العقاري الساري المفعول قبل القانون رقم 07/14 والفصل 8 من القرار الوزيري المطبق له مما يجعلها أخطاء تطبيق صحيح القانون وعرضت قرارها للنقض.



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، و القرار المطعون فيه رقم 1024 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 1995/2/14 في الملف رقم 1992/961 أن المدعين (م وع) ادعيا في مقالهما أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنهما اشتريا بتاريخ 1977/11/4 من البائعين لهما المدعى عليهما (م بن ح وم بنت ح) الملك العقاري المسمى (الطو...) الكائن بأولاد كثير أولاد بو طيب عين عودة وهو موضوع مطلب التحفيظ تحت رقم 19614 وأن هذا الملك تبين أن عليه رهنا عقاريا لمرتهن الصندوق الوطني للقرض الفلاحي في دين قدره 15000 درهم مع فائدة بنسبة 10,5 في المائة، وأن المدعى عليهما يحتلان طالبين الحكم عليهما بالتخلي وتصفية الرهن المثقل به وأداء تعويض مسبق قدره 5000 درهم وانتداب خبير لتحديد قيمة تعويض احتلال ملكهما وبعد تصحيح الدعوى في اسم ورثة (م بن ح) وتقديم طلب إضافي بإرجاع حياة الملك المدعى فيه للمدعين أجاب المدعى عليهما ورثة (م بن ح) أن النزاع سبق البت فيه ابتدائيا و استئنافيا، فقد حكم على موروثهما بالإفراغ بمقتضى الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 1986/10/16 الذي ألغته محكمة الاستئناف وقضت بعدم قبول الطلب وفق

قرارها الصادر بتاريخ 1988/12/8 في الملف رقم 87/1620 طالبين عدم قبول الطلب وبعد تمام المناقشة قضت المحكمة بعدم قبول الطلب وهو الحكم الذي استأنفه المدعيان مثيرين أن شراءهما للعقار المدعى فيه أديا فيه ثمن البيع كاملا للبائعين لهما وتسلمتا منهما قطعة الأرض المباعة ولم ينكر المستأنف عليهم هذا العقد الذي يحمل توقيع الأطراف المتعاقدة وتصديق الإدارة عليه بغض النظر عن مكان وضع عبارة التصديق في العقد بل إن وجود توقيع الأطراف كافية في ثبوت البيع، وأن استبعاده من طرف المحكمة وعدم أخذها به إهدار لحجته وخرق للفصول القانونية: 3 من قانون المسطرة المدنية و 400، 406، 416، 424، 425 و 461 من قانون الالتزامات والعقود طالبين إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد وفق طلباتهما المقدمة في المرحلة الابتدائية وأجاب المستأنف عليهم بإنكار عقد البيع المستند إليه من طرف المستأنفين وأنه لم يدل بأصله فضلا عن أن الطلب انصب على عقار ذي رسم عقاري عدد 19614 في حين أن العقار المحوز من طرفهم ليس محفظا ولا يزال في طور التحفيظ إضافة إلى أن عقد البيع المحتج به غير صادر عن موثق والذي ينسب إلى شخص أمني لا يلزمه في شيء طبقا للفصل 427 من قانون الالتزامات والعقود طالبين تأييد الحكم المستأنف وبعد تعقيب المستأنفين بأن عقد البيع الذي أدليا به مشهود بمطابقته لأصله يقوم مقامه طبقا للفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود وأن القرار الاستئنافي المستند إليه على عينية البت لم يقض إلا بعدم القبول لعدم الإدلاء بعقد البيع، وتمام المناقشة قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض وإلغائه في الباقي والحكم من جديد على المستأنف عليهم بالتخلي عن المدعى فيه وعلى ورثة (م بن ح) برفع الرهن المقيّد بتاريخ 1986/9/23 في المطلب عدد 03/19614 وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

في شأن الوسيلة الثانية المستدل بها، حيث يعيب الطالِبون على القرار انعدام التعليل، ذلك أن المطلوبين أثاروا نزاعا في مسطرة التحفيظ الجارية في المطلب عدد 3/19614 استنادا إلى نفس عقد البيع العرفي المؤرخ في 1977/11/4 وتخضع الدعوى في إطار تلك المسطرة لإجراءات وقواعد خاصة منصوص عليها في قانون التحفيظ العقاري، وتروج هذه الدعوى فعلا أمام المحكمة الابتدائية في الملف رقم 2014/135 للبت في التعرض الكلي المقدم من طرف المطلوبين ولم يكن لذلك للمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن تحسم في القضية وتقضي في مواجهتهم بالتخلي.

حيث صرح ما عابه الطالِبون على القرار، ذلك أنه وطبقا للفصلين 83 و 84 من قانون التحفيظ العقاري الساريين على النزاع قبل صدور القانون رقم 07/14 المغير والمتمم للقانون المذكور، فإن انتقال حق ملكية عقار في طور التحفيظ بين الأحياء يُلزم المستفيد فيه بإيداع الوثائق المثبتة لانتقال الحق إليه مع المستندات اللازمة للتسجيل باتفاق مع من تصرف إليه من أجل أن يقيد المحافظ إيداعه بسجل الإيداع ليسجل هذا الانتقال إذا أقره طالب التحفيظ، أو حكمت المحكمة بصحة التعرض به، عند تحفيظ العقار المفوت، وإذا لم يحصل مثل هذا الاتفاق، ودونما وجود تعرض

محال على المحكمة، وكان الانتقال للحق شاملا لكل العقار، فإن جميع عمليات مسطرة التحفيظ السابقة تبطل ويرجع العقار إلى الحال التي كان عليها قبل تقديم مطلب التحفيظ، وإن كان الانتقال ليس إلا جزئيا أمكن متابعة عملية التحفيظ أو إعادتها بعد أن يدرج اسم المالك الجديد في المطلب، وفي حالة قيام الحاجة إلى تحديد جديد أو إعلان آخر وجب القيام به، ويمكن إتباع المسطرة التي ينص عليها الفصل 8 من القرار الوزيري المطبق لقانون التحفيظ العقاري بأن يدلي من نشأ له حق على عقار في طور التحفيظ أو صار له بموجب اتفاق بينه وبين طالب التحفيظ للمحافظ بالوثائق التي تثبت هذا الحق، وبطلب نشره مع استمرار مسطرة التحفيظ والأخذ بعين الاعتبار للحق الذي نشأ لهذا الطالب على أن يعاد نشر الإعلان عن انتهاء التحديد إذا كان قد نشر سابقا. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما كان معروضا أمامها ما أثير في الوسيلة من أن العقار المطالب من طرف المطلوبين بالتخلي عنه لشرائهما حقوق الطالبين فيه هو في طور التحفيظ، ومع ذلك بتت في القضية بالتخلي لفائدة المطلوبين خارج المسطرة القانونية الواجبة الإلتباع في المنازعة بشأن انتقال حق ملكية العقار في أجزاء مشاعة منه بالبيع لهذه الحقوق بعد تقديم البائع مطلب تحفيظ لها وتصرفه فيها أثناء إنجاز عمليات التحفيظ - وهو الوضع الذي يستوجب من انتقلت إليهما هذه الحقوق (المطلوبين) أن يلجأ من أجل المحافظة عليها وامتلاكها إلى إحدى الطرق القانونية المبينة أعلاه طبقا للفصلين 83 و 84 من قانون التحفيظ العقاري الساري المفعول قبل القانون رقم 07/14 والفصل 8 من القرار الوزيري المطبق له - أخطأت تطبيق صحيح القانون وعرضت قرارها للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

المجلس الأعلى للقضاء
هذه الأسباب
محكمة النقض

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوبين المصاريف. كما قررت إثبات قرارها هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة** السيد الحنافي المساعدي **رئيسا** والمستشارين السادة: محمد بن يعيش **مقررا** وسمية يعقوبي خبيزة وعبد الهادي الأمين ومصطفى بركاشة أعضاء، وبحضور **الحامي العام** السيد سعيد زياد، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة فاتحة آيت عمي حدو.