

القرار عدد 141

الصاوير بتاريخ 23 فبراير 2016

في الملف المرني عدد 2015/3/1/3833

شراء عقار محفظ من الموروث - عدم تقييده بالرسم العقاري - نطاق تطبيق الفصل 67 من
ظهير التحفيظ العقاري.

الخلف العام - وجوب تنفيذ التزام موروثه في تركته.

مادام أن المطلوب اشترى العقار محل النزاع من موروث الطالبين ومراعاةً للحقوق الناشئة
له من البيع وتطبيقاً للفصل 67 من قانون التحفيظ العقاري، فإنه لا يجوز الإضرار بالحقوق
الناشئة له عن هذا البيع ولو قبل تسجيله في الرسم العقاري، ولا يعتبر محتلاً بدون سند.

المنع من الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض المنصوص عليه في
الفصل 67 من قانون التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 07.14 ينصرف إلى الحقوق
الناشئة عن الاتفاقات التعاقدية في عقار محفظ، ولا يعني هذا المنع في شيء القاعدة المتعلقة
بتطهير العقار بسبب التحفيظ من الحقوق السابقة عن هذا التحفيظ المنصوص عليها في الفصل
62 من نفس القانون.

الحقوق المقصودة هي المتصرف فيها بالنقل وغيره قبل أن يحصل تسجيلها في الرسم
العقاري، وكذا إمكانية إقامة الدعاوى بشأنها فيما بين أطرافها إذا لم يقع تنفيذها بما في ذلك
المطالبة بتسجيلها في الرسم العقاري لفائدة المتصرف إليه بها، وسواء أكانت هذه الحقوق مطلوبة
على الطرف في العقد المنشئ لها أو الناقل لها أو على خلفه العام، وهو الحكم المستفاد من
الفصل 65 من قانون التحفيظ المذكور الذي يوجب إظهار نقل الحقوق العينية العقارية أو
الشخصية القابلة للتسجيل المتصرف فيها بين الأحياء.

الخلف العام الوارث ينشأ في ذمته التزام موروثه بمجرد موته وانتقال حقوقه إليه وسواء
كان قد سجل إراثه موروثه في السجل العقاري أم لا فيجب لدائن موروثه في تركته الحق عليه في
تسجيل هذه الإرثة ليتأتى له منه تسجيل الحق الذي كان له على موروثه، وهذه الحالة تعد من
بين الحالات الاستثنائية التي توجب الحق لصاحبه ولو من دون تسجيل في الرسم العقاري كما
توجب عليه تنفيذ التزام موروثه في تركته عن طريق تسجيله بصفته وارثاً لموروثه المدين بالالتزام.

ويُجْمى الحق غير المقيّد في الرسم العقاري لصاحبه في جانب المدين به ولو قبل تسجيله استنادا إلى الفصل 67 من من ظ. ت. ع.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه عدد 3597 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2014/12/10 في الملف عدد 2014/960 أن المدعين (م. م) ومن معه ادعوا في مقابلهم أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنهم يملكون العقار المسمى (دار. ..) بلوك. .. رقم. .. سيدي البرنوصي حسب رسمه العقاري عدد 121.040 وأن المدعى عليه (حزب. ..) يحتله دون سند طالين الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه، وأجاب المدعى عليه أن العقار المدعى فيه في ملكه بناه فوق قطعة أرض ملكها ولم يكن يُسمح قانونا بتملك الأحزاب الأموال، ومن أجل ذلك جعل هذا الملك في اسم موروث المدعين الذي كان مناضلا في الحزب واشترى الحزب منه صوريا نفس هذا الملك قبل وفاته في اسم السيد الأمين العام وذلك بتاريخ 1979/05/21 ولم يتمكن من تسجيل البيع في الرسم العقاري نتيجة ما يتطلبه من إجراءات طالبا الحكم برفض الطلب. وبعد تبادل الردود وتام المناقشة قضت المحكمة بعدم قبول الطلب، وهو الحكم الذي استأنفه المدعون مثيرين أن المستأنف عليه يحتل الملك المدعى فيه بدون سند بينما هم المالكون له لتقييدهم بهذه الصفة في الرسم العقاري الخاص به، وأن حق الملكية حق مكفول للمالك بنص الدستور والقانون (الفصل 35 من الدستور والفصل 62 من ظهير 1913/08/12 المعدل بالقانون رقم 07-14) وأن كل حق عيني في عقار محفظ لا يوجد ولا يكون ثابتا لمدعيه إلا بتقييده في الرسم العقاري وابتداء من هذا التقييد طبقا للفصل 66 من قانون التحفيظ المذكور، وهي ضمانات قانونية لا يمكن المساس بها بمجرد صورة لعقد بيع، بل إن حماية الملكية العقارية المحفظة يجوز فيها الالتجاء لقاضي المستعجلات ولا يصح إقرار أي حق ليس مقيدا في الرسم العقاري يُحوّل به المستأنف عليه حيازة الملك المدعى فيه واحتلاله طالين إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المدعى عليه (المستأنف عليه) هو ومن يقوم مقامه، وأجاب المستأنف عليه أن العقار المتنازع عليه ملك له ولم يكن في اسم موروث المستأنفين إلا على سبيل الصورية بصفته منتما للحزب لمنع قانون الأحزاب التملك منها في تلك الفترة، وفي أصله لم يكن إلا أرضا عراء وبنى الحزب البناء فيه لممارسة نشاطه السياسي من طرف أعضائه فيه يجعله مقرا للحزب، ولضمان ملكيته له فقد فوته موروث المستأنفين لأمينه العام السيد (...). وفق عقد البيع المؤرخ في 1979/05/21، ولهذا العقد حجته في الإثبات ولا يحول دون هذه الحجة تسجيل صفتهم في الرسم العقاري ورثة للبائع طالبا تأييد الحكم المستأنف، وبعد تعقيب المستأنفين والرد من طرف المستأنف عليه وتام المناقشة قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

في شأن وسائل النقص الخمس مجتمعة: حيث يعيب الطالبون على القرار عدم الارتكاز على أساس وخرق القانون (الفصلين 35 و 125 من الدستور والمادتين 22 و 23 من مدونة الحقوق العينية) وانعدام التعليل وخرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية والفصلين 66 و 67 من القانون رقم 07.14 المغير والمتمم لظهير 1913/08/12 المتعلق بالتحفيظ العقاري، ذلك أن تفسير المحكمة للفقرة الأخيرة من الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري جانبت فيه الصواب، لأنها اعتبرت أن الحماية المكرسة فيه تنصرف إلى أصحاب الحقوق غير المقيدة في الرسم العقاري، وما استدلت به من قرار للمجلس الأعلى يختلف في نازلته عن نازلة الحال، لأن المطلوب في ذلك القرار قدم دعوى إتمام البيع، وليس الأمر كذلك بالنسبة إلى المطلوب فضلا عن أن المقصود من الفقرة المذكورة من هذا الفصل حماية الحقوق التي لا يُعَدُّ أثرها التطهيرُ بسبب التحفيظ، أما الحقوق التي يتعلق الأمر فيها بالتقييد فقط فإنها لا تُحمى إلا إذا حصل هذا التقييد فعلا ولا يترتب على عقد البيع الذي استند إليه المطلوب إلا ما قد يكون له من حق في المطالبة بدفع غير المستحق، ولا يصح سندا قانونيا لاحتلاله الملك المطلوب الحكم بإفراغه منه بناء على حق الملكية المقيد في الرسم العقاري، الذي يخول لهم الحق في مطالبة المطلوب بالكف عن تعرضه طبقا للمادة 22 من مدونة الحقوق العينية ولا يجوز حرمان المالك من حق ملكيته إلا في الأحوال التي ينص عليها القانون وفقا كذلك للمادة 23 من نفس المدونة، وأن وضع المطلوب لا يعدو أن يكون وضع محتل بدون سند لأن عقد البيع الذي يستند إليه غير مقيد في الرسم العقاري، وهو ما يعني أن المحكمة لم تعلل قرارها تعليلا صحيحا مخالفة الفصلين 125 من الدستور و 345 من قانون المسطرة المدنية، والمادة 2 من مدونة الحقوق العينية التي تقضي بأن الحقوق المقيدة لأصحابها هي وحدها الدالة على أن كان مقيدا بصفته مالكا لتلك الحقوق يعتبر هو فعلا المالك لها، وهو ما لم تجب عنه مما خرق حقوق دفاعهم، وبالإضافة إلى ذلك فإن وجود ووجوب حق عيني لصاحبه في عقار محفظ مناطه أن يكون مقيدا في رسمه العقاري طبقا للفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري، ولا يعني الفصل 67 من ذات القانون من الحماية التي كرسها من خلال ما ينص عليه من عدم جواز الإضرار بحقوق الأطراف في مواجهة بعضهم بعضا، وكذا إمكانية إقامة الدعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم إلا التنبيه على أن التحفيظ (كذا) لا يحرم الغير من الحقوق الناتجة له عن الاتفاقات التعاقدية المنصبة على العقار المحفظ وأيضا يحفظ حقوق المقيد ضد الغير، وهو المعنى الذي تفيده عبارة (في مواجهة بعضهم بعضا) وأن حقوق الأطراف المقصودة هي ما كان منشؤها اتفاقات ناشئة عن وضعية الأماكن (كذا؟) وكذا الاتفاقات المقررة للمنفعة العامة أو الخاصة التي تعتبر موجودة ولو لم تكن مقيدة بالرسم العقاري (كذا؟) والتي تستثنى من قاعدة التطهير ولو كانت مقررة لمصلحة الغير أو لمصلحة صاحب الحق المقيد ولو تم تأسيس الرسم العقاري بدون طلب من أصحاب هذه الحقوق (كذا؟) وأن الحق المقيد لصاحبه يحق له حتى أن يطالب بحمايته فيه عن طريق اللجوء إلى قاضي المستعجلات.

لكن، حيث إن الفصل 67 من قانون التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 07.14 يقضي بأن الاتفاقات التعاقدية الرامية إلى نقل حق عيني إلى الغير لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد في الرسم العقاري دون الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض، وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم. وينصرف منع الإضرار بحقوق الأطراف بعضهم في مواجهة بعض إلى الحقوق الناشئة عن الاتفاقات التعاقدية في عقار محفظ، ولا يعني هذا المنع في شيء القاعدة المتعلقة بتطهير العقار بسبب التحفيظ من الحقوق السابقة عن هذا التحفيظ المنصوص عليها في الفصل 62 من القانون المذكور، وهو ما يدل على أن حماية حقوق الأطراف من الإضرار بها بما ينص عليه الفصل 67 من منع الإضرار بها إنما تنصب على الحقوق المتصرف فيها بالنقل وغيره قبل أن يحصل تسجيلها في الرسم العقاري، وكذا إمكانية إقامة الدعاوى بشأنها فيما بين أطرافها إذا لم يقع تنفيذها بما في ذلك المطالبة بتسجيلها في الرسم العقاري لفائدة المتصرف إليه بها، وسواء أكانت هذه الحقوق مطلوبة على الطرف في العقد المنشئ لها أو الناقل لها أو على خلفه العام، وهو الحكم المستفاد من الفصل 65 من قانون التحفيظ المذكور الذي يوجب إشهار نقل الحقوق العينية العقارية أو الشخصية القابلة للتسجيل المتصرف فيها بين الأحياء مما يعني أن الخلف العام الوارث ينشأ في ذمته التزام موروثه بمجرد موته وانتقال حقوقه إليه وسواء كان قد سجل إرثه موروثه في السجل العقاري أم لا فيجب للدائن موروثه في تركته الحق عليه في تسجيل هذه الإرثة ليتأتى له منه تسجيل الحق الذي كان له على موروثه، وهذه الحالة تعد من بين الحالات الاستثنائية التي توجب الحق لصاحبه ولو من دون تسجيل في الرسم العقاري كما توجب عليه تنفيذ التزام موروثه في تركته عن طريق تسجيله بصفته وارثا لموروثه المدين بالتزام. ويحمى الحق غير المقيد في الرسم العقاري لصاحبه في جانب المدين به ولو قبل تسجيله استنادا إلى الفصل 67 من قانون التحفيظ العقاري المشار إليه لأن عدم جواز الإضرار بهذا الحق إنما يعني اعتباره والأخذ به كحق قائم للدائن به ولا يحول دون تسجيل الطالبين لإرثه موروثهم بصفتهم ورثة له في الرسم العقاري، بل إن تسجيلهم وضع قانوني مطلوب لفائدة الدائن بحق نقل ملكية المبيع وتسليمه، ويتعلق الأمر في النازلة بالمطلوب الذي اشترى الملك محل النزاع من موروث الطالبين، ولا يجوز لهم لذلك التمسك بهذا التسجيل في اسمهم لحق ملكية العين المتنازع عليها لأنهم وإن ثبت هذا الاستحقاق لموروثهم فقد نقله بالبيع للمطلوب الذي يُعطى الأثر بعدم الإضرار بالحقوق الناشئة عنه للطرف المشتري (المطلوب)، وفرق بين المقيد بصفته صاحب حق ملكية في العقار المحفظ في حجية تسجيل حقه إزاء الغير، وبين من يعتبر خلفا خاصا له بحكم شرائه منه لنفس حق الملكية في العقار المقيد له في الرسم العقاري والمزم هو أو خلفه العام بنقل هذا الحق إليه وتسليمه له بالتخلي عنه وتسجيله لفائدته في صكه العقاري، ولا يسوغ دفع المزم بإجراء تسجيل الحق العيني العقاري في الرسم العقاري بكون المتصرف إليه بالبيع ليس مقيدا في الرسم العقاري لأن هذا التقييد التزام يقع على كاهله. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بتعليقها لقرارها بما مفاده أن المطلوب اشترى العقار محل النزاع من موروث الطالبين

وأنه مراعاةً للحقوق ال ناشئة له من البيع المذكور وتطبيقاً للفصل 67 من قانون التحفيظ العقاري لا يجوز الإضرار بالحقوق ال ناشئة له عن هذا البيع ولو قبل تسجيله في الرسم العقاري، ولا يعتبر محتلاً بدون سند، تكون قد أقامت قضاءها على أسباب سائعة وكافية لحمله، ولم تخرق الفصول القانونية المحتج بها، فركزت ما قضت به على أساس وعللت قرارها تعليلاً كافياً، وما استدل به في شأن ما أوجب عنه يبقى على غير أساس، وفيما عدا ذلك مما أثير من مناقشة في تفسير الفصل 67 من قانون التحفيظ العقاري بأن المقصود بذلك هو التنبيه على أن التحفيظ لا يحرم الغير من الحقوق الناتجة عن الاتفاقات التعاقدية على العقار المحفظ، ويحفظ حقوق المقيّد ضد الغير وبشأن الاتفاقات ال ناشئة عن وضعيّة الأماكن والاتفاقات المقررة للمنفعة العامة أو الخاصة المعتقد بها ولو لم تكن مقيدة بالرسم العقاري والمستثناة من الأثر الناشئ عن التحفيظ بتطهير العقار من الحقوق السابقة عليه والحق القائم للمقيّد في الرسم العقاري في لجوئه إلى قاضي المستعجلات غامض ومبهم وغير مقبول.

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 الحنافي المساعد رئيساً والمستشارين السادة: محمد بن يعيش مقرراً، وسمية يعقوبي خبيزة وعبد الهادي الأمين، ومصطفى بركاشة أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد سعيد زياد، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض