

القرار عدد 262

الصادر بتاريخ 2015/04/28

في الملف المرني عدد 2015/1/1/525

تحفيظ - قاعدة التطهير.

إن رسم الملك له صفة نهائية، ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية الكائنة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة، كما أن التحفيظ يظهر الملك من جميع الحقوق السالفة الغير المضمنة بالرسم العقاري. نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في الشكل:

حيث دفع المطلوب في النقض بكون عريضة النقض وجهت للمجلس الأعلى بالرباط بدلا من محكمة النقض بالرباط والتي حلت محله بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.11.170 الصادر في 2011/10/25.

المملكة المغربية

لكن، حيث إنه لا يعيب مقال الطعن بالنقض توجهه للمجلس الأعلى بالرباط، ما دام أنه وجه للجهة المعنية للبت فيه وأن الأمر لا يعدو وأن يكون مجرد خطأ مادي لا تأثير له، وبالتالي يبقى الدفع غير جدير بالاعتبار.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بمقتضى مقال افتتاحي مؤرخ في 2009/06/18 قدم لدى المحكمة الابتدائية بالناظور من المدعي (م.ب) ضد المدعى عليهما (م.ب) و(ح.ف)، بحضور السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالناظور، عرض فيه أنه اشترى من المدعى عليهما بموجب عقد الشراء الموثق بالمحكمة الإقليمية بالناظور عدد 32 وتاريخ 1997/10/07 رفقة شريكه (ع.ب) جميع الدار التي كانت تشكل جزءا من العقار موضوع مطلب التحفيظ عدد (...)، والتي أصبحت حاليا مشمولة بالرسم العقاري عدد (...)، وأن شريكه تنازل له عن نصفه المشاع بمقتضى عقد الصلح المصحح لإمضاء بتاريخ 1985/08/13 تحت عدد 16743 و16744، ولما توجه للمحافظة العقارية لإتمام إجراءات التسجيل تعذر عليه ذلك لكون العقدين لا يشملان مراجع الرسم العقاري، ملتصقا بالحكم على المدعى عليهما بتسجيل العقدين المشار إلى مراجعتهما أعلاه، وفي

حالة امتناعهما، اعتبار الحكم بمثابة إذن للمحافظ قصد القيام بعملية التسجيل مع النفاذ المعجل، مرفقا مقاله بصورتين من العقدين المذكورين. وبعد تخلف المدعى عليهما عن الحضور والجواب رغم التوصل أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها عدد 101 بتاريخ 2013/06/03 في الملف عدد 121/7/2012 برفض الطلب، بعللة أن رسم الملك له صفة نهائية، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية الكائنة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة. استأنفه المدعي في مواجهة المدعى عليهما، وأثناء سريان المسطرة تقدم بمقال إصلاحي بتاريخ 2014/06/01. ملتمسا مواصلة الدعوى في اسم ورثة الهالكين (م.ب)، و(ح.ف). فقضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم بإجبار المستأنف عليهم بتنفيذ عقد الشراء عدد (...) بتاريخ 1977/10/07 المسجل تحت رقم (...) كناش (...) بتاريخ 1977/10/29، وكذا عقد الصلح العرفي المصحح الإمضاء بتاريخ 1985/08/13 تحت عدد (...) أمر عدد (...) في الرسم العقاري عدد (...) مع اعتبار الحكم عند الامتناع عن تنفيذه إذنا للسيد المحافظ العقاري بالناظر لإجراء التنفيذ المطلوب في إطار ما يخوله له القانون. وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من الطاعنين بعض ورثة (م.ب)، و(ح.ف) في السبب الثاني بخرق قواعد القانون الداخلي، ذلك أن المطلوب كان على علم بطبيعة العقار بوجود مطلب تحفيظ يخص العقار موضوع الشراء، وأن الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري السابق 12 غشت 1913، ينص على أنه إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار أمكن لصاحبه من أجل ترتيبه في التسجيل أو التمسك بالحق المذكور في مواجهة الغير أن يودع بالمحافظة العقارية الوثائق اللازمة للتسجيل، وأن عدم قيام المشتريين بالإجراءات المسبقة في وقتها يسقط حقهما في ذلك بعد تحفيظ الملك وانتهاء مسطرة التحفيظ، وتحويله إلى الرسم العقاري، وأن القرار المطعون فيه يكون خرق قانون التحفيظ العقاري على اعتبار أن الرسم العقاري يتحدث عن (ح.ف)، و(م.ب)، ولا يمكن إعمال قواعد الخلف الخاص في هذا المجال، وأن السيد المحافظ سبق أن أفاد المحكمة أثناء المرحلة الابتدائية بعدم إمكانية تسجيل العقدين موضوع الدعوى للأسباب المذكورة.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أنه علل قضاءه بأن: "البين من عقد الشراء المؤرخ في 1977/10/07 أن موروثي المستأنف عليهم (ب.ب) و (ح.ف) قد فوتا العقار، للمدعي (ع.ب)، وأخيه (م.ب)، وهو نفسه العقار الذي أضحي محفظا بموجب الرسم العقاري عدد (...)، وكان مسجلا قبل ذلك في الكناش (...) مجلد (...) رقم (...) كما يظهر من ذات العقد الذي ورد فيه تعهد البائعين والتزامهما بتسجيل التقييد الذي يشير إليه العقد لدى المحافظة العقارية، وأنه على خلاف ما جاء في تعليل الحكم الابتدائي، وبما أن الدعوى أقيمت بتاريخ 2009/06/18، أي في ظل قانون التحفيظ العقاري المعدل، وأخذا بما كرسه العمل القضائي على مستوى محكمة النقض من قاعدة استثنائية، مفادها أنه متى كان البائع هو صاحب الرسم العقاري فإن البيع يلزمه سواء باع قبل التحفيظ أو بعده حماية لمبدأ استقرار المعاملات، ولمبدأ حسن النية في إجراءات

التصرفات (قرار عدد 2319 وتاريخ 2003/07/23 ملف عدد 2001/4/1/3205)، وأن الالتزام بنقل ملكية المبيع ينتقل من الموروث إلى ورثته باعتبارهم الخلف العام، مما يكون معه تقديم الطلب بعد تصحيحه في مواجهة ورثة (م.ب)، و(ح.ف) في محله ومقبولا، وأن المدعي أضحي هو المالك الوحيد للعقار المسجل في اسم (م.ب)، و(ح.ف) بعدما تنازل له المشتري الثاني عن حظه بموجب عقد الصلح المؤرخ في 1985/08/13". في حين أن رسم الملك له صفة نهائية، ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية الكائنة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة، كما أن التحفيظ يطهر الملك من جميع الحقوق السالفة الغير المضمنة بالرسم العقاري، طبقا لمقتضيات الفصلين 2 و 62 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، مما يكون معه القرار المطعون فيه خارقا للقانون، مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الأسباب الأخرى المستدل بها على النقض.

قضت المحكمة بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على محكمة الاستئناف بوجدة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وبتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له 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 متركة من السادة: محمد بلعياشي رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: محمد طاهري جوطي - **عضوا مقررًا**. وزهرة المشرفي، ومحمد ناجي شعيب، ومليكة بامي - أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد محمد فاكر. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.