

القرار عدد 56

الصاوير بتاريخ 27 يناير 2015

في الملف المرني عدد 2014/4/1/383

استحقاق وإفراغ - الدفع باختلاف رمز الرسمين العقاريين - وجوب إجراء تحقيق في الدعوى.
إن المحكمة لما لم تجر تحقيقا بشأن ما أثاره الطاعنون من اختلاف رمز الرسم العقاري الذين يتواجدون به عن رمز الرسم العقاري موضوع شراء المطلوبين المذكورين، وكذا اسمهما وفيما إذا كانا يتعلقان بملك واحد أم بملكين مختلفين لتبني حكمها على ما انتهى إليه تحقيقها، جاء تعليلها ناقصا وهو بمثابة انعدامه.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبين تقدموا بتاريخ 2011/07/05 لدى المحكمة الابتدائية بسوق الأربعاء الغرب بمقال افتتاحي عرضوا فيه أنهم يملكون العقار موضوع الرسم العقاري عدد 5426 ر انجر إليهم إرثا من موروتهم (ع.ب)، وأن الطاعنة (ع.خ) إلى جانب المسمين (خ) و(أ) و(إ) و(آ) و(ب.ع) و(ع.ر) يحتلونه بدون وجه حق. والتمسوا الحكم باستحقاقهم للعقار المدعى فيه وإفراغ الطاعنين المذكورين ومن معهم منه هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنتهم. وأرفقوا مقالهم بإثارة موروتهم المذكور عدد 251 وب عقد شرائه للمدعى فيه وبشهادة الملكية وبقرار استعجالي استصدره قيد حياته رقم 1102، وبمحضر صعوبة تنفيذه عدد 07/1127. وأجاب الطاعنون بمذكرة مع مقال مضاد وتدخل بتاريخ 2011/10/26 عرضوا فيه أن سند تواجدهم في المدعى فيه هو شراء موروتهم من المالكين السابقين وأنه لم يتأت له تسجيله لوفاته، وأنهم بادروا إلى تقديم دعوى من أجل إتمام البيع لازالت قيد الإجراءات، وأنهم ينازعون في شراء موروث المطلوبين ويدفعون ببطلانه لتعلقه بالرسم العقاري عدد 5426 ره بدل 5426ر موضوع هذه الدعوى الذي اشتراه موروتهم (أ.ش)، ولاختلاف مشتملات الرسمين المذكورين، ولكون البائعة لموروث المطلوبين (م.ص) ليست من ورثة المالك السابق، وأنه لا مجال للاحتجاج بمقتضيات الفصل 66 من الظهير المطبق على العقارات المحفظة لكون التسجيل تم بسوء نية وتواطؤ مع المحافظة العقارية بالرسم عدد 5426ر بدلا من 5426 ره، وأن شكاية بالزور جارية في الموضوع تجعل دعوى الإفراغ سابقة لأوانها والتمسوا التصريح ببطلان شراء موروث المطلوبين بشأن الرسم العقاري عدد 5426 ره مع أعمال الآثار القانونية وذلك بالتشطيب عليه من الرسم العقاري عدد 5426ر، وأرفقوا مقالهم برسم إثارة موروتهم عدد 307 وإثارة

المالك (أ.ص) مع ترجمتها وبشراء موروث المطلوبين مع ترجمته. وأجاب المسميان (ع.ب) و(ع.ر) بأن تواجدهما بالرسم العقاري عدد 5426 وتحديدًا بالدكانين 56 و60 تواجد قانوني. وبعد أن أجرت المحكمة الابتدائية بحثًا بين الطرفين وانتهاء الأجوبة والردود أصدرت المحكمة حكمًا بتاريخ 2012/11/14 في الملف عدد 2011/57 قضى: «بإفراغ المدعى عليهم (خ.ب) و(أ.ب) و(إ.ب) و(ع.خ) هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنتهم من الرسم العقاري عدد 5426/ر الكائن بسوق أربعاء الغرب ورفض الطلب المقدم في مواجهة المسميين (ب.ع) و(ع.ر) وبعدم قبول المقالين المضاد والتدخل»، واستأنفه المطلوبون مصممين على طلبهم بمقال فتح له الملف عدد 2013/1402-25، كما استأنفه الطاعنون بمقال مع الطعن بالزور الفرعي مجددين دفوعاتهم فتح له الملف عدد 2013/1402/52. وأرفقوا مقالهم برسم ملكية موروث المطلوبين عدد 363 تتعلق بالبقعة الأرضية الواقعة بزقة النهضة رقم 29 سوق الأربعاء الغرب وبنظير الرسم العقاري عدد 5426 وبتصاميم هندسية، وبشهادة ضبطية تتعلق بملف التحقيق عدد 11/195. وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف: «بالغاء الحكم المستأنف جزئيًا فيما قضى به من رفض الطلب الأصلي في مواجهة (ع.ر) و(ب.ع)، وبعد التصدي عدم قبول الطلب في مواجهتهما وتأييده في الباقي وصرف النظر عن طلب الزور الفرعي»، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن وسيلة وحيدة، أجاب عنه المطلوبون والتمسوا برفض الطلب.



في شأن وسيلة النقض الوحيدة :

حيث يعيب الطاعنون القرار بخرق القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم ارتكازه على أساس، ذلك أن حجية الفصل 66 من ظهير التحفظ العقاري مقتصرة على حسن النية، وأنهم أدلوا بما يفيد تقديم شكاية بالزور واستعماله وكذلك الزور الفرعي ودعوى بطلان البيع وأوضحوا بأن موروث المطلوبين يقيم بجوارهم ويعرف بأنهم يسكنون بالمدعى فيه بشراء من المالك السابق إلا أن المحكمة لم تعتبر ذلك فجاء قرارها غير معلل وخارقًا للفصل المذكور، كما أنهم أوضحوا بأن شراءهم تم بواسطة قاضي المحاجير وتعلق بالرسم العقاري راء واستدلوا عليه بنظير للرسم العقاري وبأن شراء المطلوبين انصب على الرسم ر ه إلا أن المحكمة اعتبرت الاختلاف بين الرسمين غير ثابت، كما اعتبرت الطعن بالزور الفرعي أو الأصلي غير مجد لكون المطلوبين مسجلين بالرسم العقاري والحال أن جوهر النزاع يتعلق بتسجيل مخالف لموضوع الشراء، واعتبرت الدفع بتقديمهم دعوى من أجل إتمام البيع غير ثابت دون أن تنذرهم من أجل الإدلاء بنسخة من مقال الادعاء، ثم إنهم أدلوا بملكية لموروث المطلوبين تقع على حدود رسمهم العقاري أصبحت تحمل رسمًا عقاريًا عدد 9731/ر، كما أدلوا بتصميم يفيد أنه محدود من جهة الشرق بأرض (أ) التي اشترى منها موروث المطلوبين الأرض موضوع الملكية التي أصبحت تحمل الرسم العقاري عدد 9731/ر إلا أنه بتواطؤ مع الغير سجل شراؤه برسمهم العقاري عدد 5426/ر رغم اختلاف المالك والتقييدات الواقعة عليه، ومع ذلك فإن المحكمة ردت دفوعاتهم وما أدلوا به من وثائق بعللة أن الأمر مختلف والحال أنهم أوضحوا بأن الاختلاف يوجد بشراء خصمهم المسجل

بالرسم العقاري زورا وتقدموا بدعوى إبطاله ولم تنتظر المحكمة ما ستنتهي إليه دعوى الزور أمام قاضي التحقيق ولم تقبل الدفع بالزور الفرعي بعلّة عدم تقديمه من جميع المتضررين، وهو تعليل غير سليم لأن تقاعس البعض عن تحريك مسطرته لا يسلب الباقيين حقهم في الطعن فضلا عن أن والدتهم تتوفر على توكيل من باقي الورثة لتقديمه، وإنه يتعين لما ذكر نقض القرار.

حيث صح ما عابه الطاعنون في الوسيلة، ذلك أنهم يدعون أنهم يتواجدون بالرسم العقاري عدد 5426/ر وأن مشتري المطلوبين بتعلق بالرسم العقاري عدد 5426/ر هـ حسبما يفصح عن ذلك شراؤهم، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما لم تجر تحقيقا بشأن ما أثاره الطاعنون من اختلاف رمز الرسمين العقاريين المذكورين وكذا اسمهما وفيما إذا كانا يتعلقان بملك واحد أم بملكين مختلفين لتبني حكمها على ما انتهى إليه تحقيقها جاء تعليلها ناقصا وهو بمثابة انعدامه مما يتعين معه نقض القرار. وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وعلى المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا** والمستشارين السادة: **نادية الكاعم مقررة** و**عبد الواحد جمالي الإدريسي** ومصطفى نعيم والمصطفى النوري **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام السيد نور الدين الشطي** وبمساعدة **كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي**.