

القرار عدد 37 الصادر بتاريخ 20 يناير 2015 في الملف المدني عدد 2014/1/1/2812

قاعدة التطهير - سريانها على الجميع بمن فيهم خلف البائع - عدم جواز الاحتجاج بالحقوق العينية السابقة.

لا يجوز الاحتجاج بحق عيني سابق لم يسجل على الرسم العقاري خلال مرحلة التحفيظ. والمحكمة قضت بعدم قبول طلب صحة رسم الشراء، بعلّة أن قاعدة تطهير العقار بتحفيظه قاعدة مطلقة تسري على الجميع بمن فيهم خلف البائع، يكون قرارها متركزا على أساس قانوني ومعللا تعليلا سليما.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن ورثة الزموري (م) وورثة عائشة (ق) وورثة خدوج (اح) قدموا بتاريخ 1994/10/5 مقالا افتتاحيا أمام المحكمة الابتدائية ببرشيد ومقالين إصلاحيين بتاريخ 1995/4/4 و 1995/10/17، عرضوا فيها أن الزموري (م) كان يملك ثلاث قطع أرضية بدوار أولاد موسى الساحل الأولى تسمى "الرمل" والثانية تسمى "أرض سلام" والثالثة تسمى "أرض العين" وأن ورثته وهم أرملة عائشة بنت قاسم وابنيها الزموري (م) وزهرة (م) تقدموا بطلب تحفيظ القطع الأرضية الثلاث المذكورة (أرمل - سلام - أرض العين) وأثناء مسطرة التحفيظ توفيت زهرة (م) سنة 1935 عن أمها عائشة (ق) المذكورة وأبنائها بوشعيب ومحمد ويامنة أبناء (اد)، وأنه بمقتضى رسم شراء مضمن بعدد 473 ص 732 مسجلا بتاريخ 1935/8/1 باع محمد (اد) وشقيقاه بوشعيب ويامنة المذكورون جميع حقوقهم في البقع الثلاثة المذكورة لموروث المدعين الزموري (م) وأنه وقعت الإشارة خلال إجراءات التحفيظ إلى وفاة زهرة (م) وبيع ورثتها لحقوقها في القطع الأرضية المذكورة غير أنه تم تحفيظ تلك القطع خلال سنة 1959 في اسم عائشة (ق) وزهرة (م) والزموري (م) رغم أن هؤلاء قد توفوا جميعا، وأن ورثة البائعين محمد (اد) وبوشعيب (اد) رغم علمهم بتفويت جميع حقوق موروثهم في القطع الثلاث المذكورة للزموري (م) قاموا بتسجيل إراثي موروثيهما بالرسم العقارية للبيع المذكورة بتاريخ مارس 1985، وأن منهم من أقر بصحة البيع المذكور. بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 1992/9/21 تم تسجيله بالمحافظة العقارية على

الرسوم العقارية الثلاث ومنهم من لم يقر بذلك، كما أن المحافظ العقاري رفض تسجيل رسم الشراء المذكور حسب قراره عدد 996، ملتجئين لذلك القول بصحة عقد الشراء المؤرخ في فاتح سنة 1935 المذكور وإلغاء قرار المحافظ عدد 966 وأمره بالتشطيب على إرثاء المطلوبين وتقييد رسم الشراء المذكور. وبعد التماس المدعى عليهم رفض الطلب، أصدرت المحكمة المذكورة حكمها عدد 114 بتاريخ 1996/2/6 في الملف عدد 94/767 قضت بعدم قبول الطلب للتقادم، فاستأنفه المدعون وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بعدم قبول الاستئناف بحكم نقضه المجلس الأعلى بمقتضى قراره عدد 605 الصادر بتاريخ 09 2/18 بعلة: "أن الدعوى لم تؤسس على الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري فحسب وإنما تهدف أيضا إلى الحكم بصحة البيع الصادر عن ورثة زهرة (م) قبل التشطيب على الإرثات". وبعد الإحالة قضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الحكم الاستئنائي والحكم من جديد بصحة البيع المؤرخ في 1935/8/1 وتسجيله بالرسوم العقارية ذات الأعداد (28936 ض - 29030 ض - 52959 ض) بعد التشطيب على إرثات البائعين وتأنيده في الباقي، بعلة أن العقد موضوع الدعوى صحيح، وأن الحق في التسجيل لا يسري عليه التقادم، وأن موروث المطلوبين بصفته مشتريا يعد خلفا خاصا لنفس طالب التحفيظ ولا يواجه كالخلف العام، وذلك بمقتضى قرارها عدد 10/169 الصادر بتاريخ 2010/7/8 في الملف عدد 9/09/139 الذي نقضته محكمة النقض بمقتضى قرارها عدد 4736 الصادر بتاريخ 2011/11/1 في الملف عدد 2010/2/1/4246 وأحالت الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بعلة: "أنه لا تعتبر بسبب التحفيظ إلا الحقوق المسجلة على الرسم العقاري دون ما عداها من الحقوق التي لا توجد مسجلة به، ولما كان من الثابت أن رسم شراء موروث المطلوبين في النقض المؤرخ في 1935/8/1 لم يتم إيداعه بمطلب التحفيظ من طرف المشتري أو ورثته أثناء سريان مسطرة التحفيظ، فإن تحفيظ القطع الأرضية المذكورة وإنشاء رسوم عقارية لها طهرها من كل الحقوق العينية السابقة ويبقى معه احتياج المطلوبين في النقض بحق عيني سابق ولم يسجل على الرسم العقاري خلال مرحلة التحفيظ لا أثر له عملا بالفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري"، وبعد الإحالة، قضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييد الحكم الابتدائي وهو القرار المطعون فيه بالنقض حاليا من الطاعنين أعلاه بثلاث وسائل.

فيما يخص الوسيلة الأولى بشرطها معا لتداخلهما:

حيث يعيب الطاعنون القرار فيها بخرق قاعدة مسطرية جوهرية، ومقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه حشر أطرافا غرباء عن الدعوى، ولم يحترم أطراف الاستئناف وفق ما هو وارد في المقال الاستئنائي الإصلاحي.

لكن، رداً على الوسيلة أعلاه، فإنه لا طعن بدون ضرر، والطاعنون لم يبينوا الأطراف الأجنبي عن الدعوى ولا الضرر الذي لحق بهم من جراء ما نعوه على القرار المطعون فيه، الأمر الذي يكون معه ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

وفيما يخص الوسيلتين الثانية والثالثة:

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الثانية بانعدام الأساس القانوني، ذلك أن محكمة الإحالة تقيدت فقط بالنقطة القانونية التي بت فيها المجلس الأعلى دون التصدي للقضية برمتها وتبرير قضائها بربط النقطة القانونية المحددة بقرار النقض، ونشر القضية من جديد ومناقشتها على ضوء أوجه الاستئناف وباقي ما أثير خلال المناقشة اللاحقة عن الاستئناف.

ويعيبونه في الوسيلة الثالثة بنقصان التعليل وعدم الرد على مستنتجات الموازين لانعدام التعليل، ذلك أنه قصر تعليله فقط على العلة الوحيدة المتعلقة بإثارة مقتضيات الفصل 62 من قانون التحفيظ العقاري عملا بالنقطة القانونية الواردة بقرار النقض دون الرد على أوجه الاستئناف ودفعات ومستنتجات الطاعنين في مرحلة ما بعد الاستئناف، فإذا كان الثابت أن الدعوى تتعلق بالطعن في قرار المحافظ في إطار الفصول 91 و93 و96 من قانون التحفيظ العقاري القاضي برفض التشطيب على الإراثات المشار إليها في المقال الافتتاحي للدعوى، وتقييد رسم شراء موروث الطاعنين المؤرخ في 1935/8/1 في الرسوم العقارية ذات الأعداد 52959 ض و 29030 ض و 28996 ض والذي ناقش فيه الطاعنون عدم وجهة نظرية المحافظ استنادا إلى مقتضيات قانونية تتعلق بتنسيصات الفصول 229 و230 و488 و489 و491 من قانون الالتزامات والعقود وعدم جدوى استناده على الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري وتقدم الطلب باعتبارهما العلتين اللتين سبب بهما قضاءه، إضافة إلى اعتماد الطاعنين أسباب أخرى قانونية وواقعية والمفصلة بالمقال الافتتاحي للدعوى من جملتها إقرار بعض ورثة البائعين بالبيع المطلوب تسجيله.

لكن، رداً على الوسيطتين معا لتدخلهما فإنه خلافا لما يدعيه الطاعنون، فإن محكمة الإحالة نشرت الدعوى من جديد بعد النقض وناقشتها، وأنها غير ملزمة بتتبع الأطراف في جميع مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها، وأن قاعدة تطهير العقار بتحفيظه قاعدة مطلقة تسري على الجميع. بما فيهم خلف البائع، ولذلك فإن القرار حين علل بأن: "البين من شهادات المحافظة العقارية المرفقة بمذكرة ورثة الزموري (م) ومن معهم والمرفقة بمذكرة النقض أن تحفيظ القطع الأرضية موضوع الدعوى تم في 1993/1/29 بالنسبة لقطعتي "الرمل" و"سلام"، وفي 1957/1/18 بالنسبة لـ "أرض العين" وأن رسم موروث المدعين المؤرخ في 1935/8/1 لم يتم إيداعه. بمطلب التحفيظ من طرف المشتري أو ورثته أثناء سريان مسطرة التحفيظ، فإن تحفيظ القطع الأرضية المذكورة وإنشاء رسوم عقارية طهرها من كل الحقوق العينية السابقة، الشيء الذي يبقى معه احتجاجهم بحق عيني

سابق لم يسجل على الرسم العقاري خلال مرحلة التحفيظ لا أثر له عملا بالفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري"، فإنه نتيجة لما ذكر يكون القرار المطعون فيه مرتكزا على أساس قانوني ومعللا تعليلا سليما والوسيلتان بالتالي غير جديرتين بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب.

الرئيس: السيد محمد بلعياشي - المقرر: السيد محمد أسراج - المحامي العام: السيد محمد فاكر.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض