

القرار عدد 3860

الصاوير بتاريخ 11 شتنبر 2012

في الملف المرني عدد 2011/1/1/2561

تحفيظ - التشطيب من الرسم العقاري - عقد أو حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به.

إن المحكمة لما عللت قضاءها بأن الطالب يتوفر على عقود سليمة من حيث الشكل وصحيحة متنا وسندا وفق ما يقتضيه الفصل 72 من ظهير التحفيظ العقاري وتخص القطعة رقم 12 من العقار موضوع الرسم العقاري الذي تمت تجزئته، مما يعني أن طلبه مؤسس على وثائق دامغة ولا يشوبها أي عيب أو إبهام أو غموض أو جهالة ويتعين على المحافظ الاستجابة له، في حين أنه بمقتضى الفصل 91 من ظهير التحفيظ العقاري لا يمكن التشطيب على ما ضمن بالسجلات العقارية إلا بموجب عقد أو حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الواقع أو الحق الذي يتعلق ما ذكر من التضمنين وذلك بالنسبة لجميع الأشخاص الذين يعنيههم حق وقع إشهاره للعموم بصفة قانونية، وتطبيقا لذلك فإنه لا يجوز للمدعي تسجيل حقوقه إلا بعد الحصول على حكم في مواجهة صاحب الحق المسجل في الرسم العقاري، فجاء بذلك القرار فاسد التعليل وعرضة للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 2009/06/10 تقدم (ح.م) بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بطنجة ضد المدعى عليه المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بطنجة - بني

مكادة- عرض فيه أنه تقدم بتاريخ 2007/09/18 بطلب إلى المحافظ المذكور من أجل تقييد عقد شرائه المؤرخ في 1984/08/15 وملحق العقود المؤرخة بنفس التاريخ والمتعلقة بالقطعة الأرضية رقم 12 المستخرجة من الرسم العقاري الأم عدد 06/16579 واستخراج الرسم العقاري الخاص بها، وأنه توصل من المحافظ المدعى عليه بجواب مؤرخ في 2009/09/21 يخبره فيه بأنه يتعذر في الوقت الراهن الاستجابة لطلبه لكون الملك المذكور استنفدت مساحته بسبب إخراج مجموعة من الرسوم الفرعية ولكونه مثقلا بعدة رهون لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي، وأنه تمكن من إلزام المستفيدين من الرهون المذكورة برفعها حسب وثيقة رفع اليد المؤرخة في 2008/09/10 ولأن السبب الثاني لرفض المحافظ تقييد شرائه غير وجيه لأن الثابت من شهادة صادرة عن المالك الأصلي للرسم العقاري الأم عدد: 10/16579 أنه تم تقسيمه إلى 13 قطعة أرضية مساحة كل واحدة منها هكتار واحد وأنه تم بيع جميع القطع المذكورة، واستخرج لكل واحدة منها رسم عقاري خاص بها وأن القطعة رقم 12 تم بيعها للبائعين للمدعي. وأن القطعة رقم 13 استخرج لها رسمان عقاريان خاصان لها وأن القطعة رقم 12 لم يتم تقييدها واستخراج رسم خاص بها بسبب الرهون التي كانت عليها وأن سبب نفاذ الوعاء العقاري رغم عدم تقييد القطعة رقم 12 يعود لخطأ المحافظ الذي قام باستخراج رسمين عقاريين للقطعة رقم 13 الأول يحمل عدد 40980 والثاني يحمل عدد 06/45749 الذي لم يتم القيام بتحديدده حسب محضر التحديد، وأن الرسم العقاري عدد 06/45749 المستخرج للقطعة الأرضية رقم 13 للمرة الثانية قد تم بناء على صورة عقد بيع متعلق بها دون ذكر حدودها ومنجز بناء على وكالة غير موجودة أصلا بالملف العقاري، مما يؤكد خطأ المحافظ المدعى عليه في استخراج الرسم العقاري عدد 06/45749 لنفس القطعة رقم 13 التي سبق استخراج الرسم العقاري الخاص بها وهو عدد 06/40980 والذي لا يمكن أن يتحمله المدعي ويمكن للمحافظ تداركه عن طريق التشطيب على الرسم الثاني المذكور لنفس القطعة رقم 13، ملتصقا لذلك أمر المحافظ المدعى عليه بالتشطيب على التقييد المتعلق بالبيع الجزئي المنصب على القطعة رقم 13 للمرة الثانية والتي أسفر عن استخراج الرسم العقاري عدد: 06/45749 من الرسم العقاري الأصلي 16579 مع ترتيب الآثار القانونية، وأمر المحافظ المذكور بتسجيل العقود العرفية للمدعى بالرسم العقاري 16579 باعتباره لم يعد يضم سوى ما تبقى من الوعاء العقاري وهو القطعة رقم 12 موضوع عقود الشراء المطلوب تسجيلها.

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة ثلاث مذكرات الأولى مؤرخة في 2009/06/30 والثانية في 2009/10/26 والثالثة في 210/02/23 أكد فيها أن الرسم العقاري عدد 06/1679 قيد عليه تصميم التجزئة للعقار إلى 13 قطعة أرضية تحمل أرقاما من 1 إلى 13 مساحة كل واحدة منها هكتار واحد تقريبا وأنه تم استخراج رسوم عقارية فرعية لعدة أشخاص للقطع المفوتة من 1 إلى 11 وتم اقتطاع تقييد جزئي واستخراج القطعة رقم 13 التي تكون الملك ذي الرسم العقاري عدد 06/40980 بناء على عقد عرفي مؤرخ في 1992/06/22 وقد تم التحديد ووقع تقييده على الرسمين العقاريين بتاريخ 1993/09/28،

وأنه بتاريخ 1994/04/20 تم تقييد اقتطاع جزئي قصد تكوين رسم جديد عدد 06/45749 الذي سيتم وصفه بعد إجراء تحديده في اسم (ال.ح) بناء على طلبه المؤرخ في 1994/04/20 المرفق بعقد عرفي مؤرخ في 1972/02/19 الذي تضمن شراء السند العقاري رقم 13 بينما سبق تأسيس رسم عقاري للقطعة رقم 13 تحت رقم 06/40980 مما يفهم منه ضمنا تعلق الأمر بالقطعة رقم 12 خصوصا وأنها القطعة الوحيدة المتبقية وتمت برمجة عملية التحديد للرسم العقاري عدد: 06/45749 بدون جدوى نتيجة لغياب المالك المقيّد عن حضورها. وأضاف في مذكرته المؤرخة في 2010/02/23 بأن العقد العرفي للمسمى (ال.ح) لم يتم فيه التنصيص على رقم القطعة حيث ورد فيه رسم عقاري للقطعة الأرضية رقم 13 مما استنتج منه خلال مباشرة التقييد للقطعة رقم 12 باعتبارها المتبقية من الوعاء العقاري وأن الملك ترتب عنه رهون لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي وأن المحافظ قد قام بتأسيس الرسم العقاريين عدد: 06/40980 وعدد 06/45749 تحت تحفظات العمليات الهندسية وقد وجد الرسم العقاري الأول حيزه المادي بكيفية دقيقة في حين بقي الحيز المادي للرسم العقاري الثاني المتعلق بشراء (ال.ح) غير معروف بسبب غياب مالكة عن عمليات التحديد. ملتمسا في الأخير رفض الدعوى شكلا لكونها تمت على اتفاقات والتزامات بين الأطراف المتعاقدة وليس المحافظ طرفا فيها ولعدم إدخال المالك الأصلي للعقار والمسمى (ال.ح) صاحب التقييد للبيع الجزئي المنصب على القطعة المؤسس لها الرسم العقاري عدد 06/45749 والتي قد تكون هي القطعة المطالب بها واحتياطيا رفض الطلب لانعدام الخطأ وعدم ثبوت مسؤولية المحافظ. بتاريخ 2010/06/01 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها عدد 45 في الملف عدد 1402/09/29 قضت فيه بإلغاء قرار المحافظ الصادر بتاريخ 2009/05/21 والرافض تسجيل عقود شراء المدعى القطعة رقم 12 بالرسم العقاري عدد: 06/16679 وبرفض باقي الطلب. فاستأنفه المحافظ المدعى عليه أصليا كما استأنفه المدعي فرعيا وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من رفض باقي الطلب وتصديا الحكم بإلزام المحافظ العقاري ببني مكادة طنجة بتسجيل العقود العرفية للمستأنف الفرعي على القطعة الأرضية رقم 12 بالرسم العقاري عدد 06/16579 وتأييده في الباقي وذلك بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف الأصلي المذكور.

في الوسيلة الثالثة بانعدام الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أن القطعة رقم 13 الأخيرة من الرسم العقاري الأم عدد 06/16579 أسس لها رسم عقاري خاص بها يحمل رقم 06/45749 وبالتالي انتقلت ملكيتها من مالكةا الأصلي إلى السيد (ال.ح) منذ تقييد شرائه المضمن بسجل التقييدات (كناش 105 عدد 183) بتاريخ 1994/04/20 بكيفية قانونية ونظامية بعد أن تم إشهار حقه في الملك عن طريق تسجيله بالسجلات العقارية طبقا لمقتضيات الفصلين 66 و 82 من ظهير 1913/08/12 بشأن التحفيظ العقاري، وأنه طبقا لمقتضيات الفصل 91 من الظهير المذكور فإنه لا يمكن التشطيب على ما ضمن بالسجلات العقارية إلا بموجب كل عقد أو حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به

يثبت انعدام وانقضاء الواقع أو الحق الذي يتعلق به ما ذكر من التضمنين.. وأن المحافظ حينما حدد رده على طلب المدعي بقراره المذكور محل الطعن من طرف هذا الأمر إنما قام بتطبيق القانون تطبيقاً سليماً وأن قراره هذا يندرج ضمن الصلاحيات القانونية والتقديرية للمحافظ العقاري.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار المطعون فيه ذلك أنه علل بأنه: "ثبت للمحكمة أن الطالب يتوفر على عقود سليمة من حيث الشكل وصحيحة متنا وسندا وفق ما يقتضيه الفصل 72 من ظهير التحفيظ العقاري وتخص القطعة رقم 12 من العقار موضوع الرسم العقاري: 06/16579 الذي تم تجزئته إلى 13 قطعة مما يعني أن طلبه مؤسس على وثائق دامغة ولا يشوبها أي عيب أو إهمام أو غموض أو جهالة ويتعين على المحافظ الاستجابة له". في حين أنه بمقتضى الفصل 91 من ظهير التحفيظ العقاري لا يمكن التشطيب على ما ضمن بالسجلات العقارية إلا بموجب عقد أو حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الواقع أو الحق الذي يتعلق ما ذكر من التضمنين وذلك بالنسبة لجميع الأشخاص الذين يعينهم حق وقع إشهاره للعموم بصفة قانونية، وتطبيقاً لذلك فإنه لا يجوز للمدعي تسجيل حقوقه إلا بعد الحصول على حكم في مواجهة صاحب الحق المسجل في الرسم العقاري، فجاء بذلك القرار فاسد التعليل وعرضة للنقض والإبطال.

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



لهذه الأسباب

ومن غير حاجة لمناقشة باقي ما استدل به على النقض.

المملكة المغربية

قضت المحكمة بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإرجاع الملف إلى نفس المحكمة للبت فيه من جديد وهي مشكلة بهيئة أخرى طبقاً للقانون، وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متربة من السادة: محمد بلياشي رئيس الغرفة رئيسا والمستشارين: محمد أسراج عضوا مقرراً وزهرة المشرفي، ومحمد ناجي شعيب، ومليكة بامي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد فاكر، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.