القرار عدد 2879
الصادر بتاريخ 21 دجنبر 2011
في الملف المدني عدد 2010/5/1/4790

مضار الجوار

- فتح النوافذ – عقار محفظ.

كل حق من الحقوق العينية على العقار المحفظ لا يحتج به على الغير إلا إذا ضمن بالرسم العقاري. فعدم تسجيل النوافذ المفتوحة على الجدار بالرسم العقاري يمنع من جعلها حقا مكتسبا في مواجهة الجار.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 2010/5/5 في الملف المدني عدد 1201/09/265 أن الطالب تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة عرض فيه أنه يملك الفيلا الكائنة بتجزئة رقم بطنجة، وأن جاره المطلوب في النقض قام بالبناء في الحديقة وتوسيع المطبخ على حساب السور الفاصل بينهما، وأحدث سلالم وشرفة ونوافذ تطل على حديقته إضرارا به طالبا الحكم بإلزامه برفع الضرر، وذلك بهدم البناء المحدث وإغلاق النوافذ. وأدلى المدعى عليه بمذكرة جواب مع طلب مقابل، التمس فيه رفض الطلب الأصلي والحكم على المدعي بهدم البناء الذي أحدثه بناء على الخبرة المنجزة من قبل الخبير التي أفادت قيامه ببناء جدار فاصل بين ملكي الطرفين، كما أغلق النوافذ التي فتحها المدعى عليه، وبعد تمام المناقشة، قضت محكمة الدرجة الأولى برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل ألزمت المدعى عليه برفع الضرر، وذلك بفتح المطلات الموجودة بعقار المدعي. واستأنف المدعي الأصلي الحكم المذكور فأيدته محكمة الاستئناف بالقرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على القرار في **الوسيلة الثالثة**: خرق الفصل 66 من ظهير 1913/8/12 المتعلق بالتحفيظ العقاري، ذلك أن الفصل المذكور جاء فيه أن كل حق من الحقوق العينية على العقار

المحفظ لا يحتج به على الغير إلا إذا ضمن بالرسم العقاري، وأن عدم تسجيل النوافذ بالصك العقاري والحال أن المحكمة اعتبرتها حقا مكتسبا للمطلوب وألزمت الطالب بإعادة فتحها، يجعل القرار خارقا للمقتضيات المحتج بها.

حقا، فقد صح ما عابه الطاعن ذلك أن الحقوق العينية على عقار محفظ لا تعتبر موجودة بالنسبة للغير إلا بتسجيلها، وابتداء من يوم التسجيل في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، عملا بالفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري، والمحكمة لما اعتبرت فتح النوافذ حقا مكتسبا للمطلوب بعقار محفظ وألزمت طالب النقض بإعادة فتحها دون ثبوت تسجيل ذلك بالصك العقاري عدد ، كان قرارها خارقا للقانون، وعرضة للنقض بصرف النظر عن باقي ما نعته الوسائل الأخرى.

لـهـذه الأسـبـاب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد إبراهيم بولحيان – **المقرر**: السيد محمد فهيم – **المحامي العام**: السيدة فتحي الإدريسي الزهراء.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض