

القرار عدد 4060
الصادر بتاريخ 5 أكتوبر 2010
في الملف المرني عدد 2010/3/1/314

الباني في ملك الغير

- عقار في طور التحفيظ - نطاق قاعدة التطهير بالتحفيظ.

لما ثبت لمحكمة الموضوع أن العقار المطلوب إفراغه للاحتلال بدون سند، به بناءات أقيمت قبل إقامة الرسم العقاري، وأن عقد تفويته لمالكه الجديد نص على أن العقار مثقل بها، وقضت تبعا لذلك للباني بالتعويض عما استفاد منه الموقوف له وزاد في قيمة العقار، ولم تقض له بأي حق عيني عقاري تكون قد بنت قرارها على أساس، لأن قاعدة التطهير بالتحفيظ العقاري تنسحب فقط إلى الحقوق العينية العقارية، وتبقى الحقوق الشخصية قائمة بما فيها طلبات التعويض، ولصاحبها المطالبة بها في مواجهة المسجل بالرسم العقاري.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الأساس القانوني:

"إن رسم الملك له صفة نهائية ولا يقبل الطعن وهو يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية، والتكاليف العقارية الكائنة على العقار، وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق الغير المسجلة." (الفصل 62 من ظهير 1913/8/12 بشأن التحفيظ العقاري).

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه عدد 585 وتاريخ 2008/12/30 الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور في الملف عدد 04/199 أن محمد (م) ادعى أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه يملك العقار ذي الرسم عدد وأن المدعى عليهم حميدة (ك)، محمد (ر) وعمر (و) يحتلونه بدون سند والتمس الحكم بإفراغهم، وأجاب المدعى عليهم ملتمسين عدم القبول شكلا وبأن العقار في حوزتهم وملكهم وشراء المدعي يشهد بذلك، وفي مقابلهم المقابل التمسوا تعويضهم عما أحدثوه من أغراس وما فوق الأرض، وبعد انتهاء الردود وإنجاز خبرة

والتعقيب عليها واستيفاء الإجراءات قضت المحكمة بإفراغ المدعى عليهم من الرسم العقاري المذكور وبأداء المدعى عليه لكل واحد من المدعين الفرعيين تعويضا قدره 3500000 درهما للمسمى كـ و 300000 درهما لمحمد (ر) ومبلغ 1.700000 درهما لمحمادي (ع) ومبلغ 300000 درهما للمسمى عمرو (ر) مقابل إفراغهم وبعدم قبول طلب التدخل والإدخال ورفض طلب التعويض عن الاستغلال، استأنفه المحكوم عليه محمد (م) مثيرا أن الحكم جانب الصواب فيما قضى به من تعويضات للمستأنف عليهم، لأنه لم يعتبر كون العقار محفظا وأن جميع الحقوق يتعين أن تكون مسجلة في الرسم العقاري لفائدة الأغيار الذين يدعون حقا، والحكم فسر ما ورد في شهادة المحافظة من وجود بنايات وأغراس لفائدة الغير تفسيراً ضيقاً وأنه طبقاً للفصل 11 من ظهير الحقوق العينية فإن الأرض وما فوقها ملك له ولا يمكن لهم الاحتجاج عليه ما دام هو المالك، كما أن الحكم تناقض إذ اعتبرهم محتلين تم عاد ومتعهم بالتعويضات، كما أن الحكم جانب الصواب حين رفض طلب تعويضه عن الاستغلال، وبعد جواب المستأنف عليهم وتقديمتهم استئنافاً فرعياً وانتهاء الردود والإجراءات، قررت المحكمة قبول الاستئناف الأصلي وعدم قبول الاستئناف الفرعي ماعدا استئناف عمرو (ر)، وتأييد الحكم المستأنف بناء على مقتضيات الفصل 18 من قانون العقارات المحفوظة، وباعتبار أن طالبي التعويض حسني النية وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق مقتضيات الفصل 66 من المرسوم الملكي بشأن التحفيظ العقاري والفصل 2 و 62 من نفس القانون، ذلك أن كل حق عيني يتعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله والمطلوبون التمسوا الحكم لهم بالتعويضات عن الأغراس والبنائيات الموجودة في العقار المملوك له، فاستجاب لهم القرار رغم تمسكه بأن الرسم العقاري موضوع العقار المطلوب إفراغه أثناء عملية المسح الطبوغرافي وأثناء تأسيس الرسم المذكور لا يشير بتاتا إلى وجود أية أغراس، وأنهم حين تراموا على العقار المملوك له كانوا يعلمون أنه ليس في ملكيتهم، ورغم ذلك شرعوا في استغلاله، كما أنه طبقاً للفصل 2 من ظهير 1913 فإن التحفيظ يترتب عنه إقامة رسم ملكية مسجل بكناش عقاري ويترتب عنه إلغاء ما عداه من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة الغير المضمنة بالكناش العقاري، وبذلك فالفصل جاء واضحا من كون جميع الحقوق التي يمكن للأغيار ادعاؤها تبقى منعدمة إن لم تكن مسجلة، وطبقاً للفصل 62 من نفس القانون فإن رسم الملك له صفة نهائية ولا يقبل الطعن وهو نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية الكائنة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق الغير المسجلة، وبذلك لا يمكن التثبت بأي حق لم يكن مدونا بالرسم العقاري وبذلك فالقرار حين قضى للمطلوبين بالتعويضات خرق الفصول أعلاه.

لكن حيث إن قاعدة التطهير بالتحفيظ طبقاً للفصل 2 و 62 من ظهير 1913 أو قاعدة حجية التسجيل طبقاً للفصلين 66 و 67 من نفس الظهير تنسحب إلى الحقوق العينية العقارية المنصوص

عليها في الفصل 8 من ظهير 1915 المطبق على العقارات المحفوظة، أما الحقوق الشخصية بما فيها طلبات التعويض تبقى قائمة ولصاحبها المطالبة بها في مواجهة المسجل بالرسم العقاري، وعملا بالفصل 16 من ظهير 1915 فإن كل البناءات والأغراس والمنشآت الموجودة فوق أرض أو داخلها تعد محدثة من طرف ربها وعلى نفقته وتعتبر ملكا له ما لم تقم بينة على خلاف ذلك، وعملا بالفصل 18 من نفس القانون، فإنه لما كان موضوع الدعوى هو التعويض عن الأغراس والبنائات المدعى إقامتها من طرف المطلوبين، والمحكمة لما ثبت لها من جواب المحافظ ومن الخبرة المنجزة أن العقار المطلوب إفراغه به أغراس مثمرة وبنائات أقيمت قبل إقامة الرسم العقاري، وأن عقد التفويت للطالب نص على أن العقار مثقل بها من طرف المطلوبين، وأنهم تعرضوا ضد مطلب التحفيظ الذي يخصه، وقضت تبعا لذلك بالتعويض عن الأغراس والبنائات التي استفاد منها الطالب وزادت في قيمة الأرض، لم تخرق الفصول أعلاه المستدل بها، لأنها لم تقض للمطلوبين بأي حق عقاري، ويبقى ما استدل به أعلاه على غير أساس.

بخصوص الوجه الثاني من الوسيلة الأولى والوسيلة الثانية مجتمعتين:

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق مقتضيات الفصل 18 من القانون المطبق على العقارات المحفوظة ونقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه، ذلك أن الفصل 18 يعطي حق الخيار للمالك في الاحتفاظ بما أحدث من أغراس أو بنايات مع أداء قيمة المواد أو إلزام محدثها بإزالتها على نفقته، والقرار قضى بإفراغ المطلوبين باعتبار أنهم محتلين بدون سند، ثم عاد ليمنحهم في المقابل تعويضا عن الأغراس والبنائات، مما يشكل خرقا للفصل المذكور باعتبارهم سيئي النية، إذ أقاموا الأغراس دون علمه، كما أنه لم يبد أية رغبة في الاحتفاظ بالأغراس، كما أن القرار رفض طلبه الحكم على المطلوبين بمنحه مقابل استغلال العقار الذي حرم منه طيلة المدة التي كان يتواجد بها المطلوبون في النقض، مستندا على أن المطلوبين حسنوا النية بإحداث الأغراس، رغم أنه اعتبر أن هناك احتلالا وحرمانا له من استغلال عقاره، وهذا يشكل تناقضا في التعليل، لأن الاحتلال بدون سند لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يكون عن حسن نية.

لكن من جهة، فإن المحكمة لها سلطة تقدير الحجج لاستخلاص حسن أو سوء نية الباني، ومن جهة ثانية، فإنه طبقا للفصل 18 من ظهير 1915 إذا أحدثت الأغراس أو البنائات أو المنشآت من طرف شخص انتزعت منه الأرض في دعوى استحقاق ولم يحكم عليه برد ثمارها لحسن نيته، فإن رب المالك لا يمكنه أن يطالب بإزالة المنشآت والأغراس أو البنائات، وبذلك فالتعويض عن الأغراس مستمد من القانون في نازلة الحال، والمحكمة مصدرة القرار لما استخلصت من الوثائق والوقائع المعروضة عليها كون المطلوبين كانوا يحوزون ويستغلون العقار قبل تحفيظه وتسجيله باسم الطالب، وأنهم تعرضوا على مطلب التحفيظ الذي فتح باسم الدولة في إطار عملية الضم كانوا حين إقامة الأغراس حسني النية، ورتبت على ذلك الحكم لهم بالتعويض عن قيمتها ولو لم يبد المالك

رغبته في الاحتفاظ بها، ورفضت الحكم للطالب بالتعويض عن الاستغلال لأن الاحتلال لا يتنافى وحسن نيتهم حين إقامة الأغراس، وأن شهادة المحافظة تبين حقهم في الأغراس والبنيات التي أقاموها بعلم المالك السابق لم تخرق الفصل 18 أعلاه، ولم تتناقض، وجاء قرارها معللا تعليلا كافيا، ويبقى ما استدل به على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد أحمد اليوسفي العلوي - المقرر: السيدة سميرة يعقوبي خبيزة - المحامي العام: السيدة آسية ولعلو.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض