القرار عدد 3743
الصادر بتاريخ 21 أكتوبر 2009
في الملف عدد 2007/1/1/1119

تحفيظ عقاري

– قاعدة تطهير العقار بالتحفيظ – عدم وجود استثناء يخص الجماعات الحضرية.

غير صحيح أن قاعدة تطهير العقار بالتحفيظ تنطبق على الحالات العادية دون الحالة التي تكون فيها جماعة حضرية، بصفتها شخصا معنويا عاما، مدعية لحق عيني على عقار تم تحفيظه من طرف الغير، إذ لا وجود لنص قانوني يستثني الجماعات الحضرية من هذه القاعدة.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أن الجماعة الحضرية لعين الدياب تقدمت بمقال افتتاحي إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضت فيه بأن الملك المسمى "دار مكافح" موضوع الرسم العقاري عدد 82487 س هو من ممتلكاتها، وأدلت بنسخة من المرسوم المتعلق بتصميم ممتلكات مدينة الدار البيضاء للجماعات، طالبة التصريح بأن تحفيظ الملك المذكور باطل وحذف الرسم العقاري أعلاه. وبتاريخ 1983/12/18 تقدمت الجماعة الحضرية للدار البيضاء آنفا بمقال تدخلي تدعي فيه أن البقعة الأرضية موضوع النزاع انتقلت إليها بالاختصاص من الجماعة الحضرية لعين الدياب، وأجاب المدعى عليه مصطفى مثيرا عدة دفوع من جملتها بأن عقاره موضوع الرسم العقاري عدد 82487 س

غير موجود في المنطقة التي تطالب بها الجماعة الحضرية لعين الدياب. وبعد إجراء خبرتين الأولى بواسطة الخبير محمد الزواق والثانية بواسطة العربي الشرايبي، أصدرت المحكمة الابتدائية المذكورة حكمها رقم 12 بتاريخ 1986/5/15 في الملف رقم 19-81 في الشكل بقبول المقال الافتتاحي شكلا، وبعدم قبول طلب التدخل الاختياري، وفي الموضوع برفض الطلب. فاستأنفته الجماعة الحضرية بآنفا صاحبة المقال التدخلي، وأدلى ورثة مصطفى بمقال من أجل مواصلة الدعوى، وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول التدخل والتصريح من جديد بقبوله، وفي الموضوع بتأييد الحكم فيما قضى به من رفض الطلب، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من طرف المستأنفة المذكورة بوسيلتين :

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون وخرق الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ، ذلك أن الحكم الابتدائي اعتمد خبرة غير حضورية وأكثر من ذلك عدم استدعاء الجماعة الحضرية لأنفا، وأجاب الحكم الابتدائي عن ذلك بأنها لا صفة لها، والقرار المطعون فيه اعتبر الطاعنة لها الصفة القانونية للتقاضي، فمن حقها حضور الخبرة الأولى والثانية، وبما أن الحكم الابتدائي المؤيد استند على الخبرة الثانية التي أنجزها العربي الشرايبي التي ادعت أن عقد البيع لا ينطبق على العقار المدعى فيه وبالتالي فالقرار اعتمد على خبرة مخالفة للدعوى.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وتعيبه في الوسيلة الثانية بعدم احترام القانون، ذلك أن ظهير 31 مارس 1933 المغير لظهير 12 أبريل 1920 أعلن أنه من المصلحة العامة المصادقة على تصميم وقانون التجهيز للحي العربي لمدينة الدار البيضاء وبترع ملكية الأراضي المخصصة لهذا الغرض، وأنه تطبيقا لهذا الظهير قامت مدينة الدار البيضاء باقتناء ملك غير محفظ به فيلا كائنة بزنقة كلميمة وذلك لإحداث طرق، وذلك بتاريخ 10 دجنبر 1938، مساحتها 600 متر مربعا، وأن الملك العمومي مصان ضد كل تفويت، وأن مقتضيات التحفيظ لا تنطبق إلا في الحالات العادية، وأن الطاعنة

أصبحت مالكة لهذا العقار بقوة القانون ولو أنه غير محفظ، وذلك بمقتضى الظهير المشار إليه والمرسوم المؤرخ في 1979/9/26 والمراسيم المحلية. وأن القرار الاستئنافي يكون بذلك قد خرق القانون عندما أيد الحكم الابتدائي، سيما وأن هذا القرار اعتمد جواب السيد المحافظ رغم أن المحافظ لم يراسل الطاعنة و لم يطلب رأيها قبل أن يسجل مطلب المطعون ضدهم، والقرار المطعون فيه خالف المقتضيات القانونية أعلاه واعتمد فقط عدم تحفظ السيد العامل الذي لا علاقة له بالنازلة.

لكن ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما، فإن القرار المطعون فيه لم يعتمد فقط على خبرة العربي الشرايبي، وإنما اعتمد أيضا وبالأساس على أن العقار قد طهر بالتحفيظ، وذلك حين علل بأن المبادئ والقوانين المنصوص عليها في قانون التحفيظ العقاري تقتضي بأن التحفيظ يطهر العقار من أي ادعاء كان، وأنه لا وجود لأي نص قانوني يستثني الجماعات الحضرية من آثار قانونية التحفيظ، وأن الجماعة الحضرية لا تنازع في كونها لم تقم بتسجيل شرائها، فإنه بهذه التعليلات غير المنتقدة والسليمة يكون القرار مرتكزا على أساس وغير خارق للفصول المدعى خرقها والوسيلتان معا بالتالي غير جديرتين بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد محمد العلامي رئيسا، والسادة المستشارون : العربي العلوي اليوسفي مقررا، ومحمد بلعياشي وعلي الهلالي وحسن مزوزي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.