

القرار عدد 2398
الصادر بتاريخ 24 يونيو 2009
في الملف عدد 2008/3/1/2305

عقار محفظ

– يحق اللجوء مباشرة إلى المحكمة لتسجيل الإرث بالرسم العقاري.

إذا كان القانون المتعلق بالتحفيظ العقاري يخول كل شخص يريد تسجيل حق عيني ثابت له على عقار محفظ اللجوء إلى محافظ الأملاك العقارية لتسجيل هذا الحق بالرسم العقاري، فإنه بالمقابل لم يرتب أي جزاء على من يلتجئ مباشرة إلى المحكمة بدل المحافظ ليطلب منها تسجيل الحق المذكور. المحكمة التي قضت بعدم قبول تسجيل الإرث بعلّة وجوب تقديم طلب قبلي إلى المحافظ، تكون قد بنت قرارها على غير أساس.

نقض جزئي وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للمحاكم
باسم جلالة الملك
محكمة النقض

حيث يؤخذ من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة تحت عدد 395 وتاريخ 2008/03/26 في الملف 07/735 أن ورثة خيرة وهم عبد القادر، قدور، مامة، والزهرة ادعوا أمام مركز القاضي المقيم بتاوريرت أن موروثتهم المذكورة خلقت الملك المسمى "مرزوقة 3" ذي الرسم العقاري عدد 02/8133 الكائن بتاوريرت مساحته آر واحد وستة وعشرون سنتيARA (آر و26 سنتيARA)، وأن المدعى عليه باعتباره المالك للملك المسمى "مبروكة" موضوع الرسم العقاري عدد 48250 والبالغ مساحته 75 سنتيARA الكائن بنفس المدينة والمستخرج من الرسم العقاري عدد 2/8133 المملوك للطاعنين، فإنه أثناء قيامه بعملية البناء استولى على جزء من عقارهم المذكور،

ومن حقهم المطالبة بإنصافهم وانتداب خبير في الشؤون العقارية لتحديد المساحة المستولى عليها، طالين الحكم بتسجيل إرثته موروثة على الرسم العقاري عدد 2/8133 موضوع الملك المسمى مرزوقة 3، وإعطاء الأمر للمحافظ على الأملاك العقارية بتأويرت بتضمين الحكم على الرسم العقاري، وانتداب خبير عقاري لتحديد المساحة المستولى عليها من طرف المدعى عليه بحضور المحافظ العقاري، وإفراغه منها من شخصه وأمتعته وكل من يقوم مقامه بإذنه أو أمره، وإن أقام بناءات إلزامه بإزالتها على نفقته، معززين الطلب بنسخة طبق الأصل من الإرثته عدد 360 وتاريخ 2002/07/23 ونسخة طبق الأصل من الشهادة العقارية للرسم العقاري 2/8133 المدعو "مرزوقة" ونسخة من تصميم للرسم العقاري 48250 المسمى مبروكة، وبعد جواب المدعى عليه بأن المساحة التي اشتراها من موروثة المدعين هي 100 م م إلا أنه لما بنى القطعة وأراد تحفيظ المنزل تبين أن القطعة المستخرجة من الرسم العقاري الأم لا تبلغ مساحتها إلا 75 م م فحسب، وأن 28 م م الأخرى تتعلق بالرسم العقاري 1471 المملوك لعبد القادر، فإنه لم يلتجئ إلى القضاء لمطالبة موروثة المدعين ب 25 م م الباقية لأنها أم زوجته، وعمد إلى شراء 28 م م من عبد القادر المذكور، وإرفاق الجواب بالشرايين المذكورين وجواب المحافظ العقاري، قضت المحكمة برفض الطلب. فاستأنف المدعون الحكم المذكور مثيرين نفس الأسباب المثارة ابتدائيا، مضيفين بأن الحكم المستأنف غير مرتكز على أساس لكون الخبرة أثبتت أن هناك مساحة زائدة لم يبرر المستأنف عليه تلك المساحة، وبعد جواب المستأنف عليه وانتهاء الردود قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي، وهذا هو القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الأولى :

حيث يعيب الطاعنون على القرار المذكور انعدام الأساس وخرق الفصل 96 من ظ. التحفيظ العقاري، ذلك أنه علل ما قضى به "بأن طلب تسجيل الإرثته سابق لأوانه ومخالف للفصل المذكور"، مع أن هذا التعليل لا يستقيم مع مقتضيات القانونية لأن الفصل 96 المشار إليه يتعلق من جهة بتسجيل الحقوق

العينية والتشطيب عليها، من جهة ثانية فإنه ليس هناك ما يلزم الأطراف بضرورة تقديم طلباتهم أولا إلى المحافظ عندما يتعلق الأمر بتسجيل الإرث، ومن جهة ثالثة فكما هو ثابت من مقال الاستئناف، فإنه سبق لهما أن تقدما بطلب تسجيل الإرث إلى المحافظ إلا أنه لم يتخذ أي قرار بشأنه.

حيث صرح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أن حق التقاضي حق محول للكافة، وأن ظهير التحفيظ العقاري خول لكل من يريد تسجيل حق عيني ثابت له على عقار، يحق له اللجوء إلى المحافظ العقاري لتسجيل الحق الذي يدعيه بعد سلوك مسطرة التقييد بشروط حددها الظهير المذكور، فإنه لم يرتب أي جزاء على من يلتجئ مباشرة إلى المحكمة ليطلب منها تسجيل الحق المذكور، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللته "بأن المطالبة بتسجيل الإرث من طرف الجهة المستأنفة بالرسم العقاري عدد 02/8133 مباشرة إلى المحكمة يعتبر سابقا لأوانه فعلا، لأن الأمر يتعلق بإرث بالرسم المذكور الذي يستلزم تقديمه إلى المحافظ، الذي يتولى بعد تقصي الوثائق والتأكد من مطابقتها للقانون ليتخذ في شأن الطلب ما يراه مناسبا"، تكون جعلت تقديم الدعوى إلى المحكمة فيما يخص تسجيل الحقوق العينية مشروطا بتقديم قبلي للوثائق إلى المحافظ، فجاء قرارها غير مرتكز على أساس ومعللا تعليلا فاسدا يتزل متزلة انعدامه، مما يعرضه للنقض جزئيا فيما قضى به من رفض طلب تسجيل إرث موروث الطالبين بالرسم العقاري.

وفيما يرجع للوسيلة الثانية :

حيث يعيب الطاعنون على القرار نقصان التعليل، ذلك أن المحكمة المصدرة له عللته "بأن ما ادعته الجهة المستأنفة من تجاوز المستأنف عليه والترامي على جزء من عقاره غير قائم بالحجة" معتمدة في قضائها على الخبرة، مع أن الثابت من الرسم العقاري عدد 48250 أن مساحة عقار المطلوب هي 75 م م، وأنه أقر ابتدائيا بأن مساحة 28 م م الزائدة تتعلق بالرسم العقاري عدد 1471 المملوك لعبد القادر، وذلك في مذكرته المؤرخة في 2005/10/17 وهو ما توصل

إليه الخبير، إلا أن المطلوب لم يثبت شراءه للمساحة الزائدة من عبد القادر المذكور، وحتى لو تثبت بشرائه ل 100 م م بالعقد الأول، فإن العبرة بما ضمن بالرسم العقاري وليس بما ضمن بعقد التملك، لأن ما ثبت بيقين لا يمكن دحضه إلا بيقين، وفيما يتعلق بالخبرة فإنها أنجزت في غيبة المطلوب ولم يتمكن الخبير المعين من ولوج منزله وأن ما ضمن بتقريرها بأن منزل المطلوب محدد بأربعة أنصبه هي ب 11 وب 12 وب 13 وب 3 مخالف للحدود الواردة في التصميم الطبوغرافي، وهي ب 10 وب 11 وب 13 وب 3، وأن المساحة المستولى عليها من المطلوب لا تدخل في ملكه، وهي الواقعة بين ب 12 وب 10، ورغم أنه طلب إجراء خبرة مضادة تسند إلى أحد المختصين في المسح الطبوغرافي إلا أن المحكمة لم تستجب للطلب، مما يجعل ما عللت به المحكمة قرارها ناقص التعليل.

لكن حيث إن تقييم مستندات الملف يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة متى استندت في ذلك إلى مبررات سائغة، وأنه خلافا لما أثير فإن الثابت من وقائع الدعوى وأدلتها المعروضة على قضاة الموضوع، أن المطلوب استدل أمامهم برسم الشراء المؤرخ في 1999/05/31 من عبد القادر لمساحة 28 م م تستخرج من الرسم العقاري عدد 1471 المملوك للبايع المذكور، وهي المساحة الزائدة على 75 م م الموجودة برسمه العقاري عدد 48250، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أمرت بخبرة على ذمة القضية وقيمتها في إطار ما حول لها من سلطة، فثبت لها أن الطاعنين توصلا بالاستدعاء لها وحضرا عملية إنجازها، وأنها احترمت الشروط القانونية وأسست على المقاييس الهندسية واستنادا إلى الملف الهندسي المحفوظ بالمحافظة العقارية، فاستخلصت منها عن صواب أن تجاوز المطلوب على عقار الطالبيين غير ثابت، تكون بررت النتيجة التي آلت إليها بتعليل سائغ، ولم تكن في حاجة إلى الأمر بخبرة ثانية مضادة، ما دامت وجدت في الأولى وفي باقي وثائق الملف كافة العناصر التي تمكنها من البت في النازلة وتغنيها عن ذلك، وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي القاضي برفض طلب تسجيل إرثة موروث الطالبين ورفض الطلب في الباقي.

السيد أحمد اليوسفي العلوي رئيسا، والسادة المستشارون : الحنفي المساعد مقرر، وجميلة المدور ومحمد بن يعيش ومحمد تيوك أعضاء، وبحضور المحامية العامة السيدة آسية ولعلو، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض