

القرار عدد 1104
المؤرخ في 2008/3/26
الملف المرني عدد 2008/3/1/227

إفراغ - رسم عقاري - قاضي المستعجلات.

إن الرسوم العقارية وما تضمنته من تسجيلات تحفظ الحق الذي تنص عليه وهي حجة على الغير على أن الشخص المسجل بها هو فعلا صاحب الحق فيها عملا بالفصل 3 من التشريع المطبق على العقارات المحفظة. وأن الحماية القانونية التي يضيفها التسجيل في السجل العقاري على العقار وضرورة استمرارها يوفر في النازلة عنصر الاستعجال.

إن قضاء الاستعجال وإن كان يمنع عليه إصدار الأوامر فيما يمكن أن يقضي به في الجوهر فإنه ليس ممنوعا من فحص وتلمس ظاهر المستندات لمعرفة أصحاب الحقوق المسجلة بالصك العقاري. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما فحصت ظاهر وثائق الملف فتبين لها عن صواب أن المطلوب اشترى العقار من الغير ولم يسجل شراؤه بالرسم العقاري فاعتبرته منعدم الوجود عملا بالفصلين 65 و 66 من ظهير التحفيظ العقاري فإنها اعتبرت الوضعية الحالية للعقار هي الجديرة بالحماية وركزت قضاءها على أساس.

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

في شأن الوسيلة الوحيدة

حيث يؤخذ من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة في الملف المدني عدد 2006/267 بتاريخ 06-11-29 تحت عدد 173 أن ادعى أمام رئيس المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه هو المالك على وجه الاستغلال للسكنى الواقعة بالعنوان الكائن أعلاه وأن المدعى عليه احتلها زاعما أن سند وجوده بها هو ملكيته لها مع أن شهادة الملكية لا تشير إلى أي مالك غيره في الرسم العقاري طالبا الحكم بإفراغ المدعى عليه المذكور منها، معززا الطلب بشهادة عقارية ومحضر معاينة المتواجد بالعين، وبعد تقديم مقال للتدخل الإرادي في الدعوى المؤسس على أنه هو المالك للعقار محل النزاع وجواب المدعى عليه وانتهاء الإجراءات صرح قاضي المستعجلات بعدم الاختصاص، فاستأنف المدعى الحكم المذكور مثيرا سوء التعليل لأن الفصلين 66 و 67 ومن ظ 12 غشت 1913 يقضيان بأن العقار المحفظ يعتبر مطهرا من أي حق عيني غير مسجل لأن جميع الاتفاقات التعاقدية الغير المسجلة به لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف فبالأحرى في مواجهة الغير، وأن أي تدخل إرادي لا يمكن أن يشكل نزاعا جديا لكون المتدخل هو الذي قام بالتصريح بالضيايع وتسلم نسخة من نظير الرسم العقاري فقام بتفويت العقار وأدلى بالنسخة الجديدة واحتفظ بالنظير المصرح بضيايعه، ثم قام الآن ويدعي أنه مازال المالك له رغم تفويته العقار بتاريخ 04-9-1996 طالبا الحكم تصديا بطرد المستأنف عليه من العقار ذي السند العقاري وبعد قبول التدخل الإرادي، وبعد جواب المستأنف عليهما وانتهاء الردود قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بطرد المستأنف عليه ومن يقوم مقامه من العقار ذي السند العقاري المذكور الواقع بطنجة وبعد قبول مقال التدخل الإرادي في الدعوى بناء على أن الملكية التي يدعيها المستأنف عليه والمتدخل في الدعوى وغير المسجلة بالرسم العقاري حسب شهادة الملكية المؤرخة في 06-7-19 تعتبر عملا بالفصلين 66-67 من ظ التحفيظ العقاري منعدمة الوجود قانونا إلى أن يتم تسجيلها بالصك العقاري، وبالتالي

فإن ادعاء الملكية لا يشكل دفعا جديا يحول دون قيام قاضي المستعجلات بطرد المحتل للعقار، وهذا هو القرار المطعون فيه.

وحيث يعيب الطاعن على القرار المذكور خرق الفصل 149 من ق م م، ذلك أن الفصل المذكور يشترط لاختصاص قاضي المستعجلات توفر عنصري الاستعجال وعدم المساس بالجوهر، وأن استظهار الطاعن برسم الشراء يكون آثار نزاعا جديا حول ملكية العقار التي لا يحسم فيها إلا قاضي الموضوع، والمحكمة لما قامت بمقارنة حجج الأطراف شهادة ملكية المطلوب ورسم شراء الطالب ورجحت إحداها على الأخرى فإنها خرقت الفصل المذكور مما يعرض قرارها للإلغاء.

لكن حيث إن الفصل 3 من التشريع المطبق على العقارات المحفظة يقضي "بأن الرسوم العقارية وما تضمنته من تسجيلات تحفظ الحق الذي تنص عليه، وهي حجة على الغير على أن الشخص المسجل بها هو فعلا صاحب الحق فيها" وأن الحماية القانونية التي يضيفها على العقار تسجيله في السجل العقاري وضرورة استمرارها يقتضي منع أي اعتداء عليه، وهو ما يوفر في النازلة عنصر الإستعجال الذي يبرر تدخل قاضي المستعجلات لوضع حد لكل ما يمس بهذه الحماية، وأن قضاء الاستعجال وإن كان يمنع عليه إصدار الأوامر فيما يمكن أن يمس بالجوهر فإنه ليس ممنوعا من فحص وتلمس ظاهر سندات الدعوى لمعرفة أصحاب الحقوق المسجلة في الصك العقاري، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما فحصت ظاهر وثائق الملف فتبين لها عن صواب أن المطلوب اشترى العقار من الغير ولم يسجل شراؤه بالرسم العقاري فاعتبرته منعدم الوجود لعدم تسجيله في الرسم العقاري عملا بالفصلين 65-66 من ظ التحفيظ العقاري، فإنها لم تقم بالمقارنة والترجيح بين الحجج، وإنما اعتبرت الوضعية الحالية للعقار الجديدة بالحماية فركزت قضاءها على أساس وما بالوسيلة غير مؤسس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة: الحنفي المساعد - مقرر - الحسن فايد - محمد بن يعيش - سمية يعقوبي خبيزة وبحضور المحامية العامة السيدة آسية ولعلو وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض