

القرار عدد 2455

المؤرخ في : 2005/9/21

الملف المرني عدد: 2004/3/1/147

ارتفاع المرور - الرسم العقاري - عدم إشهار حق الارتفاع - أثره.

إذا كان حق ارتفاع المرور العائد لأرض محاطة بأرض أخرى يعتبر من الالتزامات التي يكلف بها القانون المالكين بعضهم تجاه بعض بصرف النظر عن كل اتفاقية، فإنه تعفى من الإشهار في الرسم العقاري الارتفاعات الناشئة من الالتزامات التي يفرضها القانون.

المملكة المغربية

وبالتالي فالمحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه التي ثبت لها من أوراق الملف أن عقار المطلوب محاصر بعقار الطالب تكون على صواب عندما ألزمت الطالب بترك الطريق في ملكه لمرور المطلوب إلى عقاره رغم عدم تنصيب رسمه العقاري على ذلك، وما أثاره الطالب بخصوص عدم إشهار حق ارتفاع المرور بصك عقاره لا أساس له والحالة ما ذكر.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يخص الوسيطتين الأولى والثانية مجتمعتين :

حيث يؤخذ من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية طنجة بتاريخ 2003/10/29 في الملف عدد 4/01/1229 أن عبد السلام الجعادي ادعى في مقاله المودع بالمحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه يملك بالشراء القطعة الأرضية المدعوة "الأمل" موضوع الرسم العقاري عدد 06/60725 الكائنة بحي السواني شارع أطلس رقم 4 طنجة مستخرجة من عقار البائعين ذي الرسم العقاري عدد 06/3453 المسمى "صدقي" وأن هذه القطعة أصبحت محاصرة بعد البيع مما دفعه إلى تسجيل تقييد احتياطي على العقار الأصلي وإقامة الدعوى على البائعين له انتهت بإبرام صلح بينه وبينهم بفتح الطريق إلى ملكه وإن المدعى عليه عبد الناصر بلا اشترى من نفس البائعين قطعة مجاورة لأرضه سماها "ابتسام" محل الرسم العقاري عدد 06/3875 والتزم في عقد البيع المبرم بينه وبين البائعين بترك الطريق في أرضه للمرور إلى العقارات الأخرى غير أنه لم يف بالتزامه وضم الطريق إلى ملكه وبني مساحة تفوق القدر المسموح له ببنائه ملتصقا بالحكم عليه بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه وإلزامه بفتح الطريق، وعزز دعواه برسوم الشراء وشواهد المحافظة وعقد الصلح، وتقدم البائعون وهم أمينة بنت عبد السلام بوكرن وأولادها محمد وعبد اللطيف وعائشة وزهرة بمقال التدخل الإرادي في الدعوى أكدوا فيه ما جاء بمقال المدعي والتمسوا الحكم وفقه، وأجاب المدعى عليه بأن ملكه مطهر من الحق الذي يدعيه المدعي والمتدخلون في الدعوى وأن عقد الصلح المبرم بين هؤلاء لا يلزمه لكونه ليس طرفا فيه وغير مسجل بالرسم العقاري حسبما بشهادة المحافظة المدلى بها وأن إرجاع الحالة يعني بالنسبة إليه هدم البناء المقام على أرضه وأن رسم شرائه لا يتضمن أي التزام بفتح الطريق في ملكه، وحكمت المحكمة على المدعى عليه بترك الطريق للمرور إلى عقار المدعي واستأنفه المحكوم عليه مؤكدا ما سبق وقضت محكمة الاستئناف بتأييده بناء على ما ثبت لها في وثائق الملف من كون المستأنف اشترى عقاره مثقلا بحق ارتفاق الطريق وخرق الحق المذكور مما يجعله مسؤولا عن تبعات فعله، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطالب على القرار خرق مقتضيات الفصل 2 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري وعدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل ذلك أنه على خلاف ما ذهبت إليه المحكمة فإن عقاره ليس مثقلا بحق ارتفاق الطريق لفائدة المطلوب وهو مطهر من كل حق أو تحمل عيني عقاري حسب الثابت من شهادة المحافظ المدلى بها في الملف وأن عقد الصلح المبرم بين المطلوب والبائعين لهذا الأخير، يتعلق بترك هؤلاء الطريق بملكهم لفائدة المطلوب وليس بملك الطالب ولا يمكن أن يواجه بالعقد المذكور ما دام ليس طرفا فيه وغير مسجل بالرسم العقاري، يضاف إلى ذلك أن المطلوب كان طلب تحفيظ مشتراه وتم التشطيب على مطلبه ولم يطعن في قرار المحافظ كما وقع التشطيب على التقييد الاحتياطي بتاريخ 1998/12/11.

لكن حيث إنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أن المطلوب في النقض كان قد اشترى أرضه من البائعين له المدخلين في الدعوى وذلك قبل شراء الطالب لعقاره منهم، وكانت وضعية قطعة المطلوب أنها كانت محاصرة بعقار البائعين تم بعد ذلك بعقار الطالب مما منعه من الوصول إلى ملكه لعدم توفره على مخرج إلى الطريق العمومية إلا بالمرور في أرض الطالب.

وحيث إنه بصرف النظر عن كون الطالب كان على علم بارتفاق المرور المثقل به ملكه لفائدة عقار المطلوب وعن كونه قد التزم في عقد شرائه بترك الطريق فإنه بموجب الفصل 115 من المرسوم المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة فإن حق ارتفاق المرور العائد لأرض محاطة بأرض أخرى يعتبر من الالتزامات التي يكلف بها القانون المالكين بعضهم تجاه بعض بصرف النظر عن كل اتفاقية وبموجب الفصل 109 من نفس المرسوم فإنه خلافا للقاعدة المقررة في الفصول 65 وما بعده من القانون المذكور تعفى من الإشهار في السجل العقاري الاتفاقات الناشئة من الالتزامات التي يفرضها القانون، وبالتالي فالمحكمة المصدرة للقرار المطعون لما ثبت لهل من مستندات الدعوى أن عقار المطلوب محاصر

بعقار الطالب وألزمته تبعا لذلك بترك الطريق في ملكه لمرور الطالب إلى عقاره تكون بنت قضائها على أساس صحيح، وتستبدل العلة المنتقدة بالعلة الصحيحة المستمدة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع مما كان معه ما أثر غير وارد على القرار وغير مرتكز على أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلى 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: محمد وافي - مقررًا - فؤاد هلالي - الحسن فايد - الحنافي المساعدي وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الكاتب

المستشار المقرر

الرئيس