

قرار محكمة النقض

رقم 130

الصادر بتاريخ 28 مارس 2023

في الملف العقاري رقم 5399 | 1 | 1 | 2020

تعرض على مطلب تحفيظ - سببية البت - شروطها - خلف عام - أثره.

إن المحكمة غير ملزمة بمجاراة الأطراف في جميع مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها، وان سببية البت إنما تكون بين نفس الأطراف وفي نفس الموضوع والمبنية على نفس الأسباب، وان المتدخل إراديا في الدعوى لا يعتبر طرفا في قضايا التحفيظ العقاري التي ينحصر طرفيها في طالب التحفيظ والمتعرض، وان الخلف العام يلتزم بما التزم به سلفه.



رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المرفوع بتاريخ 2020/10/14 من طرف الطالب بواسطة نائبه المذكور والرامي إلى نقض القرار عدد 2019/437 الصادر بتاريخ 2019/12/9 في الملف عدد 2019/1403/456 عن محكمة الاستئناف بطنجة. وبناء على مذكرة الجواب المودعة بتاريخ 2021/3/4 من طرف المطلوب بواسطة نائبه المذكور، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2023/2/20.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/3/28.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد اسراج والاستماع إلى

ملاحظات المحامي العام السيد رشيد صدوق الرامية إلى رفض الطلب.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بطنجة بتاريخ 2012/3/29 تحت عدد 06/25665 طلب محمد (س.ب) ابن عبد السلام تحفيظ الملك المسمى "عصام" الكائن بمدشر بوخالف مدينة طنجة، حددت مساحته في 8 آرات و64 سنتيارا، بصفته مالكا له، حسب رسم الشراء العدلي المؤرخ في 2010/12/20 ورسم موجب الاختصاص العدلي المؤرخ في 2010/10/26، وانه بمقتضى مطلب إصلاحي مؤرخ في 2017/2/19 أصبحت مسطرة التحفيظ تتابع في اسم (ع.ب) بعد شرائه الملك المذكور بمقتضى رسم الشراء العدلي المؤرخ في 2013/5/13. فسجل على المطلب المذكور التعرض الكلي الصادر عن احمد (ش) ، المضمن بتاريخ 2017/3/1 (كناش 15 عدد 574) مطالبا بكافة الملك المذكور، لتملكه له حسب رسم البيع العدلي المؤرخ في 2013/3/4، ورسم الشراء العدلي المؤرخ في 2013/5/13، ورسم الارائة والفريضة المؤرخ في 2012/11/8. وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بطنجة، اجرائها خبرة بواسطة الخبير (ع.ا) ، أصدرت بتاريخ 2018/11/22 حكمها في الملف رقم 2017/1403/71 قضت فيه بصحة التعرض، استأنفه طالب التحفيظ وأيدته محكمة الاستئناف، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعن أعلاه في الوسيلة الوحيدة بانعدام التعليل وعدم الرد على مستنجاته: ذلك ان ما ردت به المحكمة الدفع بسبقية البت من ان المتعرض المطلوب ضده غير مؤسس قانونا لكون المتعرض احمد (ش) وورثة صلاح الدين (ر) كانوا طرفا في الدعوى موضوع القرار الاستنابي عد 226 الصادر بتاريخ 2017/7/16 في الملف عدد 2017/1403/394 ولم يتقدموا باي طعن بالنقض ضده، كما لم يتقدموا باي تعرض ضد المطلب موضوعه المقدم من طرف محمد (س.ب) ، كما ان كلا من محكمة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف رفضتا الاستجابة لطلب اجراء خبرة ثانية او معاينة على محل النزاع، رغم انطواء تقرير الخبرة على مغالطات صارخة كعدم انطباق شراء المطلوب انطباقا تاما، كما يظهر من الجدول الموجود بالصفحة السادسة منه، وإشارته في الصفحة 3 إلى أن حد عقار النزاع من جهة الشمال هو الرسم العقاري عدد 06/103807، ثم يشير في الصفحة 13 بان الرسم العقاري عدد 06/ 136895 هو الذي يجده من الجهة المذكورة، بينما الواقع انه يجده شمالا الرسم العقاري عدد 06/136895 إضافة إلى عقارات أخرى في ملك الغير، ويجده جنوبا الرسم العقاري عدد 06/103807 وأملاك أخرى للغير. كما أن المحكمة لم تنتبه إلى أن ورثة صلاح الدين (ر) عمدوا الى انجاز رسم التصريح بالمتروك يوم 2013/2/7، وهو نفس اليوم الذي تم انجاز بيع الصفقة فيه، والتصريح بالمتروك هم ارض النزاع فقط، دون باقي متروك ومتخلف موروثهم المتعدد والمتنوع، كما أن تلك الحجج منجزة من طرف نفس العدلين، وكان الهدف منها هو إخفاء رسم شراء موروثهم الذي تم بتاريخ

1987/9/8 المنجز من طرف عدلين آخرين هما محمد (ا) ومحمد (ق) والمشتري هو الشريف صالح الدين (ر) ، فضلا عن عدم إجابة المحكمة على جميع دفعه المثارة في مقاله الاستنافية .

لكن ردا على الوسيلة أعلاه، فان المحكمة غير ملزمة بمجاراة الأطراف في جميع مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها، وان سببية البت إنما تكون بين نفس الأطراف وفي نفس الموضوع والمبنية على نفس الأسباب، وان المتدخل إراديا في الدعوى لا يعتبر طرفا في قضايا التحفيظ العقاري التي ينحصر طرفيها في طالب التحفيظ والمتعرض، وان الخلف العام يلتزم بما التزم به سلفه، وان المحكمة لما تبين لها عماد قضائها لم تكن في حاجة إلى القيام بمزيد من إجراءات التحقيق في الدعوى. ولذلك فإنها ولما لها من سلطة في تقدير الأدلة المعروضة عليها والأبحاث التي تقوم بها واستخلاص قضائها، فإنها حين عللت قرارها بان: ((محكمة الدرجة الأولى أمرت بإجراء خبرة قضائية انتدب الخبير المهندس الطبوغرافي (ع.ا) الذي خلص في تقريره إلى انه تبين من الحجج التي تم بموجبها تحفيظ العقارات موضوع الرسوم العقارية المشار إليها بتفصيل بوقائع هذه القضية، انه تردد اسم كل من السيد (ر) والسيد محمد (م) ، فالسيد محمد (م) هو الذي باع العقار للسيد (ر) سنة 1987، كما باع ورثته العقار للسيد عبد المجيد (ب) (طالب التحفيظ) سنة 2013، ومنه يستنتج أن الملك المتنازع عليه قد تم بيعه مرتين متتاليتين سنة 1987 و 2013، وان الخبرة المنجزة احترم فيها الخبير المنتدب المقتضيات القانونية الشكلية والجوهرية بما فيها استدعاء الأطراف ونوابهم وتوصلهم وحضورهم، كما أن الخبير أجاب عن جميع النقط المأمور بها بكل دقة وموضوعية، بما فيها تطبيق الرسوم على ارض الواقع، وان لجوء المحكمة إلى الاستعانة بخبير في ذات القضية أمر ضروري لتعلق المسألة بأمر فنية، طالما أن ذلك الإجراء يدخل في صميم عمل المحكمة في إطار إجراءات تحقيق الدعوى، فان طلب إجراء خبرة جديدة أو الوقوف على عين المكان، يبقى غير مؤسس لتوفر هذه المحكمة على المعطيات والعناصر الكافية للبت في النزاع، وان محكمة الاستئناف برجوعها إلى مستندات الملف وحجج الطرفين ثبت لها ان السيد محمد (ع.م) باع العقار موضوع الدعوى للسيد صلاح الدين (ر) سنة 1987، وباع ورثة هذا الأخير العقار للمتعرض احمد (ش) بتاريخ 2013/5/15. وباع ورثة محمد (ع.م) العقار للمرة الثانية لطالب التحفيظ عبد المجيد (ب) بتاريخ 2013/5/13، وبذلك يكون ورثة محمد (ع.م) قد باعوا عقارا ليس في ملكهم، وبالتالي تكون حجة المتعرض ترقى إلى درجة الاعتبار بدل حجة طالب التحفيظ التي استدل

بها)) فانه نتيجة لما ذكر يكون القرار المطعون فيه معللا وسليما وغير خارق للمقتضيات المستدل بها، والوسيلة بالتالي غير جدية بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وعلى الطاعن المصاريف.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة: محمد اسراج مقورا، ومحمد شافي وعبد الوهاب عافلاني وسمير رضوان أعضاء ومحمض المحامي العام السيد رشيد صدوق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض