القرار عدد 837
الصادر بتاريخ 22 فبراير 2011
في الملف عدد 2009/1/1/1982

عقار محفظ

– تركة شاغرة – إرث الدولة – ظهور الخلف – التشطيب على التقييد.

– بيع – إثبات – ورقة عرفية معترف بها– الطعن في صحة البيع.

صدور أمر قضائي بإعلان أن هالكا توفي ولم يترك وارثا وخلف متروكا تسلمته الدولة بصفتها مؤهلة للإرث، لا يمنع خلفه الذي ظهر بعد ذلك، من المطالبة بحقه المنجر إليه من الهالك المذكور، ولا تتوقف هذه المطالبة على الطعن في الأمر القضائي الذي صدر فقط للإعلان عن حالة ظاهرة، وهي انعدام الخلف، وبعد ذلك ثبت العكس.

تسجيل الدولة كمالكة في الرسم العقاري الذي آل إليها عن طريق الإرث، لا يسحب الصفة من أي وارث ظهر أو مشتر للعقار بتاريخ سابق من أن يقاضيها ويطلب التشطيب على تقييدها، إذ أن طلب التسجيل في الرسم العقاري لا يتقادم.

ما دام بيع العقار المحفظ تم بموجب ورقة عرفية تحمل تصديقا على توقيع البائع – المتوفى – من جهة رسمية، فإنه يعتبر نافذا ولا يطعن فيه إلا بالزور، إذ أن الورقة العرفية المعترف بها ممن يقع التمسك بها ضده أو المعتبرة قانونا في حكم المعترف بها منه، يكون لها نفس قوة الدليل التي للورقة الرسمية في مواجهة كافة الأشخاص على التعهدات والبيانات التي تتضمنها، ولا يكفي الطعن فيها عن طريق الدفع بعدم صحتها.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

يستفاد من مستندات الملف، أن أحمد (س) قدم إلى المحكمة الابتدائية ببرشيد مقالين الأول أصلي بتاريخ 2006/5/22 والثاني إضافي في 2006/11/20 تجاه كل من المحافظ على الأملاك العقارية والرهون ببرشيد وورثة جوزيف ماري (ت) والدولة المغربية وإدارة الأملاك المخزنية بسطات وبحضور كل من وكيل الملك بالمحكمة الابتدائية ببرشيد ورئيس كتابة الضبط بها والوكيل القضائي للمملكة والعون القضائي للمملكة عرض فيهما أنه بمقتضى العقد المصادق على توقيعاته بتاريخ 1958/4/6 اشترى من جوزيف ماري (ت) قطعة أرضية مساحتها 1162 مترا مربعا ذات الرسم العقاري عدد 28704 والمتواجد ببرشيد وأنه تقدم إلى المدعى عليه الأول المحافظ لتقييد شرائه المذكور على الرسم العقاري المشار إليه فرفض بعلة أن الملك المذكور يعتبر تركة شاغرة للهالك جوزيف (ت) وذلك بموجب أمر قضائي صدر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 1962/12/10 والمقيد بكناش 219 عدد 936 بتاريخ 1966/3/24 طالبا لذلك الحكم بإلغاء قرار المدعي عليه المحافظ الصادر بتاريخ 2006/4/26 عدد 664 الذي رفض طلبه تسجيل عقد شرائه المشار إليه أعلاه على الرسم العقاري محل النزاع وببطلان التقييد الذي تم في نفس الرسم العقاري بتاريخ 1966/3/24 كناش 219 عدد 936 بموجب الأمر الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 1962/12/10 الذي قرر اعتبار الرسم العقاري المذكور تركة عن جوزيف ماري (ت) شاغرة وببطلان ما ترتب عليه من آثار وإجراءات والتشطيب عليها وأمر المحافظ المذكور بتقييد عقد شراء المدعي المشار إليه أعلاه في نفس الرسم العقاري، وبعد جواب المدعى عليها الرابعة الدولة "الملك الخاص" من جهة أولى، بأن دعوى النازلة تقادمت إذ سبق للمدعي أن تقدم بمقال رام إلى الطعن في قرار المدعى عليه الأول المحافظ والصادر بتاريخ 2001/2/26 والذي أفاد فيه هذا الأخير بعدم إمكانية تقييد عقد شرائه المزعوم لكون العقار موضوع النزاع يعتبر تركة شاغرة للهالك جوزيف

ماري (ت) بموجب أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 1962/12/10، وأنه بتاريخ 2002/7/1 أصدرت المحكمة حكمها رقم 624 في الملف عدد 13/01/2488 قضى بعدم قبول الطلب، وأن الدعوى الحالية ترمي إلى الطعن في قرار نفس المحافظ الصادر بتاريخ 2006/4/26 عدد 664 والذي رفض بمقتضاه تقييد عقد الشراء المشار إليه بنفس الرسم العقاري وبنفس العلة، وأن قرار المحافظ الأخير ما هو في الحقيقة إلا قرار تأكيدي للأول المؤرخ في 2001/2/25 والذي كان يتعين على المدعي أن يطعن فيه داخل أجل شهر طبقا لمقتضيات الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 100 من التشريع المطبق على العقارات المحفظة، وهو ما لم يقع مما يجعل الدعوى قد طالها التقادم وباعتبار أن القرار التأكيدي لا يفتح أجلا جديدا للطعن، ومن جهة ثانية فإن المدعى عليها تدفع بسبقية البت حسب الحكم القاضي بعدم قبول دعوى المدعي المشار إليها، ومن جهة ثالثة فإن العقد الذي استظهر به المدعى لم يتضمن أي إشارة إلى هوية الموظف الذي قام بالمصادقة على الإمضاء وكذا هوية طرفي العقد المعرف بإمضائهما، وأن المدعي لم يبادر إلى تسجيل عقد شرائه الذي يعود إلى تاريخ 1958/4/5 في السجل العقاري طبقا للفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري، ومن جهة رابعة فإنه ليس من بين وثائق الملف ما يفيد أن المدعي طعن في القرارات القضائية التي أكدت شغور الملك المدعى فيه، وبعد ما ذكر كله أصدرت المحكمة المذكورة بتاريخ 2007/3/6 حكمها عدد 210 في الملف رقم 26/6/1831 وفق الطلب، استأنفته المدعى عليها الدولة الملك الخاص وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييده وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المستأنفة أعلاه بوسيلتين:

حيث تعيب الطاعنة القرار في **الوسيلة الأولى** بخرق القانون ذلك أنه أورد في تعليلاته: "إن المحكمة الابتدائية اعتبرت المطلوب صاحب حق في التقاضي وبالتالي له الصفة لأنه يتوفر على عقد بيع للعقار المدعى فيه من طرف مالكه الأصلي الهالك جوزيف ماري (ت) بالإضافة إلى ذلك، فإن تسجيل المستأنفة

كمالكة وحيدة في الرسم العقاري وبناء على قرار تسجيلها بكون التركة شاغرة لا يسحب الصفة من أي وارث أو مشتر للعقار بتاريخ سابق من أن يقاضيها ويطلب التشطيب على تقييدها"، إلا أن القرار المطعون فيه غفل عن انعدام الصفة وعن عدم توجيه الطعن ضد الأمر القاضي بشغور تركة الهالك الأجنبي وعن تقادم الدعوى، وأنه سبق للطاعنة أن أوضحت أن المطلوب ما دام غير مالك للعقار موضوع التراع ولا يوجد ما يفيد تقييده في السجلات العقارية طبقا للفصلين 65 و66 من ظهير التحفيظ العقاري فإن صفته منعدمة في الدعوى، وأنه ما دامت الطاعنة تملك الرسم العقاري محل التراع بصفة متفردة كما هو ثابت من الشهادة المدلى بها في الملف فإن صفة المطلوب منعدمة، وبالإضافة إلى ذلك فإن القرار المطعون فيه تبنى تعليلات الحكم الابتدائي فيما يخص النقطة المثارة من طرف الطاعنة المتمثلة في عدم وجود ما يفيد الطعن في الأمر القضائي الصادر عن رئيس المحكمة بالدار البيضاء بتاريخ 1962/12/10 الذي قضى بشغور تركة المالك للعقار المدعى فيه، هذا الأمر الذي على أساسه تم نقل ملكية العقار المذكور في اسم الطاعنة، وذلك بعلة أن هذه المحكمة تتبنى تعليل الحكم الابتدائي فيما يخص هذه النقطة وتضيف بأن ظهور ورثة للهالك الأصلي للعقار المدعى فيه وظهور المدعي كمشتر للعقار المذكور يجعل تملك المستأنفة له باعتباره تركة شاغرة غير مرتكز على أساس ويمكن المطالبة قضائيا بالتشطيب على تقييده ما دامت وسيلة تسجيلها هي صدور أمر بشغور التركة، إلا أن القرار المطعون فيه من جهة لم يناقش أن للأمر الإستعجالي حجيته ما دام لم يتم الطعن فيه ممن له مصلحة في ذلك، ومن جهة ثانية فإن القرار المطعون فيه لا يمكن أن يعطل مفعول الأمر القضائي ما دام القرار المذكور لم يصدر بمناسبة الطعن في الأمر القضائي المشار إليه.

وتعيبه في **الوسيلة الثانية** بنقصان وسوء التعليل الموازيين لانعدامه، ذلك أنه علل بأنه: "فيما يخص الدفع بتقادم دعوى المستأنف عليه فبدوره لا يرتكز

على أساس قانوني سليم لأن الفصل 387 من قانون الالتزامات والعقود يتعلق بتقادم الدعوى الناشئة عن الالتزام بينما المدعي في نازلة الحال لا يربطه بالمستأنفة أي عقد ولا التزام قائم بينهما"، وبالإضافة إلى ذلك اعتبر القرار المطعون فيه أن الدفع المتعلق بعدم صحة عقد البيع المطلوب تسجيله للأسباب المذكورة بالمقال الاستئنافي فإن العقد تضمن الإشارة إلى طرفيه البائع المالك الأصلي للرسم العقاري المبيع عدد 28704 س من جهة والمشتري المستأنف عليه من جهة أخرى مع توقيعهما عليه والمصادقة على تصحيح إمضائهما ولو أن تصحيح الإمضاء لا يعتبر شرطا لصحة عقد البيع، كما استقر على ذلك الفقه وأكده القضاء، إلا أن الطاعنة سبق لها أن دفعت بأن هذا التعليل لا يرتكز على أساس نظرا إلى أنه لم تتم منازعتها في المدعى فيه إلا في 2001/3/26 تاريخ طعن المطلوب في قرار المحافظ القاضي برفض التقييد بتاريخ 2002/7/16 بعدم قبول الدعوى أي بعد مرور حوالي أربعين سنة على صدور الحكم المذكور، وبذلك تكون دعوى المدعي قد طالها التقادم من حيث رفع الدعوى استنادا إلى مقتضيات الفصل 387 من قانون الالتزامات والعقود، إذ أن الالتزام المشار إليه في هذا الفصل لا ينحصر في العقد فقط وإنما هناك مجموعة من المصادر المنشئة له، وأن الفصل 374 من نفس القانون ينص على أنه "يسوغ للدائن ولكل شخص آخر له مصلحة في التمسك بالتقادم كالكفيل أن يتمسك به ولو تنازل عنه المدين الأصلي"، وأن القرار لم ينف المصلحة عن الطاعنة في الدعوى، وأنه يتبين من خلال الاطلاع على العقد محل النزاع الذي اعتمده القرار أنه لم يتضمن أية إشارة لهوية الموظف الذي قام بالمصادقة على الإمضاء وكذا لهوية طرفي العقد المعرف بإمضائهما، كما أنه لا يشتمل على الرقم الترتيبي الذي سجلت تحته بدفتر أو سجل التعريف بالإمضاء، وهي كلها بيانات ضرورية للتأكد من أن طرفي العقد المعرف بتوقيعهما هما بالفعل المعنيان لا غيرهما.

لكن، ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما، فإن صدور أمر قضائي بإعلان أن هالكا توفى ولم يترك وارثا وخلف متروكا تسلمته الدولة بصفتها مؤهلة

للإرث، لا يمنع خلفه الذي ظهر بعد ذلك، من المطالبة بحقه المنجر إليه من الهالك المذكور، ولا تتوقف هذه المطالبة على الطعن في الأمر القضائي الذي صدر فقط للإعلان عن حالة ظاهرة وهي انعدام الخلف وبعد ذلك ثبت العكس، وأنه لا مجال للاستدلال في النازلة بمقتضيات الفصلين 374 و387 من قانون الالتزامات والعقود، إذ أن طلب التسجيل في الرسم العقاري لا يتقادم وأن التسجيل في الرسم العقاري هو ما ترمي إليه دعوى النازلة، وأن صفة المطلوب ثابتة من خلال عقد شرائه من المالك للرسم العقاري محل النزاع، وأن عقد شراء المطلوب ما دام يحمل تصديقا على توقيع البائع من جهة رسمية فإنه يعتبر نافذا ولا يطعن فيه إلا بالزور إذ أنه بمقتضى الفصل 424 من قانون الالتزامات والعقود فإن: "الورقة العرفية المعترف بها ممن يقع التمسك بها ضده أو المعتبرة قانونا في حكم المعترف بها منه، يكون لها نفس قوة الدليل التي للورقة الرسمية في مواجهة كافة الأشخاص على التعهدات والبيانات التي تتضمنها وذلك في الحدود المقررة في الفصلين 419 و420 من نفس القانون"، ولا يكفي الطعن فيها بالتالي بمجرد الدفع، وأن المحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في جميع مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها، ولذلك فإن القرار المطعون فيه حين علل قضاءه بما ورد في الوسيلتين أعلاه يكون معللا تعليلا سليما وكافيا وغير خارق للقانون المحتج به والوسيلتان معا بالتالي غير جديرتين بالاعتبار.

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي – **المقرر:** السيد علي الهلالي – **المحامي العام:** السيد عبد الكافي ورياشي.