

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بسلا

باسم جلالة الملك وحسب القانون

يوم الاثنين موافق : 2019/04/22.

أصدرت المحكمة الابتدائية بسلا في جلستها العلنية المنعقدة بقاعة
الجلسات العادية وهي تبث في القضايا العقارية الحكم الآتي نصه:

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الامتناف بالرباط
المحكمة الابتدائية بسلا



صدر بتاريخ : 2019/04/22

Marocdroit.com

بين : شركة اتصالات المغرب في شخص ممثلها القانوني باعتبارها شركة حالة محل الشركة المغربية
للاتصالات عبر الأقمار S.O.M.A.T.E.L.S.A.T (سابقا).

الكائن مقرها الاجتماعي : بشارع النخيل حي الرياض الرباط.

ينوب عنها : الأستاذ ياسين القراري محام بمهنة الرباط.

بصفتها مدعية من جهة

وبين : ورثة بن الحاج لحسن بن حمادي وهم:

الكاملة بنت لحسن أرملة الحاج لحسن بن حمادي.

رقية بنت علال , عبد القادر بن الحاج لحسن بن حمادي , علو بن عبد القادر بن الحاج لحسن بن حمادي
منانة بنت عبد القادر بن الحاج لحسن بن حمادي , أحمد بن عبد القادر بن الحاج لحسن بن حمادي , فاطمة
بنت عبد القادر بن الحاج لحسن بن حمادي , خديجة بنت عبد القادر بن الحاج لحسن بن حمادي , حمادي بن
الحاج لحسن بن حمادي , فاطمة بنت الحاج لحسن بن حمادي , الخلوقة بنت الحاج لحسن بن حمادي , فاطمة

بنت الحاج لحسن بن حمادي , دحمان بن بوعزة بن علال أرمل السيدة الزهرة بنت الحاج لحسن بن حمادي
, محمد بن دحمان بن بوعزة بن علال , الميلودية بنت دحمان بن بوعزة , نادية بنت دحمان بن بوعزة , فاطنة بلعبيد
بن محمد , منانة بلعبيد بنت محمد , محمد يسين ابن عباس .

ينوب عن هذا الأخير ذ/ بوشتي وادي محام بهيئة الرباط .

عنوانهم جميعا : دوار اولاد الكامل سوق الاربعاء السهول - ناحية سيدي علال البحراوي طريق مكناس -

بصفتها مدعى عليهما من جهة أخرى

- بحضور السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالمحافظة العقارية بسلا الجديدة .

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به الطرف المدعي بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط هاته المحكمة بتاريخ 2016/11/10 والمؤداة عنه الرسوم القضائية والذي تعرض من خلاله أنه بموجب عقد موثق أنجز من طرف الموثق الأستاذ موريس حمو بتاريخ 1970/03/06 اشترت الشركة المغربية للاتصالات عبر الأقمار المسماة S.O.M.A.T.E.L.S.A.T من ورثة المرحوم بن الحاج لحسن بن حمادي قطعتين أرضيتين خصصتا مع غيرهما لإقامة المركب الفضائي محمد الخامس بالسهول بسلا , وأنه بتاريخ 1970/07/23 تم تفويت جميع أسهم الشركة أعلاه إلى الدولة لتصبح الشريك الوحيد مما نتج عنه إصدار قرار حل الشركة بتاريخ 1972/05/26 .

وكتيجة لحل الشركة وبعد التصفية انتقلت ملكية القطعتين الأرضيتين إلى الملك الخاص للدولة ثم إلى المكتب الوطني للبريد والمواصلات بعد إحداثه وأن المدعية حلت محل البريد والمواصلات فيما يتعلق بتحويل ملكية المنقولات والعقارات التابعة للمكتب , وأصبحت المدعية مالكة للعقار المسمى "باطما" ذي الرسم العقاري عدد R/7567 موضوع عقد الشراء التوثيقي المشار إليه أعلاه , وأنه بعد عدة محاولات من أجل تسجيل رسم الشراء بالمحافظة العقارية ووجهت بعدة عراقيل من بينها عدم تحيين أسماء البائعين على الرسم العقاري بإدخال الاراثات الخاصة بهم وأن المدعية في مراجعتها للرسم فوجئت بكون الجهة البائعة قامت بتفويت العقار للأغيار والحال أن العقار سبق تفويته لها بيعا نهائيا بموجب عقد توثيقي نهائي كما توصل البائعون بثمنه المحدد في مبلغ (17.485,00) درهم وأن المدعية حازت العقار المشتري منذ تاريخه وشرعت في استغلاله , وأن العقار المبيع

بذلك يكون قد خرج من ذمة الباعين وأن المدعية مشتريه حسنة النية وأن عقدها يكون سابق من حيث تاريخ إنشائه على العقد المسجل على الرسم العقاري من طرف كل من المسماة بلعيد فاطمة, بلعيد منانة, وكذا عقد المسمى يسين محمد مما يجعلها مستحقة لعقارها ذي الرسم العقاري عدد R/7567, لأجله تلتزم الحكم بإبطال عقد البيع المبرم لفائدة كل من المسماة فاطمة بلعيد بنت محمد ومنانة بلعيد بنت محمد المؤرخ في 2016/06/26, والتشطيب عليه من سجلات المحافظة العقارية مع الإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب عليه من سجلات المحافظة العقارية والحكم تبعا لذلك باستحقاق المدعية اتصالات المغرب للعقار الملك المسمى "باطما" ذي الرسم العقاري عدد R/7567 الكائن بمنطقة السهول محل عقد البيع المنجز من طرف الموثق الأستاذ موريس حمو بتاريخ 1970/03/06 استحقاقا تاما من يد كل من المسمى محمد يسين ابن عباس ومنانة بلعيد بن محمد وفاطمة بلعيد بن محمد, والإذن للسيد المحافظ على الملك العقارية بالمحافظة العقارية بسلا الجديدة بتقييد هذا الحق العيني على الرسم العقاري مع ترتيب كافة الآثار القانونية على ذلك وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وأدلى بشهادة الملكية موضوع الرسم العقاري عدد R/7567 مؤرخة في 1980/01/07, وصوره عقد شراء مؤرخ في 1970/03/06.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع محمد يسين ابن عباس والتي جاء فيها أن شهادة الملكية العقارية مؤرخة في 1980/01/03 أي قبل 26 سنة من تاريخ تقديم هذه الدعوى, وعقد الشراء المدلى به مجرد صورة مخالف لمقتضيات الفصل 440 من ق ل ع, لأجله يلتزم عدم قبول الدعوى على الحالة مع حفظ حقه في مناقشة الموضوع إن تم إصلاح المسطرة, وتحميل المدعية الصائر.

وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق المدلى بها من طرف دفاع المدعية والتي أدلت بموجبها بنسخة طبق الأصل من عقد الشراء المؤرخ في 1970/03/06 ملتزمة ضمها للملف واعتبار مضمونها والحكم تبعا لذلك وفق طلباتها صدر مقالها.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المدعى عليه محمد يسين ابن عباس والتي جاء فيها أنه بالرجوع إلى عقد الشراء المدلى به نجده يتعلق بالرسم العقاري R/7567 ولا علاقة له بالرسم العقاري موضوع الدعوى R/32139 وأن المدعية لم تدل بما يثبت شراءها المزعوم للعقار موضوع الدعوى فإن صفتها تبقى غير ثابتة في الدعوى, وتبعا لذلك يتعين التصريح بعدم قبول دعواها, وأن المدعية لم تدل بما يفيد تقييد دعواها بالرسم العقاري لأجله تلتزم الحكم بعدم قبول الدعوى على الحالة وتحميل المدعية الصائر.

وبناء على المذكرة التأكيدية مع الإدلاء بوثائق المدلى بها من طرف دفاع المدعية والتي جاء فيها أنه سبق للمدعية أن سجلت دعواها تقييدا احتياطيا بمقتضى مقال، لأجله تلتبس اعتبار الكتابات السابقة والحالية ورد دفع المدعى عليه لعدم جديتها والحكم تبعا لذلك وفق الطلب، وأدلت بشهادة الملكية موضوع الرسم العقاري عدد R/7576.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المدعى عليه محمد يسين ابن عباس والتي جاء فيها أن المدعية لم تدل بما يثبت إحلالها محل الشركة المغربية للاتصالات عبر الأقمار وأن ذلك يجعل صفتها غير ثابتة في الدعوى وأن دعوى المدعية قد تقادمت لتقديمها بعد مرور 46 سنة على إبرام الشراء المحتج من قبلها، وأن السيد محمد يسين اشترى العقار موضوع الدعوى بحسن نية ولم تكن للمدعية أي حقوق مسجلة في الرسم العقاري المتعلق بالعقار، لأجله تلتبس أساسا عدم قبول الدعوى على الحالة وتحميل المدعية الصائر واحتياطيا رد ادعاءات المدعية لعدم جديتها، ورفض الطلب.

وبناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف دفاع محمد يسين ابن عباس والتي جاء فيها أن محمد يسين ابن عباس مالك على الشيعاء في العقار موضوع الدعوى وليس من ورثة بن الحاج لحسن وأنه يجوز نصيبه في العقار ويتصرف فيه منذ سنة 2006 وأن المدعية لم تدل بما يفيد إحلالها محل الشركة المغربية للاتصالات عبر الأقمار، وأن دعوى المدعية تقادمت بعد مرور 46 سنة على إبرام عقد الشراء المحتج من قبلها وإن المدعى عليه اشترى العقار موضوع الدعوى بحسن نية لم تكن للمدعية أي حقوق مسجلة في الرسم العقاري المتعلق، لأجله يلتبس أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى على الحالة وتحميل المدعية الصائر واحتياطيا رد ادعاءات المدعية لعدم جديتها ورفض الطلب، وأدلت بصورة شمسية لعقد بيع مريم بتاريخ 2006/01/25، وصورة شمسية لرسم شراء مريم بتاريخ 2006/03/18، وصورة شمسية لرسم شراء مريم بتاريخ 2006/03/20، وصورة شمسية لعقد بيع مريم بتاريخ 13 أكتوبر و11 دجنبر 2006، وصورة شمسية لعقد بيع مريم بتاريخ 2006/10/13، وصورة شمسية لعقد بيع مريم بتاريخ 24 و25 يونيو 2013، وصورة شمسية لعقد بيع مريم بتاريخ 6 يونيو 2014، وصورة شمسية لعقد بيع مريم بتاريخ 2015/06/03، وصورة شمسية لعقد بيع مريم بتاريخ 2015/07/08، وصورة شمسية لعقد بيع مريم بتاريخ 2015/08/12، وصورة شمسية لعقد بيع مريم بتاريخ 2015/11/03، وصورة شمسية لعقد بيع مريم بتاريخ 2016/06/16.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع عبد القادر بن الحاج لحسن بن حمادي، وأحمد بن عبد القادر بن الحاج لحسن بن حمادي، وخديجة بنت عبد القادر بن الحاج لحسن بن حمادي، فاطمة بنت عبد القادر

بن الحاج لحسن بن حمادي والتي جاء فيها أن الدعوى جاءت مخالفة لمقتضيات م 32 من ق م م وأن شركة اتصالات المغرب في الدعوى لا صفة لها وأن الدعوى جاءت مخالفة لمقتضيات ف 66 من قانون التحفيظ العقاري وأنه لم يتم سلوك المسطرة الإدارية وأن كل من السادة أحمد , خديجة , فاطمة لم يسبق لهم أن كانوا مالكين في العقار المسمى لحروشة ذي الرسم العقاري عدد R/32139 وأن والدهم عبد القادر لا زال على قيد الحياة ملتصين بالحكم بإخراجهم من الدعوى.

وبناء على المقال الإصلاحي المدلى بها من طرف دفاع المدعية والتي جاء فيها أن مجموعة من المدعى عليهم ورثة المرحوم بن الحاج لحسن بن حمادي قد توفوا بدورهم , لأجله تلتبس الإشهاد لها بإصلاحها المقال الافتتاحي للدعوى وجعلها في مواجهة الأطراف الواردة أسمائهم أعلاه وترتيب كافة الآثار القانونية على ذلك والحكم وفق كتاباتها السابقة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المدعى عليه محمد يسين ابن عباس والتي جاء فيها أن المدعية لم تذكر في مقالها الإصلاحي أسماء ورثة كل واحد من المدعى عليهم المتوفين وأن السيد محمد يسين ابن عباس مالك على الشيع في العقار موضوع الدعوى وليس من ورثة بن الحاج لحسن , لأجله يلتبس عدم قبول الدعوى ورد ادعاءات المدعية لعدم جديتها ورفض الطلب.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع السيدة فاطمة بنت الحاج لحسن بن حمادي والتي جاء فيها أن زعم التعاقد مبني على مجرد صور شمسية مخالف لمقتضيات الفصل 44 من ق ل ع , وكذا ميثاق عمل الجماعات الترابية بخصوص تاريخ المصادقة الذي يتقدم بمضي الثلاث أشهر وأن الدعوى مقامة من طرف أشخاص بأسماء لا تضاهي أسمائهم الواقعية بشهادة الملكية العقارية الحالية , وأن الدعوى تقادمت عملا بمقتضيات الفصول 2 , 62 , 63 , 64 من قانون التحفيظ العقاري , لأجله يلتبس عدم قبول الدعوى أساسا , واحتياطيا الحكم برفض الطلب والبت فيما عدا ذلك وفق القانون.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 2019/04/08 حضرت ذة/ حياة زعويط عن ذ/ القراري وذة/ بوسالم عن ذ/ بوشقي وادي , وبه تقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2019/04/22.

وبعد المداولة طبقا للقانون

التعليق

حيث تهدف المدعية من خلال طلبها إلى الحكم بإبطال عقد البيع لفائدة كل من المسماة فاطمة بلعيد بنت محمد والمسماة منانة بلعيد بنت محمد المؤرخ في 2016/02/26 والتشطيب عليه من سجلات المحافظة العقارية , مع الإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب عليه والحكم تبعا لذلك باستحقاق المدعية اتصالات المغرب للعقار الملك المسمى " باطما " ذي الرسم العقاري عدد R/7567 الكائن بمنطقة السهول محل عقد البيع المنجز من طرف الموثق الأستاذ موريس هو بتاريخ 1970/03/06 استحقاق من يد كل من المسمى محمد يسين ابن عباس ومنانة بلعيد بن محمد وفاطمة بلعيد بن محمد والإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بالحافظة العقارية بسلا الجديدة بتقييد هذا الحق العيني على الرسم العقاري مع ترتيب كافة الآثار القانونية على ذلك مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وحيث أيدت المدعية طلبها بشهادة الملكية موضوع الرسم العقاري عدد R/7567 , وصوره عقد شراء مؤرخ في 1970/03/06.

وحيث أجاب المدعى عليهم وفق دفعاتهم وملتمساتهم المسطرة جانبه.

وحيث إنه باستقراء وثائق الملف وخاصة مقال الدعوى وملتمس المدعية يتبين أنه يرمي إلى إبطال عقد البيع المبرم لفائدة كل من المسماة فاطمة لعبيد بنت محمد ومنانة بلعيد بنت محمد المؤرخ في 2016/06/26 إلا أنها لم تدل بعقد البيع موضوع طلب الإبطال فضلا عن كون الجهة المدعية أدلت بمقال إصلاحي أدخلت بمقتضاه مجموعة من الورثة دون الإدلاء بعناوينهم أو ما يفيد أنهم ورثة للهاكين.

وحيث إنه أمام أمام الاخلالات الشكلية أعلاه فإن الطلب جاء غير مستجمع لشروط صحته مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله.

وحيث إن من خسر الدعوى يتحمل صائرها.

/

/

/

وتطبيقا للقانون.

لهذه الأسباب -

حكمت المحكمة علنيا , ابتدائيا وحضوريا :

بعدم قبول الطلب , وإبقاء الصائر على رافعه.

/
/
/
/
/

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه .

وكانت هيئة المحكمة تتكون من :

الأستاذة فاطمة الواقفي

الأستاذة فاطمة بوكرين

الأستاذة وفاء اكيري

وبمساعدة السيد عبد الله ناجي

بصفتها رئيسا ومقررا.

بصفتها عضوا.

بصفتها عضوا.

بصفته كاتباً للضبط

كاتب الضبط

الرئيس والمقرر

