

## القرار عدد 189

الصاوير بجميع الغرف بتاريخ 30 يونيو 2020

في الملف المرني عدد 2018/2/1/226

قاعدة التطهير - أثرها على الخلف الخاص.

لا يحق للمطلوبة التمسك بمبدأ التطهير بشأن تصرف أجرته في مرحلة التحفيظ، التي أحاطها المشرع بخصوصية غايتها حماية حقوق من تلقى الحق عنها، وتبعاً لذلك فإن المعاوضة تسري في حقها وتلزمها، ويمكن تقييدها باسم المتعاض بالرسوم العقاري، وخلفه الطاعنين من بعده، استناداً إلى مبدأ تسلسل التقييدات وتعيين الرسوم العقارية.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه بالنقض، أن الطاعنين... ومن معها المذكورين أعلاه ادعوا بتاريخ 2015/12/2 أمام المحكمة الابتدائية بسلا أن المدعى عليه... تملك القطعة الأرضية موضوع مطلب التحفيظ عدد... الكائنة بسانية... الزنقة... سلا المشيد عليها منزل المدعين مساحتها 100 متر المربع بمقتضى معاوضة أبوقت يمينه وبين ناظر الأوقاف بسلا نيابة عن وزير الأوقاف والشؤون الإسلامية مقابل 84000 درهم أداها المشتري للوزارة في 15/2/1988 و14/6/1988 وأنه فوقها بعد ذلك للمدعية... بنسب متساوية بينهما بمقتضى عقد عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 08/03/1996 وأن المشتري... توفي وآل النصف الذي كان يملكه في المدعى فيه إلى ورثته وأنه تعذر عليهم تقييد شرائهم بالرسوم العقاري لكون البائع لهم... لم يقيد بدوره شراؤه على الرسم العقاري والتمسوا بالحكم على المدعى عليهم... ووزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بتقييد عقد المعاوضة المبرم فيما بينهما بشأن العقار موضوع المطلب عدد... المؤسس له الرسم العقاري عدد... بالسجل العقاري وعلى المدعى عليه... بتقييد شراء المدعية... وتقييد إرثته الهالك... على الرسم العقاري المذكور وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بسلا بتنفيذ الحكم الذي سيصدر عند صيرورته نهائياً وبعد جواب المحافظ على الأملاك العقارية بأن الملك ذا المطلب عدد... قد تم تحفيظه وأنشئ له رسم عقاري بتاريخ 27/09/1999 دون أن يتقدم المدعى عليه... بطلب إلى المحافظ قصد تضمين عقد المعاوضة بسجل التعرضات لكي يتم أخذ الحق المذكور بعين الاعتبار عند تأسيس الرسم العقاري، وصدر حكم ابتدائي بتاريخ 29/3/2016 في الملف عدد

1403-15-690 بعدم قبول الدعوى واستأنفه المدعون وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

### في شأن الوسيلة الفريدة للنقض :

حيث يعيب الطاعنون على القرار المطعون فيه فساد التعليل ونقصانه، ذلك أن المنحى الذي علل به قضاءه إنما قد يجد مجاله في الحالة التي يمانع فيها صاحب الرسم العقاري المؤسس بناء على مطلب التحفيظ في حقوق المدعي ويجادل في استحقاقه لجزء من العقار المعني أو في السند المنشئ له في حين أن وزارة الأوقاف تؤكد صراحة أنها فوتت العقار المدعى فيه لعبد الحميد ب الذي لم يبد أي مجادلة في أحقيتهم في المدعى فيه ولا في سند انتقال ملكيتهم ولا في أنهم هم الحائزون له كما أن قاعدة التطهير التي اعتمدها القرار إنما تنصرف إلى الحقوق العينية التي نشأت قبل تحفيظ العقار ولا يعمد من نشأت لصالحه إلى التعرض على مطلب التحفيظ ولا إلى إيداع سنده في المطلب بخلاف الحقوق الناشئة بعد تأسيس الرسم العقاري ويرد فيها أنها تنصب على المطلب فإن لمن نشأت لمصلحته أن يحتج بها ويطلب تقييدها على الرسم العقاري كما أن تعليل القرار بأنه ليس أمام الطاعنين سوى المطالبة بالتعويض عن التديس الذي أفضى إلى تحفيظ العقار يكون قد حرف وثائق النازلة إذ لا وجود لأي تديس في النازلة إذ أن الأمر يتعلق بمجرد إغفال لحقوق معترف بها بوجه صحيح ولذلك التمسوا نقض القرار المطعون فيه.

حيث تبين صحة ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أن المحكمة عللت قضاءها بأن "المستأنفة فضمة أ وابنها الهالك مصطفى المشتريا من عبد الحميد ب المطلب عدد... الذي تملكه بعقد معاوضة مع نظارة الأوقاف بسلا، وأن المطلب تم تحفيظه تحت الرسم العقاري الأم عدد...، واستنادا للفصل 62 فإن الرسم العقاري يبقى هو نقطة الانطلاق الوحيد في الحقوق والتحملات ومبدأ التطهير مطلق، لذلك أجاز المشرع لذوي الحقوق سواء كانوا غيرا أو خلفا مباشرة مسطرة التعرض أو الإيداع طبقا للفصل 84 من قانون التحفيظ العقاري". في حين أن معاوضة سلف الطاعنين عبد الحميد ب مع نظارة الأوقاف بتاريخ 1988/02/15 انصبت على قطعة محددة ومعرفة بالرقم... من تجزئة... موضوع المطلب عدد... الذي تحول إلى الرسم العقاري الأم...، واستخرجت منه القطعة رقم... موضوع الدعوى ذات الرسم الفرعي عدد... في اسم المتعاوضة نظارة الأوقاف مساحتها آر واحد وهي أرض عارية حسبما يستفاد من شهادة الملكية المؤرخة في 2015/10/29، وأن عدم تمكن المفوت له عبد الحميد ب من تسجيل رسم المعاوضة لا يجيز للمطلوبة والحال أنها لا تنازع في هذه المعاوضة التي استفادت منها أن تحول دون تمكين من تعاوض معها بالعقار موضوع النزاع بعدما قام بجيازته وبنائه والتصرف فيه وأن تمتنع من تقييد المعاوضة بالرسم العقاري كما لا يحق لها التمسك بمبدأ التطهير بشأن تصرف أجرته في مرحلة التحفيظ التي أحاطها

المشروع بخصوصية غايتها حماية حقوق من تلقى الحق عنها، وتبعاً لذلك فإن المعاوضة تسري في حقها وتلزمها، ويمكن تقييدها باسم المتعاض بالرسوم العقارية، وخلفه الطاعنين من بعده، استناداً إلى مبدأ تسلسل التقييدات وتحيين الرسوم العقارية، والمحكمة لما عللت قضاءها على النحو المبين أعلاه، دون أن تأخذ بعين الاعتبار ما أثاره الطاعنون بخصوص تمام المعاوضة بين الطرفين طبقاً للقانون وحيازة كل طرف الشقص المتعاض به، مما كان معه القرار فاسد التعليل وعرضة للنقض.

### لأجله

قضت محكمة النقض بجميع الغرف بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية، على نفس المحكمة للبت فيه طبقاً للقانون وعلى الطرف المطلوب المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيد إبراهيم بجماني رئيس غرفة الأحوال الشخصية والميراث رئيساً للجلسة، ورئيس الغرفة المدنية (القسم الثاني) السيدة مليكة بامي، والسادة: عبد الرحمان انويدر مقرر، حسن بوشامة، عبد الرحيم سعد الله، محمد الخليفي، عمر مين، عبد الغني العيدر، نور الدين الحضري، لطيفة أرجدال، عبد الإله حنين رئيس الغرفة التجارية (القسم الثالث) محمد الوزاني الطبي، عبد الإله أبو العياد، هشام العبودي، عبد القادر الوزاني، عبد المجيد بابا اعلي رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول)، العربي عجابي، عمر تيزاوي، أم كلثوم قربال، عتيقة البحراوي، عبد الله الزيادي رئيس الغرفة الجنائية (القسم الثامن)، الطبي تاكوتي، حجاج بنو غازي، عبد الرحيم بشرا، محمد قاسمي، أعضاء ومحمض المحامي العام الأول السيد أحمد الموساوي، والمحامي العام السيد عبد الكافي ورياشي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.