

المملكة المغربية

الحمد لله وحده

القرار عدد: 1/194
المؤرخ في : 2022/03/08.
ملف مدني
عدد: 2019 -1 -1-6727

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ : 2022/03/08

إن الغرفة المدنية (القسم الأول) بمحكمة النقض في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين:



وبين

وبعد



بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2019/05/24 من طرف الطالبة أعلاه بواسطة نائبها المذكور والرامي إلى نقض القرار عدد 56 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2019/01/07 في الملف عدد 2018/1404/2996.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2020/07/20 من طرف المطلوب ضده بواسطة نائبته المذكورة والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2022/01/17

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2022/03/08.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد شافي. وتقديم المحامي العام السيد

حسن قيسوني مستنجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المسمى

للدعوى بتاريخ 2016/10/21 أمام المحكمة الابتدائية بابن سليمان أعقبه مقال إصلاحي يعرض فيه بأنه بمقتضى عقد عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 1972/12/04 اشترى والده لفائدته العقار موضوع الرسم العقاري عدد باعتبار أنه كان وقتئذ طفلاً قاصراً

وذلك من البائعة له المدعى عليها كارمن ايردايس وأنه لما أصبح راشداً تفاجأ بأن الرسم العقاري مقيد في اسم الدولة المغربية (الملك الخاص) ملتصقا بالحكم بالتشطيب على الدولة (الملك الخاص) من الرسم العقاري المذكور والأمر بتقييد المدعى بدلا عنها كمالك للعقار المذكور. مع إصلاح الخطأ المادي المتعلق بالمطلوب حضوره في الدعوى وذلك بالقول والحكم بان اسمه هو الوكيل القضائي بدلا من العون القضائي.

وبناء على جواب ممثل الدولة (الملك الخاص) الذي التمس فيه برفض الطلب.

وبناء على مقال التدخل الاختياري في الدعوى بتاريخ 2017/05/22 والمقدم من طرف

والذي التمس من خلاله الحكم بنقل ملكية الحقوق العائدة له في الرسم العقاري

مع أمر المحافظ على الأملاك

العقارية بتسجيل هذه الحقوق لفائدته بالرسم العقاري عدد والحكم بتكينه من

تعويض مؤقت لا يقل عن 100.000 درهم بسبب الأضرار اللاحقة به وما فاتته من كسب من جراء

الدعوى، وبعد تبادل المذكرات أصدرت المحكمة المذكورة حكمها بتاريخ 2017/10/09 عدد 569 في الملف عدد 2016/447 بعدم قبول الطلب الأصلي والطلب التدخلي في الدعوى استأنفه فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من عدم قبول طلب التدخل الاختياري في الدعوى المقدم من طرف ملكية الحقوق المشاعة العائدة له في الرسم العقاري الحقوق والمحددة في 10000/7424 وذلك بعد تسوية وضعيته بالنسبة للثمن الرمزي المقترح من طرف اللجنة الإقليمية المحدثة بمقتضى رسالة الوزير الأول رقم 0449 بتاريخ 1994/04/18 والمشار إليه بالجدول المرفق بمحضر اللجنة المؤرخ في 2015/04/18 مع الإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل الحقوق السالفة الذكر لفائدة المستأنف المذكور على الرسم العقاري عدد س ويتأيد الحكم في الباقي وهو القرار المطعون فيه بالنقض من الطاعة أعلاه بوسيلتين اثنتين.

حيث تعيب الطاعة القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون الداخلي وذلك في ثلاثة فروع: ففي الفرع الأول تعيبه بخرق الفصل 9 من ق.م.م الذي ينص على أنه "يجب أن تبلغ إلى النيابة العامة الدعاوى الآتية: القضايا المتعلقة بالنظام العام والدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية". يشار في الحكم إلى إيداع مستنجات النيابة أو تلاوتها بالجلسة وإلا كان باطلا وأن القرار المطعون فيه صدر في إطار نزاع تعد الدولة طرفا فيه ولم يتضمن أدنى إشارة إلى إحالة الملف على النيابة العامة من أجل الإدلاء بمستنجاتها الرامية إلى تطبيق القانون. مما يكون معه مخالفا للمقتضيات المذكورة.

وفي الفرع الثاني تعيبه بخرق القواعد القانونية المتعلقة بالاختصاص النوعي، ذلك أن ملتمس المطلوب في النقض يروم الحكم لفائدته بنقل ملكية الحقوق العائدة له في الرسم العقاري عدد

بتسجيل هذه الحقوق بالرسم المذكور. مع الحكم بتمكينه أيضا من تعويض بسبب الإضرار اللاحقة به من جراء هذه المسطرة التعسفية مع انتداب خبير في الموضوع. وأن المعني بالأمر أسس مطالب باعتباره حسب زعمه خلفا خاصا حل محل

اقتنوا العقار قبل صدور ظهير الاسترجاع من الأجنب المعنيين. ومؤدى ذلك أن النزاع في جوهره إداري مرتبط بعقار مسترجع في إطار ظهير 1973/03/02 وكذا القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 1973/07/30 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 3170 الصادرة بتاريخ فاتح 1973. وأن المحكمة المطعون في قرارها ذهبت إلى الإقرار بأحقية الخصم في استحقاق العقار في إطار التسوية

الإدارية الناشئة عن تطبيق ظهير 1973/03/02 وتجاوزت ذلك بمناقشة طريقة التسوية لفائدته عن طريق اعتماد الثمن الرمزي المقترح من طرف اللجنة الإقليمية المحدثة بموجب رسالة الوزير الأول عدد 449 بتاريخ 1994/04/18. وأنه اعتبارا لما سبق فإن المحكمة المذكورة ناقشت ملف نزاع قضائي ليس من اختصاصها، وإنما موضوعه يندرج ضمن الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية ودليل ذلك أن المحكمة أثناء تعليل منطوق قرارها بالرغم من كون الطاعنة لم تتنازع المطلوب في صحة العقود التي اقتصت بموجبها العقار، ولم تتخذ أي مقرر برفض مقترحات التسوية الناتجة عن محضر اجتماع اللجنة الإقليمية المحدثة بموجب رسالة الوزير الأول ... الخ، استشهدت بقرار صادر عن محكمة النقض يعود اختصاص النظر فيه للقضاء الإداري، يدور نزاعه حول مدى تطبيق ظهير 1973/03/02 على عقار، ومدى ارتباط تسويته برسالتين الوزير الأول المؤرخة الأولى في 1980/08/20 والثانية في 1994/04/18. وأن قواعد الاختصاص النوعي من النظام العام، يجب على المحكمة إثارتها من تلقاء نفسها، كما يمكن إثارتها من قبل ذي المصلحة ولو لأول مرة أمام محكمة النقض وفق ما ورد في قرار صادر عن محكمة النقض عدد 378 بتاريخ 2008/04/09 في الملف عدد 2007/1/05/885.

وتعيبه في الفرع الثالث بخرق الفصل 3 من ق.م.م ذلك أنه على فرض كون الاختصاص النوعي للنظر في النزاع المنعقد للمحاكم العادية، وهو ما لا يجد له إطارا في نازلة الحال، فإن مطالب المطلوب في النقض المعبر عنها من خلاله مقال الافتتاح، تروم كما سلف الحكم لفائدته بنقل ملكية الحقوق العائدة له في الرسم العقاري عدد 1

و34 سنتيارا مع أمر المحافظ العقاري بتسجيل هذه الحقوق بالرسم المذكور، والحكم بتمكينه من تعويض بسبب الأضرار اللاحقة به من جراء هذه المسطرة التعسفية معه انتداب خبير في الموضوع. لكن المحكمة بعد مناقشتها للقضية لم تقتصر فحسب على الاستجابة لطلب المعني بالأمر بنقل ملكية الحقوق المشاعة العائدة لفائدته بالرسم العقاري عدد 1 وإنما أضاف إليها عنصرا جديدا إلا وهو نقل ملكية تلكم الحقوق وذلك بعد تسوية وضعيته بالنسبة للثمن الرمزي المقترح من طرف اللجنة الإقليمية المحدثة بمقتضى رسالة الوزير الأول عدد 449 بتاريخ 1994/04/18. وإن المحكمة المطعون في قرارها كلفت وقائع النزاع خلافا لما هو مطلوب بموجب مقال التدخل الإرادي في الدعوى المقدم من قبل المطلوب وحكمت بأكثر مما طلب منها خلافا لما ينص عليه الفصل 3 من ق.م.م الذي ينص على "يتعين على المحكمة أن تثبت في حدود طلبات الأطراف ولا يسوغ لها أن تغير تلقائيا موضوع أو سبب هذه الطلبات".

وتعبه في الوسيلة الثانية بفساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن القرار المطعون فيه علل بأن المذكرات المدلى بها من قبل الطاعنة في الملف لم تتضمن أية دفوعات في مواجهة المستأنف الأصلي إبراهيم الدبي القدميري بخصوص عدم أحقيته مبدئيا فيما يطالب به بموجب مقال تدخله الإداري، عدا الدفع بكون مسطرة التسوية التي بوشرت في بدايتها مع سلفه قبل أن يتدخل فيها ويواصلها بوصفه خلفا خاصا لازالت جارية، مما يستفاد معه حسب تعليل المحكمة أن العارضة لا تنازع في قبول التسوية معه.. وأن مضمون العقد المبرم بين الأجنب وحمو حسن امحزون ومن معه بخصوص بيع الحقوق الشائعة بالرسم العقاري بالرسم العقاري عدد وأنه مستوف لشروط

وأركان صحته ونفاذه بين طرفيه، وهو منتج لكافة الآثار القانونية من حيث نقل الملكية إلى الطرف المشتري، كما أن شراء الحقوق العائدة للبائعين له بعض ورثة يجعله محقا في المطالبة بتلك الحقوق باعتباره

خلفا خاصا انتقل إليه حق سلفه عملا بالفصل 229 من ق.ل.ع وعدم منازعة الطاعنة لا في العقد التوثيقي الأول الذي بموجبه باع ورثة الأجنبي الملك موضوع النزاع لفائدة حه معه ولا في بروتوكولات الاتفاق التي بموجبها اشترى المطلوب في النقض

الحقوق الشائعة في العقار العائدة للبائعين له، بل قبلت الدولة بتسوية النزاع الذي أثاره في البداية سلف المطلوب في النقض وثبوت كون للجنة الوزارية المكلفة بدراسة النزاعات الناتجة عن تطبيق ظهير 1973/03/02 قد وافقت على طلب

وأولاده بخصوص تسوية النزاع مع الدولة في حدود المساحة المطالب بها في الملك ذي وأوصت اللجنة المذكورة بتسليم الملك موضوع لأشخاص المذكورين الذين هم سلف المطلوب مع قصر التسليم على الحق في الاستغلال دون الملك. وكذا عدم اتخاذ الدولة لأي قرار بشأن محضر التسوية المحال عليها من طرف اللجنة الإقليمية بخصوص استحقاق المطلوب في النقض للحقوق التي آلت إليه عن طريق الشراء، مما يعتبر قبولا ضمنا لما جاء فيه خاصة وأن المصالح الإدارية المكونة للجنة المذكورة قد فحصت وثائق المطلوب أمام عدم منازعة الدولة في ذلك... الخ". في حين أن تعليقات القرار المذكور غير مبنية على أي أساس قانوني وواقعي استنادا للاعتبارات التالية: أن محضر اللجنة الإقليمية الذي استندت إليه المحكمة ليس هو آخر إجراء تم بالملف إذ عاودت اللجنة دراسة الملف خلال اجتماعها بتاريخ 2017/10/18 وقررت إيقاف البت في شأنه إلى حين الحسم في النزاع. كما أن السلطة الإقليمية باعتبارها الجهة التي أوكلها المشرع رئاسة اللجنة الإقليمية طلبت من هذه الأخيرة بواسطة كتابها بتاريخ 2016/12/19 التحفظ في اتخاذ أي إجراء بشأن الملف إلى حين نهاية النزاع المثار بشأن العقار بين ذوي الحقوق

والمتعرضين على استغلاله وهو أساس صدور قرار إيقاف البت أعلاه من طرف اللجنة. وأن أساس التسوية يستند إلى الموافقة الصادرة لفائدة المغاربة المقتنين من الأجانب، وإن امتدادها إلى خلفهم الخاص (المقتنون من الباطن) يجعلهم خاضعين بالقياس لنفس الشروط التي حددها المشرع في رسالة الوزير الأول رقم 4/1470 بتاريخ 1980/08/20 وهي الإدلاء بأصل رسوم الشراء وثبوت أداء الثمن كلية لفائدة المتخلين وتحقق شرط الاستغلال وعدم المنازعة. وأنه بالرجوع إلى نازلة الحال ستقف المحكمة على اختلال هذه الشروط جميعها، إذ أن أصحاب الموافقة في الأصل لا يتوفرون على أصل التوكيل الذي فوتت بموجبه الأجنبية بالنيابة عن باقي الملاك الأجانب في العقار، وأن المطلوب في النقص لم يؤد كامل الثمن لفائدة من اقتنى منهم، فضلا عن انقضاء شرط الاستغلال الذي نصت عليه رسالة الوزير الأول أعلاه، وهي وثيقة نظامية يوقعها عامل الإقليم بصفة شخصية والمدير الإقليمي للفلاحة لإثبات عنصر الاستغلال لفائدة الطالب. في حين أن الشهادة المدلى بها في الملف تشير إلى استغلال تم في مرحلة معينة غير معتمدة في الزمان، كما أنه تم من طرف ورثة الدبي القدميري دون تحديد بالضبط للأشخاص المقصودين، هل هم ورثة «، وهو ما فتح المجال أمام تعرضات تم إيداعها بالملف، فضلا عن ذلك فإن كتاب عامل الإقليم الذي هو الجهة الموقعة هو نفسه من طلب إيقاف البت في الملف. علاوة على أن شرط الاستغلال لم يثبت لفائدة المطلوب في النقص اعتبارا لدعوى الإفراغ التي باشرت الطاعة في حقهم والتي تم بموجبها إفراغهم من العقار كما هو ثابت من محضر التنفيذ. وتعتبر شهادة الاستغلال وثيقة حاسمة قبل تتبع باقي المراحل التي تتطلبها إجراءات التسوية، وقد سبق لمحكمة الاستئناف الإدارية وفي نازلة مماثلة أن قضت بإلغاء الحكم الابتدائي الذي قضى بإلغاء القرار الضمني الصادر عن الطاعة والحكم تصديا برفض طلب المدعين بمقتضى قرارها عدد 5908 بتاريخ 2017/12/26. معللة قرارها بضرورة الإدلاء بشهادة الاستغلال التي تعتبر جزءا من الإطار القانوني المنظم لعملية التسوية. وأن هذه الاخلالات كلها لم تكن لتمنع للمطلوب في النقص الحق في التسوية بالثمن الرمزي، وإنما تفضي إلى عدم إمكانية استفادته من التسوية من الأصل ما دام لم يرفع الموانع التي تحول دون ذلك وهي أمور تجعل قضاء المحكمة في غير محله.

حيث صح ما عابته الطاعة على القرار المطعون فيه ذلك أنه اقتصر في تعليل قضائه بأنه تبت من محضر اللجنة الإقليمية المحدثة بمقتضى رسالة الوزير الأول عدد 449 وتاريخ 1994/04/18 والمنجز تبعا لهذه الرسالة بنفس التاريخ أن اللجنة الإدارية المكلفة بتسوية النزاعات الناتجة عن تطبيق ظهير 1973 اجتمعت بحضور رئيسها عامل إقليم بنسليمان وجميع الأعضاء

الكونين لها بمن فيهم

وكذا بحضور الأشخاص المعنيين بالتسوية بمن فيهم

المستأنف بصفته مقتنيا من الباطن أي خلفا خاصا للبائعين له و

طالب التسوية في البداية. أن اللجنة المذكورة اطلعت على

الوثائق التي أدلى بها طالبوا التسوية وقامت بدراستها وأعدت جدولا مفصلا أرفقته بمحضرها ضمنته

شروط التسوية والملاحظات المسجلة وإحالة على إدارة الأملاك المخزنية لتحديد موقفها منه. وهو

الجدول الذي تضمن وحسب محتواه تحديد أسماء طالبي التسوية وهم خلف المستأنف

و96 سنتيارا بالإضافة إلى تعيين الأشخاص المستغلين للعقار موضوع التسوية وهم المستأنف

(المشتريين من الباطن) مع الإشارة إلى الوثائق المدلى بها

وهي عقد البيع التوثيقي المؤرخ في 72/08/30 الذي بواسطته اشترى

كافة الملك محل التسوية من البائعين لهم المالكين

الأجانب ثم بروتوكولات الاتفاق المصححة الإمضاء والتي بموجبها اشترى المستأنف

الحقوق الشاسعة العائدة لبعض في الملك المذكور وكذا نصف

الحقوق الشاسعة المملوكة مع الإشارة بالخانة المخصصة للملاحظات إلى

أن اقتنى جميع الحقوق المشاعة العائدة لورثة

باستثناء حقوق كل من المحددة في 10.000/909 وبأن جميع

الحقوق المشاعة التي اشترها المستأنف المذكور سواء من أو من بعض

تبلغ قيمتها 10.000/7424 مع تحديد الثمن الرمزي في 10 درهم. وإن

المحضر المذكور وإن كان يكتسي صبغة استشارية ولا يعتبر قرارا نهائيا بنقل ملكية الحقوق موضوع

التسوية لطالبيها الذي يرجع أمر الحسم فيه إلى المستأنف عليها الدولة (الملك الخاص) باعتبارها

المالكة حاليا للعقار موضوع التسوية، إلا أن هذه الأخيرة لم تتنازع وبصفة جدية في استحقاق

المستأنف في الحقوق التي آلت إليه عن طريق الشراء وتعرض على ملكية

المستأنف عليها في إطار عملية التسوية ولم تتمكن بمقتضيات القرار الوزيري المشترك المؤرخ في

1973/07/30 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 31.70 بتاريخ 1973/08/01. في حين أن نقل

العقار من ملكية الدولة بعد أن استرجعته في إطار ظهير 2 مارس 1973، وإن سن له المشرع

مسطرته من خلال إحداث اللجنة المعنية بتسوية النزاعات الناشئة عن نقل ملكية العقارات الفلاحية

أو القابلة للفلاحة، فإن قرارات هذه الأخيرة تبقى متوقفة على موافقة المالكة الدولة (الملك الخاص)

باعتبار أن اقتناء تلك الأراضي إنما يكون بالمرضاة شأنه في ذلك بشأن أي عقد بما يقتضيه من تراضي طرفيه على الثمن وشروط العقد الأخرى، وأن يرد في الشكل الذي ينص عليه القانون، وإن الطاعة لما نازعت في كون مسطرة التسوية لم تنته بعد. فإنه كان على المحكمة المطعون في قرارها أن تناقش ذلك وتجيب عنه لما له من تأثير على الفصل في النزالة. وأنها لما لم تفعل جاء قرارها خارقا للمقتضيات المحتج بها ومعرضا بالتالي للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على محكمة الاستئناف بالرباط للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وبتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له إثر القرار المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد ناجي شعيب رئيس الغرفة. رئيسا. والمستشارين: محمد شافي. عضوا مقررا، ومحمد اسراج، وسعاد سحتوت، وعبد الحفيظ مشماشي. أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد حسن قيسوني وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشري راجي.

