

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الإستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا
المدنية يوم الموافق 2013/01/31
في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

حكم رقم:
بتاريخ:
موافق:

2013/01/31

بين السيدة.....
السيد.....
الكائنين مراكش.
ينوب عنهما الأستاذ المحامي بهيئة مراكش.

ملف رقم:
2012/1401/619
المدعي

كمدع من جهة

وبين السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافضة
المنارة جليير. مراكش

كمدعى عليه من جهة أخرى

المدعى عليه

الوقائع

بناء على المقال الإفتتاحي المقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 02 يوليوز 2012 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 1067441 والذي عرضا فيه أنهما يطعنان في القرار الصادر عن السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافظة المنارة جليز . مراكش تحت عدد 570 م.ع/04 بتاريخ 23 ماي 2012 و الذي يستفاد منه أن المذكور أخيرا قام بالتشطيب عليه من الرسم العقاري عدد 04/213098 الذي اشتراه من البائع له السيد..... ، إلا أنها فوجئت بالمحافظ العقاري المدعى عليه يقوم بالتشطيب المذكور بتاريخ 23 ماي 2012 ، و أن المحافظ في هذا القرار قد خرق القانون على اعتبار أنه يمنع عليه التشطيب إلا في الحالات المحددة في الفصل 91 من ظهير التحفيظ العقاري ، ملتجئين الحكم بإلغاء قرار المحافظ المذكور و أمر المحافظ بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بالرسم العقاري و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر طبقا للقانون و جعل الصائر طبقا للقانون.

وأرفقا مقالهما بعقد بيع و شهادة عقارية و أصل القرار المطعون فيه.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه و التي جاء فيها أن العقار موضوع الدعوى قيد في البداية في اسم جمعية الأعمال الاجتماعية لمستخدمي المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي الحوز مع تحملات و هي منع التقويت و الشرط الفاسخ إلى حين الحصول على الإبراء من الجهة المختصة ، و أن هذه القيود هي المنصوص عليها في عقد تقويت الأملاك المخزنية للجمعية المذكورة ، و أن هذا التقييد تم خرقا للمنع المذكور و من تم يحق للمحافظ العقاري تدارك هذا الخطأ بناء على الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/03 ، ملتجسا الحكم برفض الطلب.

و عقب نائب المدعين بأن الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/03 لا علاقة له بالنازلة، على اعتبار أن التصحيحات التي يتولاها المحافظ في إطار الفصل المذكور لا تتعلق إلا بالإصلاحات التي تقع في الشق المتعلق بالأخطاء و الإغفالات ، و أن المحافظ استعمل لفظ التشطيب بدل إصلاح الخطأ المادي ، و أن توجهه الحالي من شأنه المساس باستقرار المعاملات ، ملتجئين الحكم وفق مقالهما الافتتاحي.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه و التي جاء فيها أن العقار موضوع الدعوى قيد مع وجود موانع و هي منع التقويت و الشرط الفاسخ إلى حين الحصول على الإبراء من الجهة المختصة ، و أن هذه القيود هي المنصوص عليها في عقد تقويت الأملاك المخزنية للجمعية المذكورة، و أرفق مذكرته بصورة من دفتر الشروط و التحملات و دفتر التكاليف و الشروط.

و عقب نائب المدعين بأن الوثائق المدلى بها من طرف المحافظ العقاري لا يمكن اعتمادها لأنها لا علاقة لها بالموضوع ، ملتجئين الحكم وفق مقالهما الافتتاحي.

و بناء على مستنتاجات النيابة العامة الرامية لتطبيق القانون.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2013/01/10 حضرها نائب المدعين و تخلف الطرف المدعى عليه رغم سابق توصله و ألفي بالملف بالمذكرة أعلاه ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه.

التعليل

وبعد المداولة طبقا للقانون

. في الشكل :

حيث إن الطعن قدم وفق كافة الشروط الشكلية فهو مقبول شكلا.

. في الموضوع :

حيث إن موضوع الطعن يرمي إلى الحكم بإلغاء قرار المحافظ المذكور و أمر المحافظ بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بالرسم العقاري و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر طبقا للقانون و جعل الصائر طبقا للقانون.

وأرفقا مقالهما بعقد بيع و شهادة عقارية و أصل القرار المطعون فيه.

و حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المدعين الطاعنين كانا قد اشتريا العقار موضوع الطعن من المستفيد منه المباشر من جمعية الأعمال الاجتماعية لموظفي المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي الحوز ، و أنه بالرجوع إلى الشهادة العقارية الخاصة بالمدعى فيه نجد أن تملك المقيمة بالرسم العقاري علق على مجموعة من التحملات و هي منع التقويت ثم

الشرط الفاسخ إلى حين الحصول على الإبراء من الجهة المختصة و التي هي في النازلة إدارة الأملاك المخزنية ، و أنه بعد ذلك قام المدعيان بشراء العقار من أحد المستفيدين من العملية المذكورة و الحال أن تملك هذا الأخير منع عليه فيه التفويت إلى حين الحصول على الإبراء ، و هذا الشرط يجد شرعيته في العقد الذي بمقتضاه اشترت جمعية الأعمال الاجتماعية لموظفي المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي الحوز العقار الأم من البائعة لها إدارة الأملاك المخزنية، فقد نص الفصل 13 من دفتر الكلف و الروط الذي التزمت به المشترية المذكورة على ما يلي:

" يمنع على المشترية قبل حصولها على الإبراء قبل الإبراء بيع أو رهن أو إكراء كل أو جزء من القطعة الأرضية دون إذن صريح و مكتوب من مديرية الأملاك المخزنية. بعد حصولها على الإبراء . يمكن للمشترية أن تتصرف تصرفا مطلقا في القطعة الأرضية المباعة...."

و حيث إنه أمام الشرط أعلاه و المقيد بالرسم العقاري فإنه لا يمكن قبول أي تقييد لعملية من العمليات أعلاه بالرسم العقاري قبل التشطيب على المنع المذكور ، و عليه فإنه ما دام المحافظ العقاري قد قام بتقييده فإنه يحق له تدارك هذا الخطأ بالتشطيب عليه بناء على الصلاحية التي يعطيها له الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/03 من و لما في ذلك من خرق و أن هذا التقييد تم خرقا للمنع المذكور ، ذلك أن وعاء الفصل أعلاه يعطي الحق للمحافظ في تدارك الإغفالات و المخالفات و الأغلاط المتسربة إلى عملية التقييد ، علما أن وعاء هذا الفصل يشمل نازلة الحال لأنه و خلافا لما دفع بذلك الطاعنان فإنه لا يشمل فقط حالات الإغفالات كما أشرنا إلى ذلك ، و عليه فما قام به المحافظ العقاري يدخل في نطاق المخالفات التي يحق للمحافظ تداركها ، فالفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في يونيه 1915 ينص حرفيا على ما يلي :

" إذا وقعت إغفالات أو أغلاط أو مخالفات في الرسم العقاري أو في التقييدات اللاحقة أو في التقييدات اللاحقة المضمنة به فلأطراف الحق في المطالبة بتصحيحها. و فضلا على ذلك فإن المحافظ يمكنه دائما أن يصحح تلقائيا المخالفات و الإغفالات و الأغلاط التي يشاهدها في الرسوم أو تترتب عن الوثائق..."

و حيث إنه لما كان الأمر كذلك فإنه يمكن للمحافظ العقاري إصلاح التقييد المذكور بالرسم العقاري طالما أن الفصل أعلاه يعطيه الحق في ذلك ، و عليه و اعتبارا لما ذكر يكون قرار المحافظ موضوع الطعن مبنيا على أساس و يتعين الحكم برفض الطعن المقدم بخصوصه.

و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 119 و 124 من ق م م .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

- في الشكل : قبول الدعوى.

- في الموضوع : برفض الطلب و إبقاء صائرها عليه .

بهذا صدر الحكم و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة في التاريخ أعلاه ، وكانت الهيئة

مؤلفة من :

السيد	رئيسا
السيد	مقررا
السيد	عضوا
السيدة	كاتبة الضبط
الرئيس	المقرر
	كاتبة الضبط