

CA, Casablanca, 06/07/1989,1663

Identification			
Ref 20155	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1663
Date de décision 06/07/1989	N° de dossier 860/89	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Civil		Mots clés Héritiers, Droits inscrits sur le titre foncier, Cession	
Base légale		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 151	

Résumé en français

Sont radiés du titre foncier tous les droits inscrits au profit des héritiers, quand il est prouvé que ces droits ont été cédés à autrui par le défunt lorsqu'il était toujours en vie.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الغرفة المدنية القرار رقم 1663 – بتاريخ 06/07/1989 – ملف مدني عدد 860/89

باسم جلالة الملك في الشكل:

حيث تقدم السيد كورام لحسن بواسطة محاميه الأستاذ ناقي الادريسي بمقال أدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 88/9/9 عرض فيه انه استأنف الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 1985/2/22 تحت عدد 3017 في الملف المدني عدد 82/8859 القاضي برفض طلبه الآلي

والإضافي وقبول الطلب المضاد والأمر بإجراء خبرة مؤكدا انه لم يبلغ بهذا الحكم، وبين بنفس المقال أوجه استئنائه ملتصقا بالتصريح بقبول استئنائه شكلا.

وحيث تتلخص وقائع النازلة في ان المستأنف تقدم امام المحكمة الابتدائية بالبيضاء بمقال اصلي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 82/6/14 ومقال إصلاحي وإضافي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 83/11/25 يعرض فيهما انه كان شريكا للمرحوم لكبير بن عبد القادر بنسبة النصف في العقار ذي الرسم عدد 48527 ض والذي هو عبارة عن دار للسكنى، وانه بعد وفاة لكبير المذكور ورثه أبواه عبد القادر مادي وكمرة بنت العربي، وان هدين الأخيرين وبواسطة وكيلهما البهلول بن عبد القادر باعا له النصف الآخر بمقتضى عقد الشراء المؤرخ في 60/4/25 وانه بعد وفاة البائعين المذكورين قام ورثتهما (المستأنف عليهم) بتسجيل اراثتهما عدد 337 صحيفة 211 مستغلين بذلك عدم تسجيل العارض لشرائهم ملتصقا بالأمر بالتشطيب على الارائة المقدمة من طرف ورثة البائعين وتسجيل الارائة الحقيقية للسيد لكبير، وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بتقييد البيع المؤرخ في 60/4/25 بالرسم العقاري عدد 48527 س وتحميل المدعي عليهم الصائر مدليا بوكالة البائعين لابنهما البهلول مضمنة تحت عدد 351 صحيفة 151 كناش 2 رقم 221 وصورة مشهود بمطابقتها للأصل لعقد الشراء المؤرخ في 1960/4/25 وصورتي اراثيتين عدد 337 صحيفة 211 والثانية عدد 238 صحيفة 221 وأجاب المدعى عليهم مع مقال مضاد، يؤكدون أنهم يملكون النصف في العقار بمقتضى الشهادة التي تسلموها من السيد المحافظ على الأملاك العقارية، والتمسوا في المقال المضاد إجراء القسمة البثية في العقار موضوع التراع، فصدر بادئ الأمر الحكم المستأنف المشار اليه أعلاه، كما أنجزت من طرف الخبير السيد شناني علي بتاريخ 86/5/22، والتي أكد فيها ان العقار غير قابل للقسمة العينية وان الثمن الأساسي الذي يصلح كأساس للمزايدة العلنية هو (180.000) درهم.

وبناء عليه تقدم المدعي بمقال إصلاحي أدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 78/1/21، التمس فيه صرف النظر عن القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة، والحكم وفقا لمطالبه المقدمة بمقتضى المقالين الأصلي والإصلاحي الأول، أما المدعى عليهم فلم يجيبوا رغم توصلهم بالاستدعاء، فصدر الحكم بعد ذلك بتاريخ 87/2/6 قضى بإلغاء الدعوى على الحالة فيما يخص الطلب المضاد. فاستأنف المدعي الحكم الأول الصادر بتاريخ 85/2/22 القاضي برفض طلبه، مؤكدا أن الحكم بالنسبة إليه لم يكن تمهيديا وإنما كان قطعيا فهو قابل للاستئناف، مضيفا ان الحكم المذكور يمين يناقش حججه، وان حيثياته جاءت غامضة ملتصقا بإلغاء الحكم وفق الطلب الأصلي والإضافي أما الأستاذ ارسلان عقبة عن المستأنف عليهم، فلم يجب رغم تبليغه بمقال الاستئناف وتوصله لجلسة 89/6/22 والتي بها أحيل الملف على النيابة العامة التي التمتست تبليغ المقال الاستئنافي للسيد المحافظ على الأملاك العقارية، وتقرر اعتبار القضية جاهزة وأدرجت بجللسة 1989/7/6 للمداولة وبعد المداولة طبقا للقانون من طرف نفس الأعضاء الذين شاركوا في مناقشة القضية.

(1) من حيث الشكل:

حيث أنه في حالة تقديم مقالين أحدهما أصلي والآخر مضاد، فإن العبرة بالنسبة لوصف الحكم الصادر فيهما من كونه تمهيديا أو قطعيا يرجع إلى ما قرره الحكم بخصوص كل منهما. وحيث أن الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 85/2/22 قضى بالنسبة للمقال الأصلي بالرفض وقرر إجراء بالنسبة للمقال المضاد فهو قطعي بالنسبة لما قضى به بخصوص المقال الأصلي وتمهيدي بالنسبة للمقال المضاد.

وحيث أنه ما دام كذلك بالنسبة للمدعي، فإن من حق هذا الأخير استئنائه، ما دام قد حدد مركز الطرفين بخصوص الدعوى تلك، وبالتالي يكون الاستئناف المقدم من طرف المدعي المذكور مقبولا « انظر في هذا الصدد قرار المجلس الأعلى عدد 1233 بتاريخ 7 مايو 1986 في الملف عدد 594 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى 40 صحيفة 15 ».

(2) من حيث الموضوع:

من حيث أن عقد الشراء وأن أشار إلى وجود رهن سجل بالصك العقاري، وأن البائع يحتفظ ببعض الثمن إلى حين رفع هذا الرهن، إلا أن شهادة المحافظة على الأملاك العقارية المدلى بها بعد تاريخ تحرير هذا العقد من طرف المدعى عليهم أنفسهم لا تشير إلى وجود أي رهن، واعتبارا إلى الحجية التي أعطتها المشرع للبيانات المدونة بالصك العقاري ولما تحمله الشهادات المسلمة من المحافظ على الأملاك العقارية فيعتبر البيع المذكور أعلاه ناجزا .

وحيث إن جواب السيد المحافظ على الأملاك العقارية يشير إلى أن الحقوق التي سجل بها المدعى عليهم هي الإرث الذي آل إليهم من والديهم كمرأة بنت العربي وعبد القادر مادي، الشيء الذي يفند مزاعم المدعى عليهم المذكورين أمام المحكمة الابتدائية من كون الحق آل إليهم عن طريق أخيهم لكبير.

وحيث ثبت من رسالة المحافظ على الأملاك العقارية المرفقة بالمقال الاصلاحي للدعوى ومن الارايتين المدلى بهما من المدعي أن عين الحقيقة هو أن لكبير بن عبد القادر كان مالكا للنصف على الشيع مع المدعي في العقار موضوع التراع، وبعد وفاته ورثه ابواه مادي عبد القادر وكمرة بنت العربي، فقام هذان الأخيران ببيع النصف المذكور للمدعي، وحيث أن تسجيل اراءة كمررة بنت العربي ومادي عبد القادر بالرسم العقاري رغم كون حقوقهما قد فوتت بمقتضى وكالة صحيحة لم يطعن فيها بأي مطعن، وذلك للمدعي، هو تسجيل لا يستند على اساس قانوني، ويتعين التشطيب عليه اعتبارا من أن الخلف العام للمفوت يواجه بجميع التفويطات التي وقعت من سلفه ولا مجال لمناقشة حسن النية من عدمه في هذا المجال.

وحيث والحال هذه يكون المدعي محقا في طلباته، ويكون الحكم المستأنف فيما قضى به من رفضها غير مرتكز على أساس سليم ويتعين إلغاؤه.لهذه الأسباب:

أن محكمة الاستئناف وهي تقضي علينا حضوريا غيابيا انتهايا.شكلا:

تصرح بقبول الاستئناف موضوعا:

باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعد التصدي بالتشطيب على رسم الازالة عدد 211 صحيفة 237 كناش 3 رقم 22 المؤرخ في يناير 1973 من الرسم العقاري عدد 48527 /س والإذن للسيد المحافظ على الاملاك العقارية لعمالة الحي المحمدي عين السبع بتسجيل رسم الازالة عدد 238 صحيفة 221 كناش 3 رقم 13 وتسجيل عقد الشراء المؤرخ في 25 ابريل 1960 بالرسم العقاري المذكور وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة اعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.