

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 مجلة المحاكم المغربية Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc 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 مدنی
عدد 860/89

باسم جلالة الملكي الشكل:
حيث تقدم السيد كورام لحسن بواسطة محامي الأستاذ ناجي الادريسي بمقال ادى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 88/9/9 عرض فيه انه استأنف الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 22/2/1985 تحت عدد 3017 في الملف المدني عدد 82/8859 القاضي برفض طلبيه الآلي

وإضافي وقبول الطلب المضاد والأمر بإجراه خبرة مؤكدا انه لم يبلغ بهذا الحكم، وبين بنفس المقال أوجه استئنافه ملتمسا التصريح بقبول استئنافه شكلا.

وحيث تناقض وقائع النازلة في ان المستأنف تقدم امام المحكمة الابتدائية بالبيضاء بمقال اصلي مؤدأة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/6/82 ومقال إصلاحي وإضافي مؤدأة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/11/83 يعرض فيما انه كان شريكاً للمرحوم الكبير بن عبد القادر بنسبة النصف في العقار ذي الرسم عدد 48527 ض والذى هو عبارة عن دار للسكنى، وانه بعد وفاة الكبير المذكور ورثه أبواه عبد القادر مادي وكمرة بنت العربي، وان هدين الأخيرين وبواسطة وكيلهما البهلوان بن عبد القادر باعا له النصف الآخر بمقتضى عقد الشراء المؤرخ في 25/4/60 وانه بعد وفاة البائعين المذكورين قام ورثهما المستأنف عليهم) بتسجيل اراثتها عدد 337 صحيفة 211 مستغلين بذلك عدم تسجيل العارض لشرائه ملتمساً الأمر بالتشطيب على الاراثة المقدمة من طرف ورثة البائعين وتسجيل الاراثة الحقيقة للسيد الكبير، وأمر السيد المحافظ على الأموال العقارية بتنقييد البيع المؤرخ في 25/4/60 بالرسم العقاري عدد 48527 س وتحميل المدعى عليهم الصائر مديلاً بوكالة البائعين لابنها البهلوان مضمنة تحت عدد 351 صحيفة 151 كناش 2 رقم 221 وصورة مشهود بمطابقتها للأصل لعقد الشراء المؤرخ في 25/4/1960 وصورتي اراثتين عدد 337 صحيفة 211 والثانية عدد 238 صحيفة 221 وأجاب المدعى عليهم عليهم مع مقال مضاد، يؤكدون أنهم يملكون النصفي في العقار بمقتضى الشهادة التي تسلموها من السيد المحافظ على الأموال العقارية، والتسلموا في المقال المضاد إجراء القسمة البثية في العقار موضوع التراع، فصدر بادئ الأمر الحكم المستأنف المشار إليه أعلاه، كما أنجزت من طرف الخبير السيد شناني على بتاريخ 22/5/86، والتي أكدها ان العقار غير قابل للقسمة العينية وان الثمن الأساسي الذي يصلح كأساس للمزايدة العلنية هو 180.000 درهم.

وببناء عليه تقدم المدعى بمقال إصلاحي أدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/1/78، التمس فيه صرف النظر عن القرار التمهيدي القاضي بإجراه خبرة، والحكم وفقاً مطالبه المقدمة بمقتضى المقالين الأصلي والإصلاحي الأول، أما المدعى عليهم فلم يجيبوا رغم توصلهم بالاستدعاء، فصدر الحكم بعد ذلك بتاريخ 2/6/87 قضى بإلغاء الدعوى على الحال فيما يخص الطلب المضاد. فاستأنف المدعى الحكم الأول الصادر بتاريخ 22/2/85 القاضي برفض طلبه، مؤكداً أن الحكم بالنسبة إليه لم يكن تمهيدياً وإنما كان قطعياً فهو قابل للاستئناف، مضيفاً أن الحكم المذكور يم يناقش حجمه، وأن حيثياته جاءت غامضة ملتمساً إلغاء الحكم وفق الطلب الأصلي والإضافي أما الأستاذ ارسلان عقبة عن المستأنف عليهم، فلم يجب رغم تبليغه بمقال الاستئناف وتوصله لجلسة 22/6/89 والتي بها أحيل الملف على النيابة العامة التي التمست تبليغ المقال الاستئنافي للسيد المحافظ على الأموال العقارية، وتقرر اعتبار القضية جاهزة وأدرجت بجلسة 7/6/1989 للمداوله وبعد المداوله طبقاً للقانون من طرف نفس الأعضاء الذين شاركوا في مناقشة القضية.

1) من حيث الشكل:

حيث انه في حالة تقديم مقالين أحدهما اصلي والآخر مضاد، فان العبرة بالنسبة لوصف الحكم الصادر فيهما من كونه تمهديا او قطعيا يرجع الى ما قرره الحكم بخصوص كل منهما.

وحيث ان 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 وتمهidi بالنسبة للمقال المضاد.

وحيث انه ما دام كذلك بالنسبة للمدعي، فان من حق هذا الاخير استئنافه، 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 صحيفية 15 ».

2) من حيث الموضوع:

من حيث ان عقد الشراء وان أشار الى وجود رهن سجل بالصك العقاري، وان البائع يحتفظ ببعض الثمن الى حين رفع هذا الرهن، الا ان شهادة المحافظة على الاملاك العقارية المدلی بها بعد تاريخ تحرير هذا العقد من طرف المدعي عليهم أنفسهم لا تشير الى وجود أي رهن، واعتبارا الى الحجية التي أعطاها المشرع للبيانات المدونة بالصك العقاري ولما تحمله الشهادات المسلمة من المحافظ على الأموال العقارية فيعتبر البيع المذكور أعلاه ناجزا .

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

وحيث ثبت من رسالة المحافظ على الاملاك العقارية المرفقة بالمقال الاصلاحي للدعوى ومن الاراثتين المدلی بهما من المدعي ان عين الحقيقة هو ان لكبير بن عبد القادر كان مالكا للنصف على الشياع مع المدعي في العقار موضوع التراع، وبعد وفاته ورثه ابواه مادي عبد القادر وكمرة بنت العربي، فقام هذان الأخيران ببيع النصف المذكور للمدعي، وحيث ان تسجيل ارثه كمرة 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 أساس قانوني، ويتعين التشطيب عليه اعتبارا من ان الخلف العام للمفوت يواجه بجميع التفویتات 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:

ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علينا حضوريا غيابيا انتهائيا.شكل:

تصريح بقبول الاستئناف موضوعا:

باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعد التصديق بالتشطيب على رسم الاراثة عدد 211 صحيفية 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 الاراثة عدد 238 صحيفية 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 العادلة للجلسات بمقر محكمة الاستئناف دون أن تغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.