

القرار عدد 411

الصادر بتاريخ 26 يوليوز 2016

في الملف المرني عدد 2016/8/1/105

ترجيح بين الحجج - شروط تطبيق قاعدة ترجيح الشراء الأسبق تاريخيا.

إن تطبيق قاعدة ترجيح الشراء الأسبق في التاريخ على اللاحق له تقتضي أن يكون البيع بموجب العقدين المراد الترجيح بينهما قد انصب على نفس العقار، أو على جزء منه، وأن يكون التصرف الناقل للملك من نفس المصدر.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بتزيت بتاريخ 2007/11/28 تحت عدد 31/18358، طلبت أمينة (أ) تحفيظ الملك المسمى "... " وهو عبارة عن أرض عارية، الواقع بالحل المدعو "... " جماعة وقيادة مير اللفت دائرة سيدي إيفني، والمحددة مساحته في 04 آرات و 56 سنتيوارا، بصفتها مالكة له حسب الشراء المضمن أصله (...) صحيفة (...) المؤرخ في 2001/03/29 من البائع لها محمد (ب) . وقد ورد على المطلب المذكور تعرضان أحدهما جزئي قيده المحافظ على الأملاك العقارية بتاريخ 2008/07/04 (كناش ... عدد ...) والصادر عن محمد (ب) مطالبا بالقطعة الأرضية ذات الرقم الاستدلالي (...) والبالغة مساحتها آرين و 20 سنتيوارا لتملكه لها بعقد التسليم العرفي المصادق فيه على التوقيع بتاريخ 2001/10/10 بموجبه سلم له إسماعيل (م) قطعة أرضية مستخرجة من الملك المسمى "... " الكائن بالضايت بمزارع مير اللفت جماعة وقيادة مير اللفت. وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بتزيت، وإجرائها معاينة، أصدرت حكمها عدد 148 بتاريخ 2013/05/07 في الملف رقم 2010/83 بعدم صحة التعرض المذكور، فاستأنفه المتعرض، وبعد إجراء محكمة الاستئناف خبرة بواسطة الخبير الطيب (ح) قضت بتأييد الحكم المستأنف، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنف في الوسيلة الأولى بانعدام الأساس القانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق مقتضيات الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري، ذلك أن سند تملك المطلوبة في النقض هو الشراء من البائع لها محمد (أب)، وأن المبيع هو جزء من عقار اشتراه هذا الأخير من إسماعيل (م) وعبد الله (ب) وشخصين آخرين. بموجب عقد عرفي مؤرخ في 2001/01/25، وأن إسماعيل (م) هو الذي سلم البقعة الأرضية للطاعن. بموجب عقد التسليم العرفي المؤرخ في 2001/10/10، وبالتالي فإن أصل

الملك للطرفين معا يرجع لإسماعيل (م)، وأن تعليل القرار بأن الملك لا يثبت بالإرث إلا إذا أثبت المسلم اختصاص من ينسب إليه الملك وسند تملكه، هو تعليل فاسد وقاصر لأن الأخذ به يستدعي استبعاد حجة الطاعن وحجة طالبة التحفيظ، وأن عقار المطلب ليس هو المبيع لطالبة التحفيظ وإنما هو العقار موضوع عقد التسليم، وهو ما أكده البائعان لطالبة التحفيظ أثناء المعاينة، وأن العقار الذي آل لطالبة التحفيظ بالشراء يوجد بعيدا عن المحل الذي تم تحديده من طرف المحافظة العقارية على أساس أنه هو عقار المطلب، وأن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه أمرت بإجراء خبرة وتأكد لها من خلالها أن العقار الذي آل إلى المطلوبة في النقض عن طريق الشراء يوجد بعيدا عن عقار المطلب، وأن المحكمة لم تأخذ بتقرير الخبرة، ولم تتخذ التدابير التكميلية لتحقيق الدعوى بتطبيق حجج الطرفين على المدعى فيه.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه اعتبر في تعليله أن: "شراء طالبة التحفيظ وسلفها أسبق تاريخا من عقد التسليم المحتج به ضدها، وأنه على فرض تدخل محل عقدي الطرفين لتجاوز عقاريهما فإن الطرف المسلم يكون قد فوت شيئا خرج من يده بناقل شرعي صحيح ليس فقط لطالبة التحفيظ وإنما كذلك لسلفها محمد (ب) الذي اشترى قطعة أرضية ذات مساحة معينة وحدود محددة وواضحة من العقار الأصلي وقبل قسمته بين الورثة، وأن عقد التسليم جاء لاحقا لعقد القسمة، وأنه في حالة توالي التفويتات لأجزاء من عقار مشاع من نفس المالك، فإن العبرة في صحة التفويت تكون للتصرف الأسبق تاريخا". في حين أن تطبيق قاعدة ترجيح الشراء الأسبق في التاريخ على اللاحق له تقتضي أن يكون البيع بموجب العقد المبرم المراد الترجيح بينهما قد انصب على نفس العقار، أو على جزء منه، وأن يكون التصرف الناقل للملك من نفس المصدر، وقد تمسك الطاعن في مقاله الاستثنائي بأن العقار المبيع لطالبة التحفيظ ليس هو العقار محل المطلب، واستدل على ذلك بتصريحات البائعين لسلف طالبة التحفيظ أثناء المعاينة، وعلى ما أسفرت عنه الخبرة المنجزة من طرف الخبير الطيب (ح)، غير أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لم ترد على ذلك، ولم تتخذ التدابير التكميلية لتحقيق الدعوى وفق ما هو منصوص عليه في الفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري بالوقوف على عقار النزاع وتطبيق حجج الطرفين على المدعى فيه، فجاء بذلك قرارها ناقص التعليل مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السادة: العربي العلوي اليوسفي رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: أحمد دحمان - مقررا. وجمال السنوسي ومصطفى زروقي والمعطي الجبوجي أعضاء. وبمحضر المحامية العامة السيدة لبنى الوزاني وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة أسماء القوش.