

القرار عدد 107

الصاوير بتاريخ 23 فبراير 2016

في الملف المرني عدد 2015/8/1/6389

محافظ - قرار بامتناع المحافظ عن التقييد - أساسه القانوني.

إن امتناع المحافظ عن التقييد يجد أساسه القانوني في الفصلين 72 و 74 من ظهير التحفيظ العقاري اللذين يلزمانه بأن يتحقق تحت مسؤوليته من صحة الوثائق ومن أنها تجيز التقييد، والمحكمة اعتبرت وعن صواب أن رفضه كان مبررا لما اعتبر الشراء المطلوب تقييده مخالفا لبيانات الرسم العقاري ويخرق مبدأ تسلسل التقييدات، يكون قرارها غير خارق للقانون ومعللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس قانوني.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 16/04/2009 تقدم (ر) بمقال أمام المحكمة الابتدائية بقلعة السراغنة تجاه المحافظ على الأملاك العقارية بنفس المدينة، عرض فيه أنه اشترى وحاز بمقتضى رسم الشراء المضمن بعدد 526 بتاريخ 14/11/1975 من البائعين له ذوي حقوق (ع بن م) ومن معهم جميع كراج كائن بقلعة الراشية بقلعة السراغنة المستخرج من الصك العقاري عدد 8195 /م، وأن البائعين امتنعوا عن إتمام إجراءات البيع وتسجيل الشراء بالصك العقاري المذكور، فاستصدر ضدهم الحكم عدد 218 بتاريخ 07/04/1997 في الملف العقاري 469/1995 قضى بإتمام إجراءات البيع وذلك بقيام الورثة كل على حدة بالإجراءات الضرورية حسب التفصيل الوارد بمنطوق الحكم حتى يتمكن العارض من تسجيل شرائه بالصك العقاري، وأنهم بلغوا بالحكم وتقدم بطلب تنفيذه في الملف التنفيذي 08/441 بعد إدلائه بشهادة بعدم الاستئناف، فأنجز محضر امتناع عن التنفيذ بتاريخ 19/03/2008، وبعدها تقدم بتاريخ 06/08/2008 أمام المحافظ بطلب التسجيل إلا أنه لم يجبه، طالبا لذلك أمر هذا الأخير بتسجيل الشراء المذكور بالصك العقاري المشار إليه أعلاه مع النفاذ والصائر.

وبعد جواب المحافظ أن المدعي تقدم بطلب مؤرخ في 11/07/1995 لتقييد ثلاثة عقود بيع، مضمن العقد الأول أنه اشترى من (ع بن م) ومن معه كراج مستخرج من الدار الكائنة بالقلعة الراشية بقلعة السراغنة، ومضمن العقد الثاني أن (الد) اشترى من (ع بن م) نفس المحل المذكور، ومضمن العقد الثالث أن (ر) اشترى من (ع بن م) نفس المحل، وبعد أن تعذر على المحافظ القيام

بالتقييد بادر المدعي إلى مقاضاة المالكين المقيدين بالرسم العقاري وجميع الأطراف السابق ذكرهم، وأنه بناء على محضر امتناعهم تقدم من جديد بطلب التقييد، إلا أن هذا الأمر غير ممكن لأن عناصر العقد تخالف كليا بيانات الرسم العقاري، ففيما يتعلق بالمساحة فإن مساحة الملك هي آر واحد و 29 سنتيارا بينما يتضمن عقد الشراء ملكا بمساحة 13.5 مترا، وفيما يخص مشتملات الملك فإن الرسم العقاري يتضمن أرضا عارية لا بناء عليها فيما محل البيع برسم الشراء كراج دون الفوقي، وفيما يتعلق بالمالكين فإن الرسم مقيد في اسم ورثة (ع بن م) وهم (ع.ا.وزور وع.ف.وم.أ.وف.وص.وم.أولاد) (ع بن م) المذكور، بينما البائع في العقد هو (ع بن الم)، وتبعاً لذلك لا يمكنه القيام بالتقييد إلا بعد تحيين الرسم العقاري ليلائم الوضعية الراهنة له ويتوافق مع عناصر العقد، وبالتالي على المدعي توجيه الدعوى ضد كل بائع قصد إجباره على إتمام إجراءات بيعه والمتمثلة أساساً في استخراج قطعة من الرسم العقاري تتضمن وعاء الملك موضوع التصرف وإيداع ملف الملكية المشتركة في القطعة المستخرجة قصد فرز نصيب كل مالك على حدة وتقييد البيوع السابقة على بيع المدعي.

بعد كل ذلك أصدرت المحكمة المذكورة حكمها عدد 273 بتاريخ 2010/10/19 في الملف رقم 08/117 برفض الطلب، فاستأنفه المدعي وأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنف بالسبب الفريد بخرق القانون ونقصان التعليل وانعدام الأساس القانوني، ذلك أنه اعتمد تعليل المحافظ لرفض الطلب، وأن تعليله لا أساس له، لأن الطلب في النازلة يتعلق بحكم قضائي حائز قوة الشيء المقضي به، وأنه يعتبر إقراراً لحق الطاعن المنصب على الشراء، وبالتالي لا يجوز للمحافظ كسلطة إدارية الاستناد لأية صعوبة قانونية أو مادية باستحالة التنفيذ للقرارات الصادرة عن المحكمة والامتناع عن ذلك، وأن القرار المطعون فيه لا يمس موقف المطالب فتجاهل بذلك الحكم القضائي النهائي المعتمد والمؤسس لحق الطاعن في تسجيل شرائه بالرسم العقاري، وما دام أن الاستجابة للطلب أصبح مستحيلاً جراء موقف المنفذ عليهم يبقى اللجوء إلى استصدار حكم في مواجهة المحافظ هو السبيل الوحيد للطاعن لاستيفاء حقه، وأن المحافظ برر موقفه الراض بكون الحكم عدد 218 لم ينص في منطوقه ولا في حيثياته على أمره بتقييد الشراء برغم كون الطاعن حاصل على حكم حائز لقوة الشيء المقضي به، وأن تبريره مجرد توصيات إذ جاء في مذكرته الجوابية أن ظهور 1913/08/12 يلزمه بالتحقق تحت مسؤوليته الشخصية من صحة الوثائق المدلى بها شكلاً وجوهراً، بينما الطاعن لم يتقدم بأية وثائق يطلب تسجيلها وإنما مناط دعواه هو تنفيذ ما قضى به الحكم لصالحه والقاضي بإتمام إجراءات البيع، وأن رفضه الضمني يجعل قراره يكتسي صبغة إدارية لا علاقة له بالقرارات القضائية التي يتخذها المحافظ في إطار الفصل 96 من ظهير 1913/08/12.

لكن؛ رداً على السبب أعلاه، فإن الأمر في النازلة لا يتعلق برفض المحافظ تنفيذ حكم قضائي صدر في مواجهته حتى يمكن للطاعن الاحتجاج بقوة الشيء المقضي به، وإنما يتعلق بطلب الطاعن من المحافظ تقييد شرائه بالرسم العقاري، وأن الحكم عدد 228 المستدل به صدر ضد البائعين للطاعن

والذين حكم عليهم بإتمام إجراءات البيع وذلك بإلزام ورثة (ع بن م) بتمكين ورثة (ع) من تسجيل رسم الشراء عدد 225 بالمحافظة العقارية حتى يتمكن ورثة (ع) من تمكين ورثة (الد) من تسجيل رسم الشراء عدد 177 بالمحافظة العقارية ليتمكن فيما بعد ورثة (الد) بدورهم من تمكين الطاعن (ر) من تسجيل شرائه عدد 596 بالمحافظة، وأن امتناع المحافظ عن التقييد يجد أساسه القانوني في الفصلين 72 و74 من ظهير التحفيظ العقاري اللذين يلزمانه بأن يتحقق تحت مسؤوليته من صحة الوثائق ومن أنها تجيز التقييد، وأن المحكمة اعتبرت وعن صواب أن رفضه كان مبررا لما اعتبر الشراء المطلوب تقييده مخالفا لبيانات الرسم العقاري ويخرق مبدأ تسلسل التقييدات، ولذلك فإن القرار حين علل بأن: "الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 1997/014/07 في الملف رقم 1995/469 لم ينص على أمر المحافظ بالقيام بالتسجيل في حالة امتناع المحكوم عليهم من التنفيذ، وأن الشهادة الصادرة عن المحافظة العقارية بقلعة السراغنة بتاريخ 2010/09/22 تتضمن بأن الرسم العقاري 8195/م الذي هو عبارة عن أرض عارية في اسم مجموعة من الأشخاص ليس ضمنهم البائع للمستأنف (الد) الذي باع له مرآبا، وأنه صح ما أثاره المستأنف عليه من انه يتعين أولا تحيين الرسم العقاري بما يلائم وضعية العقار للتوافق مع محل البيع وفرز نصيب كل من المالكين على الشيعاء في العقار المحفظ في اسمهم ثم تقييد البيوعات السابقة في الصك العقاري إلى حين تسجيل اسم البائع للمستأنف، وأن المحافظ ملزم بمقتضى ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 2013/08/12 بالتحقق تحت مسؤوليته الشخصية من توافر الشروط التي لا تتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري طبقا لما نصت عليه المادة 74" فإنه نتيجة لكل ذلك يكون القرار غير خارق للقانون ومعللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس قانوني والسبب بالتالي غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

هذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وبتحميل الطاعن المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: العربي العلوي اليوسفي رئيس الغرفة رئيسا والمستشارين: جمال السنوسي مقررا وأحمد دحمان، ومصطفى زروقي، والمعطي الجبوجي أعضاء، وبمحضر المحامية العامة السيدة لبنى الوزاني، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة كنزة البهجة.