

القرار عدد 4697

الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 2012

في الملف المرني عدد 2011/8/1/3286

تقييد بالرسم العقاري - قاعدة حسن النية - نطاق تطبيقها.

بمقتضى الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري، فإنه لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال التقييد في مواجهة الغير ذي النية الحسنة، ومؤدى ذلك أن قاعدة حسن النية بالنسبة للعقار المحفظ، تطبق عند المطالبة بإبطال التقييد بالرسم العقاري.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن (أ.ب) قدم بتاريخ 2008/8/19 مقالا افتتاحيا إلى المحكمة الابتدائية بفاس تجاه أخيه (ح) ومحمض المحافظ على الملاك العقارية بفاس، عرض فيه أنه كان قد فوت نصف حصته من الملك ذي الرسم العقاري (...) المسمى "... لفائدة المدعى عليه المذكور بنسبة 102410 جزءا من أصل 204820 جزءا، وذلك بمقتضى عقد الهبة المصادق على توقيعه بتاريخ 1977/8/29 والذي قيد في الرسم العقاري المشار إليه بتاريخ 2008/3/10. وأن الموهوب له وهب نفس الحظ الموهوب، وذلك لنفس الوهاب المدعي، بمقتضى عقد الهبة المؤرخ في 1983/11/10. وأن المحافظ المطلوب حضوره رفض تقييد هذا العقد في الرسم العقاري، طالبا لذلك الحكم بتقييده فيه وأمر المحافظ بذلك. وبتاريخ 2008/11/7 قدم المدعي مقالا إصلاحيا مع طلب إضافي تجاه نفس المدعى عليه وكذلك تجاه (أ.ل) ومن معه "خمسة أشخاص"، عرض فيه بخصوص المقال الإصلاحي أن المطلوب حضوره المحافظ إذا كان قد رفض تقييد عقد الهبة المؤرخ في 2008/11/10 (1983/11/10) بسبب اختلاف المساحة الحالية للعقار، عن المساحة الواردة بعقد الهبة، فإن المدعي يصرح بقبول المساحة الحالية للعقار ويطلب تسجيل الهبة تبعا لذلك. وبخصوص الطلب الإضافي فإن أخاه المدعى عليه الأصلي باع كامل حصته موضوع عقد الهبة المذكور في الملك محل النزاع إلى باقي المدعى عليهم في المقال الإصلاحي، بمقتضى العقد التوثيقي المؤرخ في 2008/8/19 والذي قيد بالرسم العقاري بنفس التاريخ. وأن هذا التفويت انصب على ملك الغير لكون البائع سبق له أن وهب نفس الحصة للمدعي أخيه، طالبا لذلك الحكم ببطالان البيع المذكور والتشطيب عليه من الرسم العقاري وتقييد عقد الهبة المصادق عليه بتاريخ 1983/11/10، واحتياطيا الحكم على المدعى عليه بتحرير عقد ملحق لعقد الهبة وذلك بجعل مساحته مطابقة للمساحة الحالية

للعقار تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف درهم عن كل يوم ابتداء من تاريخ الامتناع، والتصريح بتقييد الحكم الصادر، في الرسم العقاري. وبتاريخ 2009/02/12 تدخل في الدعوى المشترون المذكورون في المقال الإصلاحي، طالبين اعتبارهم أطرافاً في الدعوى لكون العقار محل النزاع هو في اسمهم حسب شهادة المحافظ. وبتاريخ 2009/3/30 تقدم المدعي بمذكرة مع طلب إضافي، عرض فيها أنه طلب من المحافظ بتاريخ 2008/8/19 على الساعة الثانية عشرة و37 دقيقة بإجراء تقييد احتياطي بموجب مقال هذه الدعوى الافتتاحي، وأن المدعي عليهم المشتريين تم إشعارهم بالتقييد المذكور، إذ أن المحافظ لم يقيد شرائهم في الرسم العقاري، إلا بعد أن صرحوا له باطلاعهم على هذا التقييد الاحتياطي. وبتاريخ 2009/6/18 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها في الملف رقم 08/556 برفض جميع الطلبات المقدمة من المدعي (أ.ب) وبرفض طلب المتدخلين في الدعوى (أ.ل) ومن معه. فاستأنفه المدعي (أ.ب) وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييده، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المستأنف أعلاه بثلاث وسائل مندجة، بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، وخرق مقتضيات الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري وخرق حقوق الدفاع، ذلك أنه من جهة، في تعليقه قلب حقائق النازلة حينما اعتبر أن الواهب في الهبة المؤرخة في 1977/8/29 هو المطلوب (ح.ب)، والحال أن الواهب فيها هو الطاعن، واعتبر أن الواهب في عقد الهبة المؤرخ في 1983/11/10 هو الطاعن، والحال أن الواهب هو المطلوب (ح) المذكور، واعتبر القرار أن الطاعن لم يكن جاداً في طلب العطية رغم أن العقد الذي جاء بها كان في 1977/8/29 مع أن صفة الطاعن في هذا العقد أنه هو الواهب وليس الموهوب له، وأن ما يعني الطاعن إنما هي الهبة المؤرخة في 1983/11/10 والتي كانت أساساً للدعوى النازلة الهادفة إلى التشطيب على الهبة الأولى الصادرة عنه وتسجيل الهبة الأخيرة لفائدته. ومن جهة ثانية فإن المطلوب الأول وهب للطاعن ما سبق لهذا الأخير أن وهبه له، وبالتالي فإن تقييد عقد الهبة (المؤرخ في 1977) في الرسم العقاري محل النزاع انصب على حق لم يملكه المطلوب، وأن القرار لم يجب على الهبة التي استدل بها الطاعن المؤرخة في 1983/11/10. ومن جهة ثالثة فإن القرار اعتبر شراء باقي المطلبين قانونياً وأن علمهم بالتقييد الاحتياطي الذي باشره الطاعن لا أثر له، وفي ذلك إفراغ للتقييد الاحتياطي من محتواه خلافاً لما ينص عليه الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه اقتصر في تعليقه على أن: "الموهوب له (ح.ب) عمد إلى حيازة هبته المحمولة بموجب العقد العرفي المصادق عليه بتاريخ 1977/8/29 عن طريق تقييدها بالرسم العقاري المشار إليه أعلاه، وأضحى بذلك المالك لما وهبه له أخوه المستأنف، وقام بتفويت جميع ما يملك في العقار لفائدة باقي الأطراف المستأنف عليها؛ وعمد هؤلاء إلى تقييد مشتريهم بالرسم العقاري، ولا يمكن التمسك بإبطال التسجيل لذلك في مواجعتهم لأنهم حسنو النية، وأن علمهم بالتقييد الاحتياطي الذي باشره المستأنف لا أثر له على التسجيل". في حين، أنه يتجلى من مستندات الملف، أن دعوى الطاعن لا ترمي إلى إبطال التسجيل ضد المطلبين المشتريين

(أ.ل) ومن معه، الذين تم تقييد حقوقهم المحتملة بعد التقييد الاحتياطي الذي أجراه الطاعن ضد المالك المقيّد في الرسم العقاري محل النزاع. وإنما ترمي في الأصل إلى تقييد عقد الهبة المؤرخ في 1983/11/10، الذي بموجبه وهب المطلوب (ح.ب) لأخيه الطاعن جزءا من المدعى فيه. وأن دعواه الإضافية إنما ترمي إلى إبطال شراء المطلوبين المشار إليهم، لا إلى إبطال تقييدهم، وبالتالي فإن قاعدة حسن النية بالنسبة للعقار المحفظ، تطبق عند المطالبة بإبطال التقييد. إذ بمقتضى الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري: "(لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال التسجيل..)"، الأمر الذي كان يقتضي من المحكمة مصدرة القرار، أن تناقش الدعوى على مقتضى ما يدعيه الطاعن صاحب التقييد الاحتياطي تجاه المالك المقيّد في الرسم العقاري، وتقييم طلبه الإضافي الرامي إلى إبطال عقد شراء باقي المطلوبين الذين هم مجرد خلف للمالك المشار إليه، والذين تعتبر حقوقهم المحتملة رهينة بما سيؤول إليه النزاع المتعلق بالطاعن تجاه المالك إيجابا أو نفيا، وهو الأثر القانوني الذي يرتبه التقييد الاحتياطي؛ إذ بمقتضى الفصلين 85 و 86 من قانون التحفيظ العقاري: "يمكن لمن يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا قصد الاحتفاظ المؤقت بهذا الحق؛ وأن تاريخ التقييد الاحتياطي هو الذي يعتبر لتعيين رتبة التقييد اللاحق للحق". وأن القرار لما لم يراع ما ذكر يكون ناقص التعليل المتزل متزلة انعدامه، ومعرضا بالنسبة للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض، بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وبإحالة الدعوى على محكمة الاستئناف. يمكناس للبت فيها من جديد طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين الصائر.

المملكة المغربية

كما قررت إثبات قرارها لهذا السبب المحاكمة المستدرة الحكم إثر القرار المطعون فيه أو

محكمة النقض

بطرته.

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 المدنية - رئيسا، وإبراهيم بحماني رئيس غرفة الأحوال الشخصية والميراث، وعلي الهلالي مقررا، ومحمد دغبر ومحمد أمولود وأحمد دحمان وفريد عبد الكبير ومحمد تراي وحسن منصف ومحمد بترهة أعضاء ومحضر المحامي العام السيد عبد الكافي ورياشي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة العكروود.