

رقم : 8

تقييد احتياطي

- ترتيب أثره من حيث الزمان.

عقد الوعد بالبيع بمثابة عقد شراء لعقار النزاع، يعطي لأصحابه الحق بتقييد شرائهم بأثر رجعي إلى تاريخ التقييد الاحتياطي الذي كان مسجلا على الرسم العقاري لفائدتهم، وإن ذلك لا يتأتى إلا بالتشطيب على من قيد كمالك، في تاريخ لاحق على التقييد الاحتياطي، مادام هذا الأخير يعطي لصاحبه الحق في الرجوع بترتيب آثاره القانونية إلى اليوم الذي تم فيه، وبصير منذ ذلك التاريخ المسجل به مالكا لحق سجله نهائيا، وكأنه مسجل في اسمه بداية، من اليوم الذي تم فيه ذلك التقييد.

رفض الطلب

القرار عدد 492

الصادر بتاريخ 11 فبراير 2009

في الملف عدد 1647/1/1/2006

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 18-12-2006 قدم المهدي الدسولي ومن معه مقالا افتتاحيا إلى المحكمة الابتدائية بعين السبع الحي المحمدي عرضوا فيه أنه تبعا لعقد عرفي مؤرخ في 06-04-1982 اشتروا من البائعين لهم قيروكسو بونظيلوا وتيقان بونظيلو وبيير بنظيلو وجاكلين بونظيلو العقار المسمى "سليسينا" الحامل للرسم العقاري عدد 9535 س بالمحافظة العقارية بالحي المحمدي الصخور السوداء. وهو عبارة عن عمارة سكنية تقع بشارع فوزي رقم 31 بضمن إجمالي قدره (1.140.000) درهم وقد تم أدائه لهم بين يدي الوسيط بواسطة شيك بنكي مقابل وصل قانوني مضيفين بأنهم قاموا بأداء مستحقات التسجيل ثم توجهوا بمعية البائعين إلى المحافظة العقارية. وتم تقييد شرائهم على الرسم العقاري المذكور الذي كان مطهرا من تقييد أساسي أو احتياطي وحازوا العقار وشرعوا في استغلاله إلى أن بلغ إلى علمهم في بداية نونبر 2003 أن ورثة مريد مبارك قاموا بتقييد تملكهم بالرسم العقاري، وأن المحافظ على الأملاك العقارية قام بالتشطيب على تملكهم، وذلك تنفيذا لحكم حصل عليه المدعى عليهم ورثة مريد مبارك صدر عن ابتدائية الحي المحمدي في الملف المدني عدد 2001/738 قضى باعتبار الوعد بالبيع بمثابة عقد بيع نهائي والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالصخور السوداء بتسجيله على الرسم العقاري عدد 9535 س وهو الحكم الذي وقع تأييده بالقرار الصادر عن استئنافية الدار البيضاء بتاريخ 20-03-2003 في الملف عدد 02/1006 وتعديله جزئيا واعتبار الوعد بالبيع بمثابة عقد نهائي للبيع وأن المجلس الأعلى أصدر قراره بتاريخ

2003-10-01 في الملف عدد 2358 بعدم قبول طلب النقض، وأنه يلاحظ أن القرار الاستثنائي المؤيد الذي وقع تنفيذه لم ينص بتاتا على التشطيب على تملك الطاعنين، وبالتالي فإن المدعى عليه المحافظ قام بمبادرة شخصية من طرفه وبالإبقاء على التقييد الاحتياطي والحجز التحفظي المتعلقين بمجموعة بونطيلو المالكين الأصليين، طالبين لذلك الحكم على المحافظ على الأملاك العقارية بالحي المحمدي الصخور السوداء بإعادة تقييد شرائهم إلى مرتبة قبل التشطيب الذي قام به على الرسم العقاري عدد 9535. وأجاب المحافظ أنه بتاريخ 30-03-1982 كناش 329 عدد 1453 تم تقييد احتياطي بناء على مقال لفائدة مبارك مريد على الحقوق التي قد تنتج لفائدته من دعوى إتمام البيع المحالة على القضاء طالبا القول أن قراره مطابقا للقانون. وأجاب ورثة مريد مبارك بأن تقييد شراء المهدي الدسولي ومن معه كان بعد تسجيل التقييد الاحتياطي لفائدة موروتهم مريد مبارك طالبين رفض الطلب. وبتاريخ 05-07-2004 أصدرت المحكمة الابتدائية المذكورة في الملف المدني رقم 03/368 حكمها برفض الطلب فاستأنفه المدعون وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييده وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه .

في الوسيلة الوحيدة بخرق الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية، وخرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف وسوء التعليل بمثابة انعدامه ذلك أن ورثة مريد مبارك حصلوا على قرار قضائي نهائي لفائدتهم في مواجهة البائعين لهم مجموعة بونطيلو بصحة واعتبار الوعد بالبيع بمثابة عقد نهائي إلا أن المحافظ عوض أن يحصر تقييد القرار في تقييد تملك ورثة مريد مبارك حسب منطوق الحكم تجاوز قرارا قضائيا نهائيا وتجاوز اختصاصه واتخذ قرار بالتشطيب على أسماء الطاعنين، وإن القرار المطعون فيه حاليا أشار في أسفل الصفحة 6 بأن ورثة مريد مبارك حصلوا على حكم نهائي قضى لفائدتهم باعتبار الوعد بالبيع بمثابة عقد بيع نهائي وأضاف بأن التقييد الاحتياطي يعطي لصاحبه الحق عن الرجوع بترتيب آثاره القانونية إلى اليوم الذي فيه. وأن القرار الاستثنائي اتخذ مبادرة شخصية لم يشر إليها أي طرف وذلك بإثارة التقييد الاحتياطي وبذلك يكون أساء التعليل ونحى منحى خارجا عن طلبات ومناقشة الأطراف، وأنه من جهة أخرى فإن القرار الذي حصل عليه ورثة مريد مبارك لم يشر بتاتا إلى اعتبارهم مالكيين وحيدين، وإن القرار المطعون فيه جاء في الفقرة الأخيرة الصفحة 7 بتعليل خارج المناقشات الحالية عندما أشار إلى أن الرسم العقاري يجب ألا يسجل به كمالك إلا المالك الوحيد أو المالكين على الشيع، فإنه قد خرق قاعدة مسطرية وهي عدم خروج المحكمة عن طلبات الأطراف.

لكن ردا على الوسيلة أعلاه فإن حصول المطلوبين في النقض على القرار الاستثنائي عدد 2358 المشار إليه أعلاه القاضي باعتبار عقد الوعد بالبيع بمثابة عقد شراء لعقار النزاع يعطي لأصحابه الحق بتقييد شرائهم بأثر رجعي إلى تاريخ التقييد الاحتياطي الذي كان مسجلا على الرسم العقاري لفائدتهم، وأن ذلك لا يتأتى إلا بالتشطيب على من قيد كمالك في تاريخ لاحق على التقييد الاحتياطي، وإن إشارة المحكمة إلى ذلك في تعليلها لا يعد خروجاً عن الطلب، وإن قيام المحافظ

بالتشطيب على شراء الطاعنين عند تنفيذه لحكم قضى للمستفيد منه باعتباره مالكا للعقار وأمر بتنفيذه بالتقييد بالرسم ليدخل ضمن صلاحياته، ولذلك فإن القرار حين علل بأن الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 19-02-1983 قضى بإتمام البيع بين البائعين بونتيلا وفريكتيو ومن معه والمشتري ومورث المطعون ضدهم ورثة مريد مبارك وحاز قوة الشيء المقضى به، وأنه لما كان ذلك مانعاه الطاعنون على الحكم الابتدائي بهذا الوجه يكون غير ذي أساس. وأن التقييد الاحتياطي يعطي لصاحبه الحق في الرجوع بترتيب آثاره القانونية إلى اليوم الذي تم فيه ويصير منذ ذلك التاريخ المسجل به مالكا لحق سجله نهائيا، وكأنه مسجل في اسمه بداية من اليوم الذي تم فيه التقييد الاحتياطي، وأن التقييد الاحتياطي الذي تم لفائدة موروث المطعون ضدهم بناء على مقال كان بتاريخ 30-03-1982 متقدما على تقييد بيع كلي من طرف بونتيلا وفريكتيو ومن معه لفائدة الطاعنين الذي كان بتاريخ 21-08-1982 وأنه لما كان كذلك وكان الرسم العقاري يجب ألا يسجل به كمالك المالك الوحيد أو المالكين على الشياخ عملا بمقتضيات الفصل 52 من ظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913 المغير بظهير 5 أبريل 1938، فإن تسجيل المطعون ضدهم كمالكين للعقار موضوع النزاع بمقتضى أحكام حازت قوة الشيء المقضى به استلزم التشطيب على الطاعنين من الرسم العقاري الذي أصبحوا أجانب عنه. فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا تعليلا سليما وغير خارق للفصول المدعى خرقها والوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار.



قضى المجلس الأعلى برفض الطلب؛
المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

السيد محمد علامي رئيسا والمستشارون السادة : العربي العلوي اليوسفي مقرر وعمر الأبيض ومحمد بلعياشي وعلي الهلالي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.

مقاربة الاجتهادات :

"تاريخ التقييد الاحتياطي في عقار محفظ هو الذي يعتبر لتعيين رتبة التسجيل اللاحق للحق".
(انظر قرار المجلس الأعلى عدد 929 الصادر بتاريخ 2006/3/22 في الملف عدد 01/4/1/744 غير منشور).