

قرار محكمة النقض

رقم 1/80

الصادر بتاريخ 18 أبريل 2023

في الملف العقاري رقم 2020/1/1/4334

عقار محفظ - تعدد التفويتات - وجوب تقييدها بالرسم العقاري بشكل متسلسل.
يشترط في كل حق عيني لكي يصح تقييده أن يكون مستمدا مباشرة من الشخص
المقيد اسمه كمالك للحق المفوت بالرسم العقاري، وفي حالة تعدد التفويتات فيجب أن
تقيد جميعها بشكل متسلسل ابتداء من المالك المقيد وانتهاء بآخر تفويت، عملا
بمقتضيات الفصل 24 من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915 وان أي إخلال يطل
أحد العقود في السلسلة يحول دون انتقال الحق إلى آخر مفوت له ويمنع بالتالي من
الاستجابة لطلب تقييده.



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

رفض الطلب

بناء على مقال الطعن بالنقض المرفوع بتاريخ 2020/8/19 من طرف الطالب بواسطة
نائبه المذكور والرامي إلى نقض القرار عدد 26 الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ
2009/3/4 في الملف عدد 08/381.

وبناء على مذكرة الجواب المودعة بتاريخ 2021/1/8 من طرف المطلوب ضده النقض،
بواسطة نائبه المذكور، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2023/3/20.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/4/18.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد اسراج وتقديم المحامي العام السيد رشيد صدوق مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى نقض القرار.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن الطاعنة (ز) زبيدة بنت علي قدمت بتاريخ 2007/7/3 مقالا افتتاحيا أمام المحكمة الابتدائية بوجدة، عرضت فيه انه سبق لها أن اشترت العقار الكائن بزنقة طايرت بمدينة وجدة، ذي الرسم العقاري عدد 6729/ و من السيد (ب) عبد السلام الذي اشتراه بدوره من ورثة (ب) عبد السلام بمقتضى وكالة السيد احمد بن محمد الذي اشتراه من السيدة (م.م) ، وانما لما راجعت المحافظ على الأملاك العقارية قصد تقييد شرائها والعقود السابقة رفض ذلك بعللة عدم توفرها على وكالة السيد احمد (ب.ح) ، وبكون السيدة (م.م) أثناء توقيع العقد العرفي المؤرخ في 47/8/11 قد أبصمت بحضور أخيها ووكيلها السيد عبد القادر ولد (م) مما يجعل العقد المذكور وباقي العقود الخاصة صحيحة، ملتزمة لذلك القول بان هذه العقود صحيحة وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتقييدها بالرسم العقاري. وبعد جواب المطلوب المحافظ على الأملاك العقارية بوجدة بان قرار الرفض تم تبليغه لدفاع المدعية بتاريخ 2007/5/30 وتمسكه بما جاء فيه في تعليقه، أصدرت المحكمة المذكورة بتاريخ 2007/12/19 حكمها عدد 07/1839 في الملف عدد 07/1148 قضت فيه: "بصحة العقود المحررة في شان الرسم العقاري عدد 02/6729 وأمر المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بوجدة ب تسجيل شراء المدعية المؤرخ في 2000/4/4، وجميع العقود السابقة له، وهي العقد العرفي المؤرخ في 95/8/28، والعقد العرفي المؤرخ في 96/5/8. والعقد العرفي المؤرخ في 97/8/11 والعقد العرفي المؤرخ في 1946/4/15، وكذا جميع الوكالات والاراثات والشواهد الإدارية الخاصة بكل عقد ورفض باقي الطلبات". استأنفه المطلوب ضده النقض وألغته محكمة الاستئناف وقضت من جديد برفض الطلب. وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنة أعلاه في الوسيلة الوحيدة بخرق مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية وعدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل، ذلك انه سبق له أن أوضح بخصوص العقد المؤرخ في 1947/8/11 انه يحمل بصمة البائعة (م) بنت (م) وتوقيعها وتم بحضور أخيها وان عقد البيع المؤرخ في 1947/8/11 تم تصحيح الامضاءات الواردة به لدى المصالح المختصة بنفس التاريخ، وتم تسجيله بإدارة التسجيل بتاريخ 1947/8/13، مما يجعله عقدا صحيحا يتضمن كافة الشكليات المتطلبة قانونا وبالنسبة للعقد المؤرخ في 1946/4/15 فان (م) بنت السي (م) (ب) وكلت اخاها عبد القادر (ب) بصفتها مشترية وليست بائعة وان البائع هو المسمى العربي بن (ب.د) ويتضمن توقيع الطرفين وتم تصحيحه لدى المصالح المختصة خلال سنة 1946 وبالتالي فان العقد المذكور جاء وفق جميع الشكليات المتطلبة قانونا.

لكن ردا على الوسيلة أعلاه، فإنه يشترط في كل حق عيني لكي يصح تقييده أن يكون مستمدا مباشرة من الشخص المقيّد اسمه كمالك للحق المفوت بالرسم العقاري، وفي حالة تعدد التفويّيات فيجب أن تقيّد جميعها بشكل متسلسل ابتداء من المالك المقيّد وانتهاء بآخر تفويّت، عملا بمقتضيات الفصل 24 من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915 وان أي إخلال يطال احد العقود في السلسلة يحول دون انتقال الحق إلى آخر مفوت له ويمنع بالتالي من الاستجابة لطلب تقييده وان المحكمة لما تبين لها عماد قضائها من خلال ما تمسك به المحافظ من تعذر تقييد عقد البيع العربي المؤرخ في 15/4/1946 فإنها لم تكن ملزمة بمجاراة الطاعن في مناحي أقواله التي لا تأثير لها على قضائها، ولذلك فإنها حين عللت قرارها بان: ((المحافظ ما فتى يتمسك بكون الوكالة يجب ان تكون كتابية، خاصة وهو ما يفتقر إليه العقد المؤرخ في 15/4/1946 الذي يجب أن تؤسس عليه التقييدات أخذا بمبدأ تسلسل التقييدات، علما بأنه لا يجوز في التفويّيات العقارية الاكتفاء بالوكالات الشفوية كما أن العقد المؤرخ في 11/8/1947 لا يحمل سوى بصمة البائعة (م) بنت (م) وان البصمة بالفعل لا تعتبر توقيعاً حسب ما استقر عليه الاجتهاد القضائي وان الاخلالات الشكلية المشار إليها أعلاه والتي مست العقود أعلاه لا تبرر الاستجابة لطلب التقييد، وان الحكم لما تحاشى ما استند عليه المحافظ في قرار رفضه واعتبر أن العقود صحيحة قابلة للتقييد على حالتها يكون قد جانب الصواب))، فإنه نتيجة لما ذكر يكون القرار المطعون فيه مرتكز على أساس قانوني ومعللا تعليلا كافيا وسليما وغير خارق للمقتضيات المستدل بها والوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

قضت محكمة النقض برفض الطلب وعلى الطاعنة المصاريف.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة: محمد اسراج مقررا، ومحمد شافي وعبد الوهاب عافلاني وسمير رضوان أعضاء ومحضر المحامي العام السيد رشيد صدوق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.