

قرار محكمة النقض

رقم 200

الصادر بتاريخ 28 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/2090

نزاع عقاري - قاعدة تسلسل التقييدات - أثرها.

إن قاعدة تسلسل التقييدات المنصوص عليها في المادة 19 من المرسوم المؤرخ في 2014/07/14 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري تقتضي أنه يقيد في الرسم العقاري الحق المكتسب مباشرة من يد آخر مقيد في اسمه، وإذا كان الحق العيني أو التحمل العقاري موضوع تفويطات متتالية لم يسبق تقييدها، فإن التقييد في اسم المستفيد الأخير لا يتم إلا بعد تقييد التفويطات السابقة.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2022/01/05 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (م.م)، والرامي إلى نقض القرار رقم 25 الصادر بتاريخ 2021/01/26 في الملف عدد 2017/1402/319 عن محكمة الاستئناف بالقيظرة.

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة بتاريخ 2022/10/06 من طرف المطلوبين بواسطة نائبهم الأستاذ (م.س) والرامية إلى عدم قبول الطلب شكلا، ورفضه موضوعا.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/21.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/28.

وبناء على المناذاة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارية المقررة السيدة نجية بوجنان لتقريرها والاستماع إلى ملاحظات المحامي

العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه المطلوب أن الأول (م.ا) تقدم بتاريخ 2016/11/09 بمقال أمام المحكمة الابتدائية بسوق أربعاء الغرب، عرض فيه أنه اشترى من

(ع.ك.ر) و(ن.س) قطعتين أراضيتين الأولى مساحتها 2 هكتاران 75 آرا و 15 سنتيارا مستخرجة من الرسم العقاري عدد "... والثانية مساحتها 5 هكتارات 78 آرا و 37 سنتيارا مستخرجة من الرسم العقاري عدد "... بمقتضى عقد بيع عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 1992/12/22، وأن البائعين بدورهما سبق أن اشترى نفس العقار من موروث المدعى عليهم المسمى قيد حياته (ب.ب). بمقتضى عقد عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 1991/08/07 والذي تم تصحيحه بمقتضى ملحق للعقد العرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 1992/12/28، وأنه منذ سنة 1992 وهو يجوز المبيع ويتصرف فيه تصرف المالك في ملكه، ولم يتمكن من تقييد شرائه لكون العقار كان مثقلا بعدة رهون رسمية وحجوز تحفظية، وأن تقييد شرائه متوقف على قيام المدعى عليهما (ع.ك.ر) و(ن.س) باعتبارهما بائعين له، وورثة (ب.ب) باعتبار أن هذا الأخير هو من فوت الملك للبائعين المذكورين برفع التحملات المثقل بها العقار، ملتصقا بالحكم على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع معه وذلك بتمكنه من الموافقة الكتابية لتقييد عقد البيع المبرم بين موروثهم وبين البائعين له بالرسمين العقاريين المشار إليهما، وتسليمه جميع الوثائق التي تثبت رفع اليد أو التنازل عن جميع التحملات المثقلة لهما، وفي حالة امتناعهم اعتبار الحكم بمثابة ملحق للعقد العرفي المصحح الإمضاء بتاريخ 1991/08/07 والمسجل بتاريخ 1991/12/02 والذي تم تصحيحه بموجب ملحق للعقد العرفي المصحح الإمضاء بتاريخ 1992/12/28 المتعلق ببيع موروثهم للمطلوبين الثاني والثالثة لمساحة مشاعة تقدر ب 918/18 من نصيبه المحدد في 918/195 من الرسم العقاري عدد "... و "... من نصيبه المحدد في 18360/3705 من الرسم العقاري عدد "...، مع موافقته على تحمل جميع التحملات المثقل بها الرسمان العقاريان المذكوران في حدود النسبة المشاعة المبيعة له والحفظ في الرجوع عليهم، والحكم على المدعى عليهما (ع.ك.ر) و(ن.س) بتقييد شرائه المصحح الإمضاء بتاريخ 1992/12/22، وأرفق مقاله بشهادتين عقاريتين وبعقدي بيع عقار وملحق لعقد عرفي، وبعد الجواب وتبادل الردود أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2017/06/21 حكمها في الملف عدد 2016/1402/87 القاضي على المدعى عليهم ورثة (ب.ب) بإتمام إجراءات البيع المبرم بين موروثهم المذكور وبين (ن.س) و(ع.ك.ر) والمصحح الإمضاء بتاريخ 1991/08/07 وكذا ملحق العقد العرفي المصحح الإمضاء بتاريخ 1992/12/28 وذلك بقيامهم بجميع الإجراءات اللازمة التي تمكن المدعى اسلامة محمد بن عبد الرحمان من تقييد العقدين المذكورين بالرسمين العقاريين عدد "... وعدد "... وبقيام المدعى عليهما (ع.ك.ر) و(ن.س) بإتمام إجراءات عقد البيع المبرم بينهما وبين المدعى والمصحح الإمضاء بتاريخ 1992/12/22 وذلك بقيامهما بكل ما يلزم من إجراءات قصد تمكين المدعى من تقييد العقد المذكور بالرسمين العقاريين المذكورين وبرفض باقي الطلبات، استأنفه ورثة (ب.ب) استئنافا أصليا و(م.ا)، وبعد الجواب وتبادل الردود أصدرت محكمة الاستئناف القرار المشار إلى مراجعه أعلاه القاضي في الشكل بقبول الاستئناف الأصلي والفرعي، وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى

به من اعتبار الحكم بمثابة عقدي البيع المراد تسجيلهما بالرسمين العقاريين عدد "..." و"..."، والإذن بتدوينه بهما بعد وفاء المستأنف عليه المشتري بمستحقات أصحاب الحجز الجبري والتنفيذي، وحفظ حقه في الرجوع على المدينين الأصليين وبعد التصدي الحكم وفق ذلك في الباقي، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة للنقض:

حيث يعيب الطاعنون على القرار خرق مقتضيات الفصول 1 و3 من قانون المسطرة المدنية و230 من قانون الالتزامات والعقود وانعدام التعليل، ذلك أن تأييد المحكمة للحكم الابتدائي القاضي بإلزامهم بالقيام بجميع الإجراءات اللازمة لتمكين المطلوب الأول من تقييد العقدين هو تجاوز لطلباته، وأنه لا تربطهم أية علاقة بهذا الأخير لأن العقد شريعة المتعاقدين، وإلزامهم بالالتزامات مخالفة لمضمون العقد بخصوص صفة طرفيه ومحله يعتبر خرقاً للفصل 230 المشار إليه أعلاه، لأن المشتريين (ع.ك.ر) و(ن.س) اشتريا المبيع على الشياخ، وقبله به وهو مثقل بتحملات وحجوز ورهون على حالته الواقعية والقانونية، كما أن المحكمة قضت بإلغاء الحكم المستأنف جزئياً فيما قضى به من اعتبار الحكم بمثابة ملحق عقدي البيع وبعد التصدي الحكم وفق ذلك مما يشكل تناقضاً، وأهم سطوراً ثمانية أسباب لاستئنافهم لم يتم الجواب عليها، والطلب يتعلق بقطعة بعينها، وهو بمثابة قسمة يتعين جمع خصومها، وأن تناقض التعليل وانعدامه يستوجب نقض القرار.



لكن، حيث إن قاعدة تسلسل التقليل الملك المنصوص عليها في المادة 19 من المرسوم المؤرخ في 14/07/2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري تنص على أنه يقيد في الرسم العقاري الحق المكتسب مباشرة من يد آخر مقيد في اسمه، وإذا كان الحق العيني أو التحمل العقاري موضوع تفويطات متتالية لم يسبق تقييدها، فإن التقييد في اسم المستفيد الأخير لا يتم إلا بعد تقييد التفويطات السابقة، والمحكمة لما أيدت الحكم الابتدائي القاضي على الطالبين إلى جانب المطلوبين (ع.ك.ر) و(ن.س) بإتمام إجراءات البيع وذلك بتقييد المطلوبين المذكورين باعتبارهما حلا محل البائع موروث الطاعنين طبقاً لقاعدة تسلسل التسجيلات، وعللت قضاءها بما جاءت به "... عملاً بقاعدة تراتبية التسجيل في الرسم العقاري، فإنه لا يصح تسجيل الحق العيني اللاحق إلا بعد تسجيل الحق العيني السابق وهو ما أكده الفصل 19 من المرسوم المؤرخ في 14/7/2014. بمعنى أنه في حال تعدد البيوعات واتحاد المنسوب إليه الملك فإن التقييد في اسم المشتري الأخير لا يتم إلا بعد تقييد البيوع السابقة، ومن ثم فإن المستأنف عليه (م.ا)، وإن كان غير طرف في عقد البيع الثاني إلا أن صفته تبقى مستمدة من الحق المبيع الذي تعذر عليه تسجيله بمصالح المحافظة العقارية، ويبقى بالتالي من حقه إلزام الأصلي (ب.ب) أو ورثته من بعده بنقل ملكية عقد البيع الأول للمحافظة العقارية.... وعبر المستأنف عليه عن رغبته في الوفاء بمديونية أصحاب الحجز التنفيذي والجبري لقاء

تسجيل المبيع، مع حفظ حقه في الرجوع على المدينين ورثة (ب.ب).... وأن الحجز حق قابل للتجزئة، وأنه أمام ملاءة المستأنف عليه وقدرته على الوفاء بمديونية أصحاب الحجز مقابل حفظ حقه في الرجوع على المحجوز عليهم، فإن الحجز المانع من التسجيل أصبح متجاوزا... وأن الرهن المنجز لفائدة القرض الفلاحي حق غير قابل للتجزئة، وأن ذمة المدين الراهن (ب.ب) لازالت مليئة وقادرة لضمان الحقوق موضوع هذا الرهن لأن المبيع جزء ضئيل من نسبة تملك الهالك للرسمين العقاريين أعلاه، فهي لا تتجاوز 18 جزء من نسبة تملكه 195 من أصل القاسم المشترك 918 بالرسم العقاري "..."، و195 جزء من نسبة تملكه 3705 من أصل القاسم المشترك 18360... وأنه من وسائل إقرار الحقوق لأصحابها صدور أحكام بشأنها مما يتعين معه اعتبار هذا الحكم بمثابة عقد بيع نهائي عند وفاء المستأنف عليه بدين أصحاب الحجز والإذن للمحافظ العقاري بتسجيله... تكون قد سايرت المقتضيات المشار إليها، وطبقت قاعدة تسلسل التقييدات تطبيقا صحيحا، وبذلك جاء قرارها معللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس قانوني، وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها، والوسيلتان على غير أساس.



لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلمية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد سعيد رياض رئيسا والسادة المستشارين نجية بوجنان مقررة، السعدية فنون، محمد المنواري ونجوى الهواس أعضاء. وبحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.