

قرار محكمة النقض

رقم 184

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2000/7/1/2022

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 2022/02/25 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ (س.ط)، والرامي إلى نقض القرار رقم 183 الصادر بتاريخ 2021/11/09 في الملف عدد 2021/145 عن محكمة الاستئناف بجدة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

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

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/21.

وبناء على المناقشة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة 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 أن المطلوب (ب.ح) تقدم بتاريخ 2019/09/27 بمقال أمام المحكمة الابتدائية بجدة، عرض فيه أنه اشترى من موروث المدعى عليهم (ب.ك) القطعة الأرضية رقم (...) الكائنة بتجزئة السلام بوجنية موضوع الرسم العقاري عدد

"..."، وأنه شيد عليها منزلا قبل أن ينجز لها رسم عقاري أثناء عملية البيع، ملتتمسا للحكم على المدعى عليهم بإتمام إجراءات بيع المنزل معه وذلك بتسجيله بالرسم العقاري المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وفي حالة امتناعهم أو تعذر ذلك عليهم الإذن للمحافظ على الأملاك العقارية والرهون بحريكة بالقيام بالتقييد المذكور، وأرفق مقاله بصور مصادق عليها لإشهاد بالتنازل ومحضر التسليم ورخصة بناء ووكالة مفوضة ونسخة إرثه، وبعد جواب المحافظ على الأملاك العقارية والمدعى عليهم وإجراء المحكمة خبرة بواسطة الخبير (أ.س) الذي خلص في تقريره المؤرخ في 2019/09/05 إلى أن الرسم العقاري عدد "... ينطبق على البقعة الأرضية رقم (...) الكائن بتجزئة السلام بوجنية، وأنه شيد عليها منزل من طابق سفلي وطابق أول ومرافق بالسطح، وأن الرسم العقاري المذكور أسس في اسم مجموعة "ع"، ولا يوجد به أي تقييد لحق عيني أو عقاري، وبعد إدلاء الطرفين بمستنداتهما على ضوءه أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2020/02/03 حكمها رقم 26 في الملف عدد 2019/1401/242 على المدعى عليهم بإتمام البيع مع المدعي وذلك بتسجيل البقعة الأرضية رقم (...) بتجزئة السلام بوجنية موضوع الرسم العقاري عدد "... في اسمه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها مائة درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وفي حالة امتناعهم أو تعذر ذلك عليهم الإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالقيام بالتقييد المذكور في حدود ما يسمح به القانون وبوقض باقي الطلبات، أيده محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.



حيث تعيب الطاعنة على القرار في الوسيلة الأولى عدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل، بدعوى أن ما ذهب عليه اعتبارها لم تدل بأي عنصر جديد ضمن أسباب استئنافها، وأن العدالة تقتضي تسجيل البيع التام الشروط محل البائع الأصلي أي إحلال المشتري محل البائع وبأنه لا ضرر في ذلك طالما أنها سلمت شهادة الاستفادة للمستفيد الأول لا يركز على أساس قانوني سليم وجاء منعدم التعليل لأنه من أسباب الاستئناف ما يتعلق بالشكل ومنها ما يتعلق بالجوهر تشكل جميعها مبادئ قانونية وقضائية، ومنها أن الدعوى يجب أن توجه ضد ذي صفة والحال أن موضوع الدعوى في ملكية مجموعة (ع) الكائن مقرها بالرباط التي لم يتم إدخالها في الدعوى التي وجهت ضد وكالة تجارية تابعة لها، وأن التقاضي يجب أن يتم ضد الشركة الأم وليس ضد الفرع وهو ما لم يتقيد به المطلوب ضده، وأن القرار المطعون فيه لم يجب عن تمسكها بمبدأ تسلسل التقييدات الذي يتعارض مع الحكم عليها بإتمام البيع مباشرة مع المطلوب ضده ونقل الملكية إليه، لأنها ملزمة فقط تجاه المستفيد ولم يثبت أنها امتنعت عن إبرام عقد نهائي معه أو مع ورثته مما يجعل الدعوى سابقة لأوانها والقرار منعدم التعليل والأساس القانوني لخرقه مبدأ تسلسل التقييدات، ولم يجب عن دفع أثر بشكل قانوني بكون الاستفادة المتنازل للمطلوب كانت في إطار محاربة السكن غير اللائق وهي معلقة على شروط يتعين تحققها قصد التوقيع معه على عقد بيع نهائي منها عدم

البيع لمدة من الزمن والبناء داخل أجل محدد والسكن لمدة محددة كذلك، وقد ثبت أن المستفيد تنازل بمقابل عن بقعة وليس عن مترل، ويعيب عليه في الوسيلة الثانية حرق مقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أن المبيع إذا كان عقارا أو حقوقا عقارية أو يمكن رهنها رهنا رسميا وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ وهو ما أكدته المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، وأنها تمسكت ضمن أسباب استئنافها بكون المتنازل للمطلوب الأول لم يثبت تملكه للمدعى فيه، وأن عدم جواب المحكمة مصدرة القرار على الدفع المذكور واعتبار أنه لا ضرر في ذلك وهو مبرر مبهم ومخالف للفصل والمادة المشار إليهما، إذ لا يمكن اعتبارها قد فوتت المدعى فيه دون وجود محرر ثابت التاريخ يثبت التفويت المذكور، وأن الإدلاء بشهادة الاستفادة أو بوصول يثبتها لا يقوم مقام عقد البيع لأن الوصول يخول لصاحبه استرجاع ما دفعه ولا يخوله طلب إتمام البيع فبالأحرى أن يخول لغيره، مما يستوجب نقض قرارها.

لكن، حيث إن قاعدة تسلسل التقييدات المنصوص عليها في المادة 19 من المرسوم المؤرخ في 2014/07/14 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 تفويتات متتالية لم يسبق تقييدها، فإن التقييد في اسم المستفيد الأخير لا يتم إلا بعد تقييد التفويتات السابقة، ولما كان الثابت من الإشهاد بالمتنازل المصحح بالإمضاء بتاريخ 2003/09/11 أن موروث المطلوبين (ب.ك) تنازل لفائدة المطلوب (ب.ح) عن البقعة الأرضية رقم (...) الكائنة بتجزئة السلام دوار المشاهرة الكفاف بوجنية الحريكة التنزلية تماما، مقابل مبلغ مالي قدره 29.000,00 درهما حازه المتنازل كاملا، وأن هذا الأخير فوتت له القطعة المتنازل عنها من طرف مجموعة تهيئة (ع) وأدى ثمنها وسلمت له بتاريخ 2001/05/25 حسب الثابت من محضر التسليم والذي جاء حاليا مما يفيد أن التفويت المذكور يتضمن شروطا من قبيل ما تمسكت به الطالبة ولا سيما منع التفويت لمدة معينة، كما أن المحكمة مصدرة القرار انتدبت الخبير (أ.س) وثبت لها من خلال تقريره المنجز بتاريخ 2019/09/05 أن البقعة المتنازل عنها موضوع الرسم العقاري عدد "..." في اسم مجموعة "ع" وأنه شيد عليها مترل من سفلي وطابق أول ومرافق بالسطح، والمحكمة لما أيدت الحكم الابتدائي القاضي على الطالبة إلى جانب المطلوبين ورثة المستفيد (ب.ك) بإتمام إجراءات البيع وذلك بتقييد المطلوب الأول باعتباره حال محل البائع طبقا لقاعدة تسلسل التسجيلات وعللت قضاءها بما جاءت به من "..." أن مورث المستأنف عليهم (ب.ك) سبق أن تنازل للمستأنف عليه الأول (ب.ح) عن الاستفادة من البقعة موضوع النزاع تحت رقم (...) الكائنة بتجزئة السلام بوجنية مقابل مبلغ مالي قدره 29 ألف درهم وذلك بموجب الإشهاد بالمتنازل المؤرخ في 2003/12/29، وهي البقعة التي تم تأسيس رسم عقاري خاص بها يسمى "س218" وهو الرسم عدد "..."، ومن ثم... تسجيل ذلك البيع التام الشروط بالرسم العقاري محل البائع الأصلي أي إحلال المشتري محل البائع

خاصة وأن التصرفات التي أبرمها مورث المستأنف عليهم تلزم ورثته طالما أنهم خلفاء له.... واعتبارا لكون الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني عقاري لا تنتج أي أثر بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري دون الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض طبقا لمنطوق الفصل 67 من ظ ت ع واعتبارا لكون العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع، يكون ما ذهب إليه المحكم المستأنف مصادفا للصواب..." تكون قد سايرت ما أشير إليه أعلاه، وردت ضمينا ما تمسكت به الطاعنة بخصوص عدم قبول الدعوى لتوجيهها ضد مجموعة تهيئة "ع" في شخص ممثلها بخريكة في حين أن مقرها الاجتماعي بالرباط، لكونها ضمنت مقالها الاستثنائي عنونها في شخص ممثلها القانوني بمقرها الاجتماعي بحي حورية بني ملال خلافا لما تمسكت به الطاعنة، وفضلا عن ذلك فإن الإخلالات الشكلية التي لا يتضرر منها الأطراف لا يلتفت إليها طبقا للفصل 49 من قانون المسطرة المدنية، وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من خرق مقتضيات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية فإنه فضلا عن كونها لم تثر ذلك خلال المرحلة الاستئنافية وإثارتها لذلك لأول مرة أمام محكمة النقض غير مقبول، فإن التنازل المحتج به أنجز بتاريخ 2003/09/11 أي قبل دخول المقتضيات المحتج بحرقها حيز التنفيذ، وبذلك جاء قرارها معللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس قانوني، وغير خارق للمقتضيات المحتج بحرقها، والوسيلتان على غير أساس.



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

قضت محكمة النقض برفض الطلب. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المحكمة بتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيد سعيد رياض رئيسا والسادة المستشارين نجية بوجنان مقررة، السعدية فنون، محمد المنور ونجوى الهواس أعضاء. وبمحضر الخامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.