

القرار عدد: 1/738
المؤرخ في: 2021/12/28
ملف مدني
عدد : 2018/1/1/1527

المملكة المغربية

الحمد لله وحده

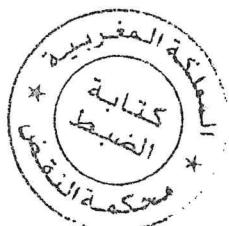
باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

بتاريخ : 2021/12/28 :

إن الغرفة المدنية (القسم الأول) بمحكمة النقض في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:



MarocDroit.com



2018-1-1-1527

2021-12-28

1/738

بناء على المقال المرفوع بتاريخ: 09 يناير 2018 من طرف الطالبة أعلاه، والرامي إلى نقض القرار رقم: 399 الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ : 17/11/2016 في الملف عدد: 16/1402/76.

وبناء على الأمر بتبيين نسخة من مذكرة الطعن إلى المطلوب في النقض وعدم الجواب.
وبناء على الأوراق الأخرى المدللة بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ : 13 سبتمبر 2021،
وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 09 نوفمبر 2021،
والتي تقرر خلالها تأخير القضية لجلسة 28 ديسمبر 2021.

وبناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهم وعدم حضورهم.
وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقررة السيدة سعاد سحتوت وتقديم المحامي العام السيد عمر الدهراوي مستتجعات النيابة العامة.

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستدات الملف، أنه بتاريخ : 25 مارس 2014 تقدم المدعى ،

الوهاب بمقابل أمام المحكمة الابتدائية بوجدة في مواجهة المحافظ على الأموال العقارية أعقبه بمقابل إصلاحي عرض فيما أنه اشتري من البائع له الشقة الحاملة لرقم 5 و المكونة لجزء من الرسم العقاري عدد

وحفظا على حقوقه قام بتاريخ 18/08/1994 بتسجيل تقيد احتياطي بالرسم العقاري المدعى فيه بناء على دعوى انتهت بصدر حكم قضى بإلزام البائع بتمكينه من نظير الرسم العقاري و بتقييد شرائه بالرسم العقاري المذكور ، غير أنه بعد صدوره الحكم نهائيا تفاجأ بمصادرة المدعى فيه من طرف الدولة (الملك الخاص) بموجب حكم قضائي صادر بتاريخ 16/04/2001 ، في حين أنه اشتري قبل هذا التاريخ و أنه حقه العيني محفوظ بموجب التقيد الاحتياطي ملتمسا الحكم بالتشطيب على الحقوق المقيدة لفائدة الدولة الملك الخاص بالرسم العقاري المذكور و الحكم باستحقاقه للمدعى فيه و أرفق مقاله بشهادة عقارية و صورة من الحكم عدد 1998/05/19 الصادر بتاريخ 19/05/1998 في الملف المدني عدد 96/1970 . و أجابت المدعى عليها بانعدام صفة المدعى و أن لا علاقة لها به ، وأنها المالكة المقيدة بالرسم العقاري بموجب قرار المصادر طبقا للقرار الجنائي الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 11/06/1996 و ليس بتاريخ 16/04/2001 ، والمؤيد بقرار محكمة النقض عدد 1/1289 الصادر بتاريخ 28/04/1999 و أن قرار المصادر هو النهائي



وحائز لقوة الشيء المقتضي به، وأن المدعي لم يدل بما يفيد نهاية الحكم المستدل به من طرفه، ملتمسة التصريح بعدم قبول الدعوى شكلاً ورفضها موضوعاً، وبتاريخ : 03/12/2014 أصدرت المحكمة حكمها عدد 1823/14 في الملف رقم : 33/13 في الشكل بعدم قبول الطلب في مواجهة المحافظ و بإخراجه من الدعوى و بقبولها في الباقى و الحكم باستحقاق المدعي للعقار الكائن بوجدة ذي الرسم العقاري عدد و المتمثل في الشقة رقم 5 بالطابق الثانى و تحويل المدعي عليها الصائر، فاستأنفه المحافظ استئنافاً أصلياً كما استأنفته المدعى عليها الدولة الملك الخاص استئنافاً فرعياً، و قضت محكمة الاستئناف في الشكل بعدم قبول الاستئناف الأصلي و بقبول الاستئناف الفرعى، و في الموضوع بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنة أعلاه بسبعين اثنين.

حيث تuib الطاعنة القرار في السبب الأول بخرق القانون وذلك في فرعين اثنين: ففي الفرع الأول بخرق الفصلين 93 و 96 من ظهير التحفيظ العقاري، و ذلك بعدم إدلة المطلوب بما يفيد تقديمها لطلب التشطيب والتسجيل إلى المحافظ على الأملك العقارية سواء خلال المرحلة الابتدائية أو الاستئنافية، على اعتبار أن المحافظ هو المختص في التشطيب، و يمكن الطعن في قراراته استناداً للفصل 96 المذكور و القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1913، وفي الفرع الثاني بخرق مقتضيات الفصل 437 من قانون المسطرة المدنية، وذلك بعدم إدلة المطلوب في النقض بشهادة  MarocDroit.com بعدم الطعن بالاستئناف والتي تقيد نهائية الحكم الابتدائي الذي استند عليه المدعى في التشطيب عليها من الرسم العقاري المدعى فيه.

لكن حيث إنه ليس هناك ما يمنع قانونا من رفع الدعوى التي تروم التشطيب على حق شخص الغير مباشرة إلى المحكمة دون تقديم طلب بشأن ذلك بداية إلى المحافظ على الأموال العقارية، وأن ما أثارته الطاعنة بخصوص عدم الإدلاء بما يفيد نهاية الحكم الابتدائي المستند عليه في طلب التشطيب هو دفع جديد لم يسبق لها التمسك به في مقالها الاستئنافي ضمن أسباب الاستئناف، وأن إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض يبقى غير مقبول.

و تعيبه في السبب الثاني بسوء التعليل الموازي لانعدامه وذلك في فرعين اثنين: ففي الفرع الأول بسوء التعليل وعدم تطبيق القانون وخرق الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري، ذلك أن المحكمة مصدرته لم تكن على صواب حين اعتبرت في تعليلها : "أن إدراج تقيد احتياطي بتاريخ 18/08/1994 و الذي يجعل المدعي في رتبة متقدمة عن تقيد مقرر المصادر وفقاً للفصل 85 من نفس القانون...، فضلاً عن أحقيه المقيد احتياطياً في التشطيب على التقيد اللاحق متى تحقق

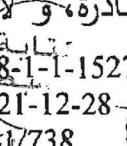
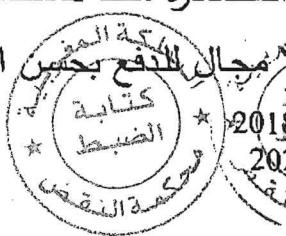
ج.م

1



الحق موضوع التقيد الاحتياطي ..، على اعتبار أن التقيد الاحتياطي لا يمنع من التفوّت ولا التقيد بالرسم العقاري وإنما فقط يضمن الرتبة في التقيدات فقط، وأن حكم المصادرة الصادر عن المحكمة و الذي بمقتضاه تم تسجيل الطاعنة بالرسم العقاري المذكور حجة رسمية ولا يمكن أن تواجه بسوء نيتها في تفويذه. وفي الفرع الثاني، بسوء التعليل وعدم جواب المحكمة على أن التشطيب على الطاعنة من الرسم العقاري رهين بإلغاء قرار المصادرة، وأن الالتزامات - طبقا للفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود - " لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد فهي لا تضر الغير و لا تتعفهم إلا في الحالات المذكورة في القانون" ، وبالتالي لا يمكن مواجهتها بالحكم المستند على عقد البيع المزعوم، لأن آثاره لا تمتد للعارضة.

لكن ردا على السبب أعلاه بفرعيه معا، فإن الدعاوى الرامية إلى استحقاق عقار محفظ أو إسقاط حق منشئ أو مغير لحق عيني تنتج آثارها في مواجهة الغير من تاريخ تقديرها بالرسم العقاري تقريباً احتياطياً عملاً بنص المادة 13 من مدونة الحقوق العينية بمفهوم المخالفة، وأن الحق العيني موضوع التقيد الاحتياطي المقام بتاريخ 18/08/1994، قد ثبت المطلوب ضده النقض بحكم حائز لقوة الشيء المقصي به حسب ما أشير إليه في الواقع أعلاه، وأنه لما كان التقيد الاحتياطي يضمن لصاحب الأولية في الرتبة وفي استحقاق العقار موضوع النزاع ابتداء من تاريخ التقيد، فإن تقدير القرار الجنائي القاضي بمصادرة عقار النزاع لفائدة الطاعنة والذي جاء لاحقاً لتاريخ التقيد الاحتياطي المذكور إنما يكون قد انصب على ملك خرج من يد المصادر منه منذ تاريخ 18/08/1994 كأثر من آثار التقيد الاحتياطي، ويبقى معه وبالتالي ما أثارته هذه الأخيرة من تقديرها بحسن نية ومن استنادها إلى قرار المصادرة غير ذي موضوع، ولذلك فإن المحكمة حين عللت قرارها : " بأن الحكم الابتدائي استجاب للطلب بعلة أن رسم شراء المدعى مستوفٍ لمقتضيات الفصل 488 من قانون الالتزامات و العقود، و إدراج تقيد احتياطي بتاريخ 18/08/1994، و الذي يجعل المدعى في رتبة متقدمة عن تقدير مقرر المصادرة وفقاً للفصل 85 من نفس القانون، و سبق استصدار المدعى للحكم 1755 ضد البائع الميلودي حسaini لتمكينه من نظير الرسم العقاري ليتأتى له إدراج مشتراه به هذا التقيد يتعارض مع حسن النية المدعى بها من لدن المدعى عليه وفق المستقر عليه قضاء، فضلاً عن أحقيـة المقـيد احتـياطـياً في التشـطـيب على التقـيد الـلاحـق متى تـحـقـقـ الحقـ مـوـضـعـ التقـيدـ الاحتـياـطيـ، و تـرـتـيـباـ علىـ هـذـهـ العـلـلـ اـرـتـأـتـ المـحـكـمـةـ تـبـيـنـهاـ فإـنـ مـآلـ الطـعـنـ هوـ الرـدـ، ذـلـكـ أـنـ مـقـتضـيـاتـ المـادـةـ 66ـ نـ ظـهـيرـ التـحـفـيـظـ العـقـارـيـ، غـيرـ وـارـدـةـ فـيـ النـازـلـةـ طـالـمـاـ أـنـ المـدـعـىـ فـيـ مـوـضـعـ المـصـادـرـ مـلـكـ لـلـمـسـتـأـنـفـ عـلـيـهـ بـمـوجـبـ رـسـمـ الشـاءـ المـقـيدـ اـحتـياـطـياـ قـبـلـ صـدـورـ مـقـرـرـ المـصـادـرـ، وـ لـاـ مـيـالـ لـلـنـفـعـ بـحـفـيـنـ النـيةـ لـرـدـ الـطـلـبـ طـالـمـاـ أـنـ التقـيدـ الاحتـياـطيـ يـتـعـارـضـ مـعـ



الدفع المذكور، وأن نقل الملكية بإدراج الشراء بالرسم العقاري ليس من شأنها التعارض مع الفصل 228 من قانون الالتزامات و العقود ". فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار مرتكزا على أساس قانوني و غير خارق للمقتضيات المحتاج بها، والسبب وبالتالي غير جدير بالاعتبار .

لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب وتحميل صاحبته الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادلة بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد ناجي شعيب رئيس الغرفة رئيسا. والمستشارين: سعاد سحتوت - عضوة مقررة. ومحمد اسراج، وعبد الحفيظ مشماشي، ومبروك بوطحة - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد عمر الدهراوي. وبمساعدة كاتبة الضبط المسيدة

بشرى راجي.

كاتبة الضبط

الرئيس



MarocDroit.com