

المملكة المغربية

الحمد لله وحده

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

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

بتاريخ : 2021/12/28؛

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



MarocDroit.com



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

وبناء على الأمر بتبليغ نسخة من مذكرة الطعن إلى المطلوب في النقص وعدم الجواب.  
وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي و الإبلاغ الصادر بتاريخ : 13 شتبر 2021،  
و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 09 نونبر 2021،  
والتي تقرر خلالها تأخير القضية لجلسة 28 دجنبر 2021.

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

### و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ : 25 مارس 2014 تقدم المدعي ،

الوهاب بمقال أمام المحكمة الابتدائية بوجدة في مواجهة  
المحافظ على الأملاك العقارية أعقبه بمقال إصلاحي عرض فيهما أنه اشترى من البائع له  
الشقة الحاملة لرقم 5 و المكونة لجزء من الرسم العقاري عدد

وحفاظا على حقوقه قام بتاريخ 18/08/1994 بتسجيل تقييد احتياطي بالرسم العقاري المدعى فيه  
بناء على دعوى انتهت بصدور حكم قضى بإلزام البائع بتمكينه من نظير الرسم العقاري و بتقييد  
شرائه بالرسم العقاري المذكور، غير أنه بعد صيرورة الحكم نهائيا تفاجأ بمصادرة المدعى فيه من  
طرف الدولة ( الملك الخاص) بموجب حكم قضائي صادر بتاريخ 16/04/2001، في حين أنه  
اشترى قبل هذا التاريخ و أنه حقه العيني محفوظ بموجب التقييد الاحتياطي ملتصقا بالحكم 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 الصادر بتاريخ 19/05/1998

في الملف المدني عدد 96/1970. و أجابت المدعى عليها بانعدام صفة المدعي و أن لا علاقة لها  
به، و أنها المالكة المقيدة بالرسم العقاري بموجب قرار المصادرة 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 المصادرة هو نهائي

ح.م

2



Handwritten signature or mark.

وحائز لقوة الشيء المقضي به، و أن المدعي لم يدل بما يفيد نهائية الحكم المستدل به من طرفه، ملتزمة التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا و رفضها موضوعا، وبتاريخ : 2014/12/03 أصدرت المحكمة حكمها عدد 14/1823 في الملف رقم : 13/33 في الشكل بعدم قبول الطلب في مواجهة المحافظ و بإخراجه من الدعوى و بقبولها في الباقي و الحكم باستحقاق المدعي للعقار الكائن بوجدة ذي الرسم العقاري عدد و المتمثل في الشقة رقم 5 بالطابق الثاني و تحميل المدعي عليها الصائر، فاستأنفه المحافظ استئنافا أصليا كما استأنفته المدعي عليها الدولة الملك الخاص استئنافا فرعيا، و قضت محكمة الاستئناف في الشكل بعدم قبول الاستئناف الأصلي و بقبول الاستئناف الفرعي، و في الموضوع بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعة أعلاه بسببين اثنين.

حيث تعيب الطاعة 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 إداء المطلوب بما يفيد تقديمه لطلب التشطيب والتسجيل إلى المحافظ على الأملاك العقارية سواء خلال المرحلة الابتدائية أو الاستئنافية، على اعتبار أن المحافظ هو المختص في التشطيب، و يمكن الطعن في قراراته استنادا للفصل 96 المذكور و القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1913، وفي الفرع الثاني بخرق مقتضيات الفصل 437 من قانون المسطرة المدنية، وذلك لعدم إداء المطلوب في النقض بشهادة بعدم الطعن بالاستئناف والتي تفيد نهائية الحكم الابتدائي الذي استند عليه المدعي في التشطيب عليها من الرسم العقاري المدعى فيه.

لكن حيث إنه ليس هناك ما يمنع قانونا من رفع الدعوى التي تروم التشطيب على حق يخص الغير مباشرة إلى المحكمة دون تقديم طلب بشأن ذلك بداية إلى المحافظ على الأملاك العقارية، وأن ما أثارته الطاعة بخصوص عدم الإداء بما يفيد نهائية 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 تقييد احتياطي بتاريخ 18/08/1994 و الذي يجعل المدعي في رتبة متقدمة عن تقييد مقرر المصادرة وفقا للفصل 85 من نفس القانون. ... فضلا عن أحقية المقيد احتياطيا في التشطيب على التقييد اللاحق متى تحقق





الحق موضوع التقييد الاحتياطي. ،، على اعتبار أن التقييد الاحتياطي لا يمنع من التفويت و لا التقييد بالرسم العقاري و إنما فقط يضمن الرتبة في التقييدات فقط، و أن حكم المصادرة الصادر عن المحكمة و الذي بمقتضاه تم تسجيل الطاعنة بالرسم العقاري المذكور حجة رسمية و لا يمكن أن تواجه بسوء نيتها في تنفيذه. وفي الفرع الثاني، بسوء التعليل و عدم جواب المحكمة على أن التشطيب على الطاعنة من الرسم العقاري رهين بإلغاء قرار المصادرة، و أن الالتزامات - طبقا للفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود - " لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد فهي لا تضر الغير و لا تنفعهم إلا في الحالات المذكورة في القانون"، و بالتالي 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 تقييدها بالرسم العقاري تقييدا احتياطيا عملا بنص المادة 13 من مدونة الحقوق العينية بمفهوم المخالفة، وأن الحق العيني موضوع التقييد الاحتياطي المقام بتاريخ 1994/08/18، قد ثبت المطلوب ضده النقض بحكم حائز لقوة الشيء المقضي به حسب ما أشير إليه في الوقائع أعلاه، وأنه لما كان التقييد الاحتياطي يضمن لصاحبه الأولوية في الرتبة وفي استحقاق العقار موضوع النزاع ابتداء من تاريخ التقييد، فإن تقييد القرار الجنائي القاضي بمصادرة عقار النزاع لفائدة الطاعنة والذي جاء لاحقا لتاريخ التقييد الاحتياطي المذكور إنما يكون قد انصب على ملك خرج من يد المصادر منه منذ تاريخ 1994/08/18 كأثر من آثار التقييد الاحتياطي، و يبقى معه بالتالي ما أثارته هذه الأخيرة من تقييدها بحسن نية ومن استنادها إلى قرار المصادرة غير ذي موضوع، و لذلك فإن المحكمة حين عللت قرارها : " بأن الحكم الابتدائي استجاب للطلب بعله أن رسم شراء المدعي مستوف لمقتضيات الفصل 488 من قانون الالتزامات و العقود، و إدراج تقييد احتياطي بتاريخ 1994/08/18، و الذي يجعل المدعي في رتبة متقدمة عن تقييد مقرر المصادرة وفقا للفصل 85 من نفس القانون، و سبق استصدار المدعي للحكم 1755 ضد البائع الميلودي حساني لتمكينه من نظير الرسم العقاري ليتأتى له إدراج مشتراه به هذا التقييد يتعارض مع حسن النية المدعى بها من لدن المدعى عليه وفق المستقر عليه قضاء، فضلا عن أحقية المقيد احتياطيا في التشطيب على التقييد اللاحق متى تحقق الحق موضوع التقييد الاحتياطي، و ترتيبا على هذه العلل ارتأت المحكمة تبينها فإن مآل الطعن هو الرد، ذلك أن مقتضيات المادة 66 ن ظهير التحفيظ العقاري، غير واردة في النازلة طالما أن المدعى فيه موضوع المصادرة ملك للمستأنف عليه بموجب رسم الشراء المقيد احتياطيا قبل صدور مقرر المصادرة، و لا مجال للدفع بحسن النية لرد الطلب طالما أن التقييد الاحتياطي يتعارض مع



2018-1-1-1527  
2021-12-28  
738

الدفء المذكور، و أن 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 المحتج بها، والسبب بالتالي غير جدير بالاعتبار.

## لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب و تحميل صاحبه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية 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، ومبارك بوطلحة - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد عمر الدهراوي. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.

كاتبة الضبط

الرئيس  
مسحكه النص  
سنة مشهود بمطابق  
الحامل لتوقيعات الرئيس  
المستشار المقررة



MarocDroit.com