

تزامن التقييدات قراءة في الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري

د: هشام المراكشي

أستاذ باحث بجامعة شعيب الدكالي

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالجديدة

محافظ مكلف بالتحفيظ سابقا

يعتبر نظام التحفيظ العقاري إحدى أهم الطرق التي سلكها المشرع المغربي بغية تحقيق ما يعرف بالأمن العقاري، وذلك بغية تثبيت الملكية العقارية، وإذا كانت مسطرة التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري هي حجر الزاوية في خلق هذه الثقة والعطمأنينة، فإن مسطرة التقييدات لا تقل أهمية، ووعيا من المشرع بهاته الأهمية فقد خصص لمسطرة التقييدات القسم الثاني من ظهير التحفيظ العقاري، الذي يضم عدة فصول انطلاقا من الفصل 65¹ وما بعده، والذي يعتبر قطب الرحى في التقييدات، كما نص على مجموعة من المقتضيات والمبادئ سواء داخل ظ.ت ع² نفسه أو في القوانين العقارية الأخرى، وكلها تصب في خانة واحدة وهي الوثوق بما هو مدون بالرسم العقاري وجعله مرادف وعنوان للحقيقة إلى أن يثبت العكس.

وحرصا من المشرع على أهمية التقييد، فقد ألزم المحافظ باحترام مجموعة من الشكليات وعدم التقييد بالرسم العقاري إلا بالتصرفات الصحيحة والتي لا تتعارض مع ما هو مدون بالرسم العقاري، كما عليه احترام مبدأ تسلسل التقييدات المنصوص عليها في

1 - لقد نص المشرع المغربي على مبدأ الإشهار في الفصل 65 من ظ.ت.ع الذي ورد فيه: "يجب أن تشهر بواسطة تقييد في الرسم العقاري، جميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض، وجميع المحاضر والأوامر المتعلقة بالخجزة العقاري، وجميع الأحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضي به، متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، وكذا جميع عقود أكرية العقارات لمدة تفوق ثلاث سنوات، وكل حوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الأداء أو الإبراء منه".

2 - تنظر الفصول 66 - 67 - 68 من ظهير التحفيظ العقاري.

الفقرة الأولى من الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري، والذي جاء فيه: "يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتخذ سجلا للإيداع يثبت فيه حالا الإجراءات المطلوبة والوثائق المسلمة إليه بأرقام ترتيبية وحسب ورودها عليه دون ترك أي بياض ولا إحداث أي إقحام بين السطور".

حيث يترتب عن هذا الإجراء ترتيب حق الأولوية والذي نص عليه المشرع في الفصل 77 من ظهير التحفيظ العقاري، والذي جاء فيه: "يحدد ترتيب الأولوية بين الحقوق المتعلقة بالعقار الواحد حسب ترتيب تقيدها، باستثناء الحالة المقررة بالفقرة الأخيرة من الفصل السابق والمتعلقة بالتقييدات الواقعة بنفس الرتبة".

لكن قد يحدث أن يرد على المحافظ على الأملاك العقارية تقييدين في نفس الوقت متعلقين بنفس الرسم العقاري، فالسؤال المطروح هنا كيف يتعامل المحافظ العقاري مع هاته الحالة؟ يجيبنا المشرع عن هاته الحالة في الفقرة الأخيرة من الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري والذي جاء فيه: "إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع وتفيد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تنافى بعضها مع البعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد".

ومن خلال هذا الفقرة يلاحظ أن المشرع ميز بين حالتين: الحالة الأولى أن لا يكون هناك تعارض بين القضيتين الواردتين والحالة الثانية أن يكون هناك تعارض بين القضيتين الواردتين، وفي كل حالة حدد لها شروطا وأحكاما خاصة، فضلا عن أن التطبيق العملي لهذا الفصل طرح مجموعة من الإشكالات من قبيل ما مفهوم القضيتين المتنافيتين؟ ما المقصود بأن واحد وبمعنى آخر هل العبرة بالإيداع لدى مصلحة المحافظة العقارية والتقييد بالسجل r1 أم الأداء والتقييد بالرسم العقاري r4، وفي حالة رفض المحافظ من له الحق -الطعن في قراره السلبي القاضي بالرفض؟ كل هاته الأسئلة وغيرها سنناقشها من خلال المطلب الثاني، لكن قبل ذلك لا بد أن نتطرق في المطلب الأول لمسألة تحديد المراحل التي تمر منها عملية التقييد بالرسم العقاري والسجلات التي يمسكها المحافظ على الأملاك العقارية، وذلك وفق التصميم التالي:

المطلب الأول: المراحل التي تمر منها عملية التقييد بالرسم العقاري

المطلب الثاني: تراحم القضايا الواردة على المحافظ على الأملاك العقارية.

المطلب الأول: المراحل التي تمر منها عملية التقييد بالرسم العقاري

إن عملية التقييد بالرسم العقاري، وحتى تأخذ الحجية التي تحدث عنها المشرع في الفصول 66 و 67 و 68 من ظ ت ع، يجب أن تمر من عدة مراحل بدء من الإيداع إلى التأشير إلى الأداء ثم التقييد، وكل هاته المراحل يجب أن تدون بسجلات أعدتها المشرع وألزم المحافظ العقاري بإمسакها، والسؤال المطروح ما هي هاته السجلات وما أثر إيداع التصرف فيها على التقييد، هذا ما سنعالجه في الفقرة الموالية:

الفقرة الأولى: السجلات التي يمسكها المحافظ على الأملاك العقارية

ستتطرق في هذه الفقرة إلى أنواع السجلات التي يمسكها المحافظ العقاري، كما سنبين الفروق بينها خاصة بين السجل الذي يدون فيه التقييد وباقي السجلات الأخرى على الشكل التالي:

أولاً: أنواع السجلات

قد ألزم المشرع المحافظ على الأملاك العقارية بملك السجلات، كما أنه مسؤول على كل ما تم تدوينه بها وكل شطب أو غيره (الفقرة الأولى من الفصل 97 من ظ ت ع).

وهاته السجلات متنوعة وعديدة، لكن يبقى أهمها سجلي التعرضات والإيداع وقد نصت المادة 24 من مرسوم 16 يوليوز 2014³ المتعلق بالإجراءات اللاحقة للتحفيظ العقاري، على هذه المسألة حيث جاء فيه: "يمسك المحافظ على الأملاك العقارية سجلي الإيداع والتعرضات في نسختين، ويقوم يومياً بحصر وتوقيع الإجراءات المقيدة بهما.

تودع نسخة من السجلين المذكورين خلال 30 يوماً من تاريخ حصرهما، بالمصالح المركزية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

ويمسك المحافظ أيضاً سجلين ترتيبين، الأول خاص بالإجراءات السابقة للتحفيظ والثاني خاص بالإجراءات اللاحقة للتحفيظ.

تكون كل صفحات السجلات التي يمسكها المحافظ على الأملاك العقارية مرقمة ومؤشر عليها بالخاتم الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري

3 - المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6277 الصادرة بتاريخ 28 يوليوز 2014.

والخرائطية، ولا يعتد بكل بتر أو شطب أو بياض أو إقحام أو كتابة بين السطور، ما لم تتم المصادقة عليه بهامش أو بآخر النص.

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية تدبير السجلات بالأساليب الإلكترونية".

وتتضمن السجلات مجموعة من المعلومات والبيانات الأساسية التي يتعين على المحافظ العقاري الحرص على مراعاتها ومراقبتها حتى يؤدي هذا السجل وظيفته التي أحدث من أجلها.

ثانيا: التمييز بين سجل الإيداع وباقي سجلات الواردات

يجب التمييز بين سجل الإيداع المرتبط بالتقييد وهو ما يسمى بـ 4، حيث هذا السجل هو الذي يودع فيه المحافظ على الأملاك العقارية كل تقييد أو تشطيب أو تقييد احتياطي يتم قبوله بعد التأشير عليه وأداء واجباته المستحقة عنه، وبين باقي السجلات الإدارية الأخرى كسجل الواردات أو المراسلات والذي لا ينشئ الحق ولا يرتب أي أثر قانوني، وإنما هو سجل إداري للمراسلات.⁴

ويجب التمييز كذلك بين التقييد بسجل الإيداع "4" والذي يكون مرتبطا وجودا وعدما بالتقييد بالرسم العقاري، وبين الإيداع لدى مصلحة المحافظة العقارية وإيداع الوثائق للدراسة على مستوى مكتب العموم وتسلم وصل الإيداع المسمى بـ "1"، فهذه مرحلة أولى تقتضي الدراسة وقد حدد لها العمل الإداري للمحافظة العقارية أجالا محددة في منشور داخلي، بحيث قد تستغرق الدراسة مدة يومين، وليس جميع الطلبات تكون مقبولة، فقد يرفض المحافظ الإجراء لأي سبب من الأسباب، وما يهمنا نحن في هذا الصدد أن الإيداع بمصلحة المحافظة العقارية وتسلم وصل الإيداع 1 على مستوى مكتب العموم، لا ينشئ الحق ولا يرتب الأثر للتصرف المراد القيام به، وهنا نطرح التساؤل التالي متى يمكن اعتبار أن التقييد بالرسم العقاري قد تم.

تساؤل: متى نعتبر أن التقييد قد تم بالرسم العقاري؟

للجواب عن هذا السؤال لا بد من العودة إلى الفصل 75 من ظهير التحفيظ العقاري، والذي جاء فيه: "ينجز كل تقييد بالرسم العقاري ببيانات موجزة ويؤرخ هذا التقييد ويوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان".

4 - محمد ابن الحاج السلمي، التقييد والتشطيب بالسجلات العقارية، ص 383.

ومن خلال هذا الفصل يتبين أن المشرع اعتبر التقييد بالرسم العقاري هو الذي يتم ببيانات موجزة بالرسم العقاري ويتم التوقيع على مسودته من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أو من يقوم مقامه، وعليه فإن الإيداع لدى مصلحة المحافظة العقارية في مكتب العموم وإيداعه بالسجل "را"، أو التأشير عليه من طرف المحافظ دون أداء، لا يعتبر معه التقييد موجودا، إذ أن الذي يعطي للتقييد نفاذه وفعالته هو الأداء في الصندوق، وقد سنحت الفرصة أمام القضاء عدة مرات لتفسير هذا الفصل، خاصة في التقييدات المرتبطة بآجال كالشفعة مثلا، ولا ضير في القياس لتساوي الواقعتين في علة الحكم، وهكذا جاء في قرار للمجلس الأعلى ما يلي: "المراد بالتقييد هو تقييد عقد الشراء من طرف المحافظ على الأملاك العقارية كما هو مستفاد من مقتضيات الفصل 75 من ظهير التحفيظ العقاري لا مجرد إيداع العقد الذي إنما يعتبر جزءا من مرحلة سابقة عن التقييد التي تنظمها الفصول 72-74-78 من نفس الظهير، ومن ثم فإن التقييد الفعلي بالرسم العقاري هو وحده الذي يكتسي طابع الإشهار والعلانية في مواجهة الكافة ويفترض العلم به من طرف الجميع"⁵

وفي قرار آخر صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 1985/01/30 جاء فيه "التسجيل في العقار المحفظ الذي يقع به إشهار الحق الذي يجعله المشرع قرينة على افتراض العلم به في مواجهة الكافة هو الذي يقع وفق ما هو محدد في الفصل 75 من ظهير 12 غشت 1913 بتسجيل المحافظ على الأملاك العقارية في الرسم العقاري البيانات الموجزة عن الحق المراد إشهاره مؤرخة وممضى عليها من طرفه. إيداع الطلب والوثائق بسجل المحافظة العقارية لا يرقى إلى درجة إشهار الحق بتسجيله بالرسم العقاري".

وعليه فإن التقييد الذي يرتب أثر هو التقييد الذي يتم طبقا للفصل 75 من ظهير التحفيظ العقاري، وليس مجرد الإيداع لدى مكتب العموم للدراسة، وحتى دراسة الملف والتأشير عليه من طرف المحافظ العقاري، لا يعتبر معه أن التقييد قد تم، ما لم يبادر صاحب الحق إلى القدوم إلى مصلحة المحافظة العقارية وأداء الوجيبات المستحقة، ونظرا للخلاف الحاصل بين العمل الإداري للمحافظين على الأملاك العقارية، في هذه الإشكالية والمتعلقة

5 - قرار عدد 1465 صادر بتاريخ 21 ماي 2003 في الملف عدد 97/6/1/2598 منشور بالتقرير السنوي للمجلس الأعلى لسنة 2003، ص 106.

6 - قرار عدد 270 صادر بتاريخ 30 يناير 1985 في الملف عدد 81156 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 37 و38 ص 21.

بمسألة هل العبرة في تقديم طلب التقييد والوثائق المرفقة به للمحافظ أم بالتأشير عليها أم لا بد من الأداء، فإن المشرع ارتأى إنهاء الخلاف الحاصل من خلال تعديل مرسوم 2018⁷ المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري من خلال مرسوم 27 دجنبر 2021⁸ والذي عدل الفصل 12 منه حيث أصبح على الشكل التالي: "يتم إسناد رقم ترتيب للطلب بطريقة تلقائية حسب تاريخ وتوقيت وروده على المحافظ على الأملاك العقارية المعني سواء قدم الطلب بطريقة مادية أو إلكترونية غير أن إسناد هذا الرقم لا يمكن أن ترتب عليه آثار قانونية بالنسبة للطلب المتعلق به إلا إذا تم استيفاء باقي الإجراءات اللاحقة المطلوبة قانوناً في شأنه".

وبالتالي يكون قد حسم المشرع في كون إيداع الطلب لا يترتب أي أثر إلا بعد القيام بباقي الإجراءات ومن بينها طبعاً أداء الوجيبات المستحقة والتي نصت عليها المادة 13 من نفس المرسوم حيث جاء فيها: "يقوم المحافظ المعني بدراسة الطلب الموجه إليه عبر المنصة الإلكترونية، وفي حالة قبوله يتم إشعار صاحب الطلب بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته إلى:

أداء الوجيبات المستحقة إذا كان الطلب المعني مدعماً بوثائق أو سندات معدة بطريقة إلكترونية وفقاً للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل....."

وإذا كان الأمر هنا يتعلق بالتقييدات التي يستوجب على المعني بالأمر أداء وجيبات بخصوصها، فإن هناك بعض التقييدات، تقييد مجانياً كالحجز، مما يجعلنا ندرج التساؤل هل تعتبر مقيدة بمجرد توصل المحافظ بها أم لا بد من تقييدها كذلك؟

إشكالية الحجز التحفظي لكونه يقيّد مجاناً.

تحدثنا أعلاه عن أن المشرع حسم الأمر في اعتبار أن الأداء هو الفصيل في اعتبار أن التقييد قد تم، لكن هناك بعض التصرفات التي تكون غير خاضعة للأداء إما معفاة أو تقيّد مجاناً ومن أبرزها الحجز التحفظي⁹، الذي نص مرسوم 2016 المتعلق بالوجيبات على أنه يقيّد

7 - مرسوم 10 دجنبر والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ عدد 24 دجنبر 2018.

8 - مرسوم 30 نونبر 2021 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 7051 الصادرة بتاريخ 27 دجنبر 2021.

9 - خاصة أن هذه التقييدات تدخل في خانة التقييدات المؤقتة، وتكون مشمولة بالطابع الاستعجالي، للتوسع في هذه النقطة بنظر، حسن فتوح، نشأة الحقوق موضوع التقييدات المؤقتة في الرسوم العقارية، مجلة المحامي عدد 74 سنة 2020، ص 95 ما بعدها.

مجاناً، ففي هاته الحالة مجرد توصل المحافظ العقاري بالحجز والتأشير عليه فإن يتم تقييده بالرسم العقاري، وتبقى مسألة إحالته على الصندوق مسألة شكلية فقط للتأشير عليه.

والسؤال هنا هل العبرة بتوصل المحافظ بالأمر الصادر بالحجز أم لا بد من تقييده؟

للجواب عن هذا السؤال يجب الرجوع إلى الفصل 87 من ظ ت ع، والذي جاء فيه: "كل حجز أو إنذار بحجز عقاري يجب أن يبلغ إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيده بالرسم العقاري. وابتداء من تاريخ هذا التقييد لا يمكن إجراء أي تقييد جديد خلال جريان مسطرة البيع الجبري للعقار المحجوز".

بقراءة في الفصل المذكور أعلاه فإن الحجز لا يرتب أثر بمنع التقييدات الجديدة إلا من تاريخ تقييده بالرسم العقاري، كما أشرنا إلى ذلك أعلاه فالتقييد لا يكون إلا بإيداعه في سجل ر4، أما مجرد توصل المحافظ بأمر الحجز فلا يرتب المنع المذكور، وإن جرت الممارسة العملية أن الفارق الزمني بين توصل المحافظ بالحجز التحفظي أو الإنذار العقاري أو عقل الممتلكات، وبين تقييده بالرسم العقاري، لا يتعدى بضعة دقائق، وعليه إذا توصل المحافظ بحجز ولا زال لم يقيده وتوصل بعده بتصرف أو بتقييد آخر سواء مؤقت أو نهائي فإنها تعتبر في حالة تنافي ويجب عله تطبيق الفصل 76 من ظ ت ع.¹⁰

الفقرة الثانية: المبدأ العام لتسلسل التقييدات

يعتبر التقييد بالرسم العقاري هو قطب الرحي في ظهير التحفيظ العقاري، هذا الأخير الذي يقوم على مجموعة من المبادئ من بينها مبدأ الشهر العيني والقوة الشبوتية للتقييد، وطبعاً من بين أهم مبادئ التقييد، نجد مبدأ تسلسل التقييدات،¹¹ الذي يعني أن تقييد الحقوق حسب ترتيب ورودها ولا يمكن تقييد الحق إلا بعد تقييد الحق الذي قبله مباشرة وهو ما عبره عنه المشرع في الفقرة الأولى من الفصل 76 من ظ ت ع كما تم تعديله وتتميمه بمقتضى قانون 14/07¹²، حيث جاء فيه: "يجب على المحافظ على الأملاك العقارية

10 - سنناقش هذه النقطة بتفصيل في المطلب الثاني.

11 - للتوسع في هذا الموضوع بنظر: ياسين أدليمي، مبدأ تسلسل التقييدات ودوره في حماية حقوق الأغيار، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة ابن زهر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادير، السنة الجامعية 2020-2021.

12 - قرار عدد 1465 صادر بتاريخ 21 ماي 2003 في الملف عدد 97/6/1/2598 منشور بالتقرير السنوي للمجلس الأعلى لسنة 2003، ص 106.

أن يتخذ سجلا للإيداع يثبت فيه حالا الإجراءات المطلوبة والوثائق المسلمة إليه بأرقام ترتيبية وحسب ورودها عليه دون ترك أي بياض ولا إحداث أي إقحام بين السطور".

وتبرز الأهمية الكبرى لهذا الترتيب في كونه هو الذي يحدد لنا الأولوية في ترتيب الحقوق، وهو ما أكد عليه المشرع في الفصل 77 من ظهير التحفيظ العقاري والذي جاء فيه: "يحدد ترتيب الأولوية بين الحقوق المتعلقة بالعقار الواحد حسب ترتيب تقييدها، باستثناء الحالة المقررة بالفقرة الأخيرة من الفصل السابق "أي الفصل 76" والمتعلقة بالتقييدات الواقعة بنفس الرتبة".

وإذا كان هذا هو الأصل فإنه واستثناء منه، قد يحدث أن يرد على المحافظ على الأملاك العقارية تقييدين في نفس الوقت، وإن كانت هذه المسألة قليلة الحدوث، لكنها تحدث بين الفينة والأخرى ولقد تنبه المشرع إلى هذه المسألة فأورد لها الفقرة الثانية من الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل بمقتضى قانون 07/14 والذي جاء فيه: إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع وتقييد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تناقى بعضها مع البعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد".

وهذه النقطة هي موضوع المطلب الثاني من هذا المقال حيث سنعالجها على الشكل التالي:

المطلب الثاني: تزامم القضايا الواردة على المحافظ على الأملاك العقارية.

تطرق المشرع العقاري لمسألة تزامم القضايا في الفقرة الثانية من الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري والتي جاء فيها: "إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع وتقييد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تناقى بعضها مع البعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد".

ويستشف من الفقرة المذكورة أعلاه أن المشرع ميز بين حالتين وهما التزامم غير المتعارض والتزامم المتعارض وهو ما سنتطرق له في الفقرتين الموالتين على الشكل التالي:

الفقرة الأولى: التزامم غير المتعارض

المقصود به أن لا يكون هناك تعارض بين التقييدات الواردة في نفس التوقيت "سواء كانت تقييدات مؤقتة أو نهائية" فهنا لا يطرح الإشكال حيث يقوم المحافظ على الأملاك

العقارية بتقييد الإجراءين معا، كأن ينصب مثلا التقييد على تفويت لحقوق مشاعة لأحد الملاكين، وهبة أو صدقة قام بها أحد الملاكين الآخرين على الشيع، أو أن يكون الرسم العقاري مملوك من مالكين على الشيع، فيرد على أحدهما حجز تحفظي على حقوقه المشاعة والآخر يرد على حقوقه المشاعة بيع أو تقييد احتياطي أو حجز تحفظي كذلك، فلا مانع يمنع من تقييد الإجراءين معا بالرسم العقاري، شريطة إعطائهما نفس الرتبة وينص المحافظ العقاري على ذلك في سجل الإيداع، ر4، لأن هذا لا يعتبر تزامم متعارض بل تزامم غير متعارض، وقد سنحت الفرصة أمام القضاء (المجلس الأعلى)، لتحديد مفهوم التناقض المنصوص عليه في الفصل 76 حيث جاء في قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 2004/06/30¹³ ما يلي: "لكن ردا على الوسيطتين لتدخلهما فإن الطاعن هو الذي أصدر قراره برفض تسجيل الإرث المملوكتين في النقص ولا صفة له في التمسك بعدم إدخال باقي الأطراف في الدعوى وأن شهود إحدى الإرثتين شهدوا بما شهد به شهود الأخرى وزيادة، وذلك لا يشكل في حد ذاته تناقضا بمفهوم الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري المحتج به إذ أن التناقض هو إثبات الشيء ونفيه في أن واحد"

وهنا يطرح التساؤل ما هو الإجراء الواجب على المحافظ اتخاذه في هذه الحالة؟

حدد المشرع الإجراءات الواجب على المحافظ على الأملاك العقارية القيام بها في هذه الحالة وهو أن يعمل على تقييد التصرفين معا وفي نفس الرتبة دون تفضيل لأحدهما على الآخر وأن يشير إلى ذلك في سجل الإيداع ر4، وهذا أمر جد مهم لأنه يرتب مجموعة من الآثار والتي نص عليها الفصل 77 من ظ ت ع والمتعلقة بالأولوية، لهذا وجب على المحافظ أن يقيدهما معا في نفس الرتبة.

ما تم ذكره أعلاه لا يطرح مشاكل كثيرة ما دام أنه في النهاية، التقييد سيتم لكلا التصرفين معا وسيقيدان معا بالرسم العقاري، لكن الإشكال يطرح عندما يكون التقيدين الواردين على المحافظ العقاري متعارضين وهذا ما سنتطرق له في الفقرة الموالية:

13 - منشور بموقع قضاءكم، بديره الأستاذ عمر أزوكار.

الفقرة الثانية: التزام المتعارض

تحدث المشرع عن التزام المتعارض في الفقرة الثانية من الفصل 76 وحدد شروطه "أولاً"، ثم ستحدث عن الموقف الواجب على المحافظ العقاري اتخاذه في هذه الحالة "ثانياً"

أولاً: شروط التزام المتعارض

لنكون أمام التزام متعارض يجب أن تتحقق ثلاثة شروط وهي: أن تقدم الطلبات في آن واحد وأن تتعلق بنفس العقار وأن يتنافى بعضها مع بعض، وسنفصل في كل شرط من هاته الشروط على النحو التالي:

1- أن تقدم في آن واحد

نص المشرع على أن الطلبين المتعارضين، يجب أن يكون قد قدما في آن واحد، وهنا نطرح السؤال التالي: ما المقصود بآن واحد؟

لقد اختلف العمل الإداري للمحافظين على الأملاك العقارية في تفسير هذه النقطة، كما أن العمل القضائي كذلك سواء لمحاكم الموضوع أو محكمة النقض اختلف حول تفسيرها.

حيث يذهب البعض إلى تفسيرها بنفس اليوم، وهو توجه لبعض العمل الإداري وأيدته المحكمة الإدارية بالدار البيضاء في نازلة عرضت عليها، وتعود وقائع القضية إلى كون: أن شخص قام بإبرام عقد وعد بالبيع مع شخص وقام ببيع العقار لشخص آخر، ولقد تقدم المشتري بعقد البيع لتقييده بالسجلات العقارية أمام المحافظة العقارية المعنية، في حين أن صاحب الوعد بالبيع لجأ إلى المحكمة للقيام بإجراءات إتمام البيع، وقد تقدم إلى المحافظ على الأملاك العقارية بطلب القيام بتقييد احتياطي، فقام المحافظ بتقييد البيع ورفض تقييد التقييد الاحتياطي بعلّة أنه عقد البيع تم تقديمه بيوم سابق على التقييد الاحتياطي، وتم اللجوء من طرف صاحب التقييد الاحتياطي إلى المحكمة الإدارية للطعن في قرار المحافظ على الأملاك العقارية لمخالفة هذا القرار للفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري وقد أصدرت المحكمة الإدارية حكمها في النازلة بتاريخ 2006/06/21 وهو كالتالي: "تقديم عقد

البيع لدى مكتب العموم تم يوم 2005/07/18 وأحيل على المحافظ ليؤشر عليه يوم 2005/07/19 أي في اليوم الموالي وبالتالي أصبح البيع نافذا، فإن حين أن طلب المدعين لم يدرج إلا بتاريخ 2005/07/19 مما يكون معه لاحقا في التاريخ عن شراء المدعين لأن رتبة التسجيل تحدد انطلاقا من التقييد الوارد بسجل الإيداع طبقا للفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري".

وفي توجه آخر لمحكمة النقض اعتبرت أن المقصود بأن واحد هو نفس اليوم ونفس الساعة ونفس الدقيقة، وهو ما قالت به في قرار لها صادر بتاريخ 2015/08/29¹⁴ ومما جاء فيه: "طبقا للفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتخذ سجلا للإيداع يثبت فيه حالا الإجراءات المطلوبة والوثائق المسلمة إليه بأرقام ترتيبية حسب ورودها عليه، فإن تنافى بعضها مع بعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد.

طبقا للفصل 77 من نفس القانون، يحدد ترتيب الأولوية بين الحقوق المتعلقة بالعقار الواحد حسب ترتيب تقييدها،

التنافي المشار إليه في الفصل 76 أعلاه والمانع من التقييد لا يمكن أن يتحقق إلا بورود الطلب على المصلحة في نفس الساعة والدقيقة".

يتوجب على المحافظ أن يودع حالا الطلب الأسبق زمنيا بسجل الإيداع، وليس تأخير ذلك بسبب دراسة الملف أو أداء الرسوم.

تأخر المحافظ عن ذلك أو عدم القيام بذلك بالمرة ولأي سبب كان، لا يمكن أن يعطل مفعول الأسبقية في تقديم الطلب ولا ترتيب الأولوية".

إلا أننا لا نتفق مع هذا التفسير الذي طبقته محكمة النقض في قرارها هذا، على اعتبار أن تفسير مصطلح "آن واحد" بكونه يعني نفس الدقيقة يستحيل أن يتحقق واقعا سواء قدم طلب التقييد بطريقة مادية أو بطريقة إلكترونية، وحتى على المستوى التنظيمي داخل مصلحة المحافظة العقارية، فلا يمكن للمحافظ العقاري أو من يقوم مقامه على مستوى الاستقبال في مكتب العموم أن يستقبل شخصين معا في نفس الدقيقة، وإنما وجب احترام الدور كإجراء تنظيمي إداري.

والرأي الذي نقول به هو العبرة بالتقييد وهذا الأخير مرتبط وجودا وعدما بالأداء "كما أشرنا إلى ذلك أعلاه"، لا بالإيداع لدى مصلحة المحافظة العقارية، وهو ما تبناه المجلس الأعلى في عدة قرارات (مشار إليها أعلاه في المطلب الأول).

ونعتقد أن المشرع حسم في الأمر من خلال المادتين 12 و13 من مرسوم 10 دجنبر 2018 المتعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري¹⁵ كما تم تعديله بمقتضى مرسوم 27 دجنبر 2021¹⁶، وذلك باعتبار أن الأداء هو الفيصل في التقييد، وبالتالي فما دام لم يتم الأداء فلا يتم التقييد بالرسم العقاري، وبالتالي فإذا وردت قضية أخرى ولا زالت القضية الأولى لم يتم الأداء عنها، اعتبرت القضيتين قدمتا في آن واحد، حماية لجميع الأطراف والغير، خاصة وأنه أبانت الممارسة العملية أنه في حالة تراحم التقييدات يكون سوء النية حاضرا بقوة من أحد الأطراف الذي قد يعمد إلى تفويت العقار بغية التهرب من دين ما، فيجب معاقبته بنقيض قصده.

ونشير في نقطة أخيرة في هذه المسألة أنه في حالة كان الإيداع تم بطريقة إلكترونية، فإن احتساب توقيت وأجل الإيداع هو الوقت القانوني للعمل الإداري لمصالح المحافظة العقارية، بحيث إذا كان الإيداع خارج وقت العمل، فإنه يعتبر تم في اليوم الموالي، إذا كان هذا الأخير يوم عمل، وهو ما نص عليه المشرع في المادة 5 من مرسوم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري ومما جاء فيها: "تقدم الطلبات المتعلقة بالمساطر والإجراءات المشار إليها في المادة الثانية من هذا المرسوم عبر المنصة الإلكترونية، طبقا لنماذج الاستمارات المحددة من قبل إدارة الوكالة والموضوعة رهن إشارة المهنيين والعموم بالمنصة المذكورة.

يسلم إلى الشخص أو الجهة المعنية بالإجراء أو الخدمة المقدمة عبر المنصة الإلكترونية وصل يتضمن تاريخ وتوقيت تقديم الطلب إلى مصالح الوكالة.

ويعتبر من أجل احتساب الأجل القانوني المتعلق بالطلبات المقدمة، تاريخ تقديم الطلب عبر المنصة الإلكترونية خلال أوقات العمل النظامية. وفي حالة تقديمه خارج هذه الأوقات، يسري الأجل المذكور من بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي، حسب الحالة.

15 - مرسوم 10 دجنبر والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ عدد 24 دجنبر 2018.

16 - مرسوم 30 نونبر 2021 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 7051 الصادرة بتاريخ 27 دجنبر 2021.

تعتبر غير ذات أثر قانوني الطلبات المقدمة عبر المنصة الإلكترونية وغير المستوفية للشروط والآجال المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل".

2- أن تكون القضيتين متعلقتين بنفس العقار

من شروط تحقق حالة التزاحم المتعارض كذلك أن يتعلق الأمر بنفس العقار، بمعنى أنه إذا كان الأمر يتعلق بعقارين مختلفين فلا مجال للحديث عن تزاحم التقييدات.

3- أن يتنافى بعضها مع البعض

الشرط الثالث الذي يجب أن يتحقق للحديث عن التزاحم المتعارض وهو شرط جوهري، وهو أن تتنافى التقييدات بعضها مع البعض، بمعنى أنه لا يمكن أن يقوم المحافظ بتقييد الطلبين معاً، كأن ينصب التقييد الأول على تفويت حقوق مشاعة أو تفويت كلي للمالك للرسم العقاري، وينصب التقييد الثاني على حجز أو تقييد احتياطي أو عقل ممتلكات أو تفويت آخر قام به نفس الشخص لطرف ثاني ففي كل هاته الحالة تعتبر القضيتين متعارضتين، أما إذا كان يمكن التوفيق بين الطلبين كأن ينصب التقييد الأول على تفويت المالك للرسم العقاري لجزء من حقوقه المشاعة وينصب التقييد الثاني على تفويت نفس المالك لجزء آخر من حقوقه المشاعة، وكلا الطلبين لا يستغرقان كافة أنصبة وحصة المالك للرسم العقاري، فهنا لا مجال للحديث عن الطلبين المتعارضين وإنما يعتبران أنهما غير متعارضين ويتم تطبيق الفقرة الأولى من الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري بالشروط التي تحدثنا عنها أعلاه.

ثانياً: الموقف الواجب على المحافظ العقاري اتخاذه في هذه الحالة.

في حالة ورود قضيتين متعارضتين وتحققت فيها الشروط المذكورة أعلاه وكان لا يمكن التوفيق بينهما، فإن المشرع أوجب على المحافظ على الأملاك العقارية رفض التقييد، بحيث يمنع عليه أن يقوم بتغليب تقييد على الآخر، لأن في هذا الأمر إضرار بأحد الطرفين ومحاباته مقابل تضييع حق الطرف الآخر، وهو ما أكدته المحكمة الابتدائية بمراكش¹⁷ في حكمها الصادر بتاريخ 2009/03/03 والذي جاء فيه: "رفض المحافظ العقاري التسجيل إذا قدم له في أن واحد طلبين متعارضين على نحو لا يمكن التوفيق بينهما فهو قرار مشروع".

17 - حكم منشور بمجلة الأملاك عدد 7 ص 228 وما بعدها.

وعليه فورود بيع مثلاً وحجز تحفظي في نفس الوقت وجب على المحافظ رفض الطلبين معاً، وكذلك ورود رسم إرثية وهبة في نفس الوقت، فيجب على المحافظ العقاري رفض الطلبين معاً، وقد سبقت أن وقعت واقعة بنفوذ المحافظة العقارية بابن سليمان حيث ورد على المحافظ العقاري هبة أنجزها المالك للرسم العقاري لأحد أبنائه، وبعد وفاته بادر الورثة لتقييد رسم الإرثية وتزامن طلبهم مع تقديم الموهوب له، وهو أحد الورثة لتقييد الهبة، لكن المحافظ العقاري رفض القيام بالتقييد معاً لتعارضهما لكونهما معاً ينصرفان إلى نفس الحقوق المملوكة للمالك، وهو القرار الذي عرض على القضاء وقضت فيه المحكمة الابتدائية بابن سليمان بصواب قرار المحافظ من جهة، وقامت من جهة ثانية في البت في النازلة بين الطرفين معاً وقضت بتقييد عقد الهبة بدل الإرثية.

وفي نازلة أخرى عرضت على المحافظ العقاري بمديونة، حيث ورد عليه طلب تقييد إرثية وعقد بيع فرفض الطلبين معاً لتعارضهما وهذا هو الصواب، وتعود وقائع القضية كالتالي: أن شخص باع عقاره إلى شخص آخر في عقد بيع موثق، وبعد تمام عقد البيع توفي البائع، فبادر الورثة إلى إدخال رسم الإرثية من خلال تقييدها بالرسم العقاري باعتبارهم خلف عام، وفي نفس الوقت بادر المشتري إلى تقييد عقد البيع باعتباره خلف خاص، فرفض المحافظ الطلبين معاً طبقاً للفصل 76 من ظ ت ع، باعتبار أن القضيتين متعارضتين، بحيث لا يمكن تقييد البيع والإرثية في نفس الوقت، فلجأ المشتري إلى القضاء وتم التدخل في هذه الدعوى من طرف أحد الورثة وهي المستفيدة من رسم تنزيل، فقضت المحكمة بإعطاء الأسبقية للمخلف الخاص على المخلف العام باعتبار أن الفصل 229 من ق ل ع ملزم للورثة، وهو ما عبرت عنه المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في حكمها الصادر بتاريخ

2021/05/06¹⁸ ومما جاء فيه: "وحيث إنه بالرجوع إلى وثائق الملف تبين أن عقد البيع التوثيقي المدلى به من طرف المدعي هو عقد بيع تام الأركان أدى فيه الطرف المدعي التزامه بأداء ثمن المبيع فكان لزاماً على البائع أن يقوم بتسليم المبيع ونقل ملكيته قانوناً للطرف المشتري.

وحيث إن الالتزامات لا تنتج أثرها بين المتعاقدين فحسب وإنما بين ورثتهما وخلفائهما أيضاً طبقاً لمقتضيات الفصل 229 من ق ل ع مما يتعين معه الاستجابة للطلب

والحكم على الطرف المدعى عليه بنقل ملكية الحقوق المبيعة من طرف مورثهم وفقاً لمنطوق هذا الحكم"

وإذا كان الأمر هنا يتعلق بطلبين يرومان إلى التقييد النهائي فإنه يطرح التساؤل هل يمكن أن يشمل التزاحم المتعارض التقييدات المؤقتة كذلك؟

إشكال عملي: هل يمكن أن يشمل التزاحم التقييدات المؤقتة كذلك؟

إن تزاحم القضايا المتعارضة لا ينصب فقط على التقييدات النهائية، بل يمكن أن يشمل كذلك التقييدات المؤقتة¹⁹ كتزاحم تقييد احتياطي مع حجز تحفظي أو إنذار عقاري وسندرج نازلتين تم فيها تعارض تقييدات مؤقتة إما مع تقييد نهائي أو مع بعضها البعض ونبين موقف العمل الإداري منها وكذلك موقف القضاء وهي النحو التالي:

نازلة 1: تعارض تقييد احتياطي مع تقييد نهائي

قد يرد على المحافظ العقاري تقييد احتياطي²⁰ مع تقييد نهائي، ففي هاته الحالة وجب على المحافظ العقاري أعمال الفصل 76 ورفض الطلبين معا إذا كان لا يمكن التوفيق بينهما، وعدم ترجيح إحدهما على الأخرى، فقد يميل بعض المحافظين على الأملاك العقارية إلى تغليب كفة التقييد النهائي على التقييد الاحتياطي أو العكس أو تقييدهما معا، دون أعمال للفصل 76 من ظ ت ع، كما وقع في قضية بالمحافظة العقارية بمراكش،²¹ حيث تم القيام بتقييد القضيتين معا، التقييد النهائي والتقييد الاحتياطي بناء على أمر وذلك بالرغم أنهما قضيتين متعارضتين، مما أثر سلباً على الدعاوى المرفوعة إلى القضاء في هذا الملف وصدور أحكام متعارضة، وكذلك الأمر بالمحافظة العقارية بأكادير²² حيث تم القيام بتقييد احتياطي

19 - للتوسع في هذه النقطة ينظر: رضى منقي، تزاحم التقييدات المؤقتة بالرسوم العقارية، منشور المركز المغربي للدراسات العقارية، استقرار المعاملات العقارية على ضوء المستجدات التشريعية والتوجهات القضائية الحديثة، سنة 2021، ص 295 وما بعدها.

20 - للتوسع في هذه النقطة ينظر، هشام المراكشي، دليل المتقاضي إلى ممارسة التقييد الاحتياطي، الطبعة الأولى سنة 2021.

21 - للتوسع في تفاصيل هذه القضية ينظر، حسن فتوح، الوسيط في القانون المغربي، م س، ص 232 وما بعدها، وينظر كذلك، جمال النعيمي، قرارات المحافظ على الأملاك العقارية المناهضة تحت المجهر، خطأ قاتل يربك الأطراف والمحكمة، منشور بجريدة الأحداث المغربية بتاريخ 5 مارس 1993 عدد 115.

22 - للتوسع في هذه القضية ينظر: محمد ابن الحاج السلمي: "الشطب على التقييد الاحتياطي المتخذ بمقتضى مقال افتتاحي للدعوى"، مجلة التحقظ العقاري العدد 2 أبريل 1989 ص 30 وما بعدها.

وتقييد عقد تفويت، بعلّة أن القضيتين غير متعارضتين، وهي ممارسة خاطئة فالقضيتين المتعارضتين ليس بالضرورة أن يكونا من نفس النوع "بيع كلي أو غيره" فكيفما كان موضوعها فالشرط أن لا يكون إمكانية التوفيق بينهما عند التقييد، ولا يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يرجح كفة تقييد على آخر، ولو كان أحدهما تفويتا والآخر تقييدا احتياطيا.

ولكن نعتقد أن هذه الممارسة استثناء، حيث يذهب غالبية العمل الإداري إلى إعمال مقتضيات الفصل 76 من ظ ت ع في حالة تعارض تقييدين، وهو ما قام به المحافظ على الأملاك العقارية بالجديدة حيث قام برفض الطلبين معا، لكون القضيتين متعارضتين الأولى تتعلق بتقييد احتياطي والثانية تتعلق بتفويت، وكلاهما منصبان على نفس الرسم العقاري عدد 08/168112 وضد نفس المالك المقيّد، وقد تم الطعن في قرار المحافظ على الأملاك العقارية أمام المحكمة الابتدائية بالجديدة من طرف طالبي الإجراء معا، وقد صدر حكم المحكمة الابتدائية بالجديدة بتاريخ 2016/01/17 أشهد على وقوع صلح بين الطرفين وتنازل أحدهما للآخر.

وكذلك الأمر بنازلة وقعت بنفود المحافظة العقارية بمديونة حيث ورد على المحافظ العقاري طلب تقييد بيع وطلب تقييد احتياطي، فرفض الطلبين معا وهو ما أيّدته المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في حكمها الصادر بتاريخ 2021/05/21. (تمت الإشارة إليه أعلاه).

نازلة 2: تزامن تقييد احتياطي مع حكم بالتصفية القضائية.

قد يطرح الإشكال أن يتزامن التقييد الاحتياطي مع الحكم بالتصفية القضائية، فهاته الحالة عرفت اختلافا بين العمل الإداري والقضائي، حيث ذهب العمل الإداري إلى إمكانية القيام بالتقييدين معا، وهو ما قام به المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء، بناء على توجيهات واستشارة مؤسسة المحافظ العام الذي أجاب عن هذه الإشكالية برسالة عدد 612 مؤرخة في 2007/01/16 والتي اعتبر فيها أنه لا داعي لاعتبار أن التقييد الاحتياطي والحكم بالتصفية قضيتين متناقضتين، وأنه يمكن تقييدهما معا على نفس الرسم العقاري مع إعلام صاحبي الطلبين بهذه الوضعية.

إلا أن القضاء التجاري كان له رأي آخر في النازلة حيث جاء في حكم المحكمة التجارية بالدار البيضاء²³ "المحافظ على الأملاك العقارية بمجرد توصله بالحكم بالتصفية ناهيك عن تسجيله بالرسم العقاري لا يصبح من حقه إجراء أي تقييد أو تشطيب بدون أمر القاضي المنتدب.

ما تمسك به المحافظ على الأملاك العقارية من حجة في تسجيل التقييد الاحتياطي الأول لتقديمه في نفس التاريخ مع تقديم الحكم بالتصفية عديم الأساس القانوني إذ لا صلاحية له في إجراء أي تقييد بعد تسجيل الحكم بالتصفية بالرسم العقاري بدون أمر الجهة القضائية الموكل لها السهر على حماية أصول وخصوم المفاولة.

قيام المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل تقييد احتياطي جديد على الرسم العقاري لنفس الجهة التي شطب على تقييدها الأول وبناء على نفس الموضوع على الرغم من تسجيل الحكم بالتصفية القضائية ودون إذن أو أمر من الجهة القضائية المختصة يعني إلغاء للكتاب الخامس من مدونة التجارة وإقبارا للغايات المتوخاة من سنه".

تساؤل: هل تطبق أحكام الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري المتعلقة بالتزام، على التشطيبات كذلك؟

التشطيب هو محو أثر أي تقييد بالرسم العقاري، والتشطيب كما عبر عنه كثير من الفقه هو تقييد سلبي، وقد نظم ظهير التحفيظ العقاري أحكامه في الفصول 91-93-94-95، كما أن المشرع العقاري جعل الأحكام العامة المتعلقة بمراقبة السندات والمنصوص عليها في الفصول 70 وما بعدها من ظ ت ع، تسري كذلك على التشطيبات من خلال إلزام المحافظ بالتأكد من الطلبات والوثائق وهو ما نص عليه المشرع في الفصل 93 من ظ ت ع، والذي جاء فيه: "يجب على الطرف الذي يرغب في التشطيب أن يقدم إلى المحافظ على الأملاك العقارية طلبا مؤرخا وموقعا من طرفه أو من طرف المحافظ في حالة جهله أو عجزه عن التوقيع يتضمن تعيين أو بيان ما يلي:

23 - حكم المحكمة التجارية عدد 476 في ملف التصفية القضائية 14/03/2007، منشور بموقع محكمتي.

- 1- العقار الذي يعنيه التشطيب وذلك ببيان رقم رسمه العقاري؛
 - 2- التقييد أو البيان أو التقييد الاحتياطي المطلوب التشطيب عليه؛
 - 3- سبب التشطيب ونوع وتاريخ السند المثبت لذلك السبب.
- وتطبق على طلبات التشطيب مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 69 وكذا مقتضيات الفصول 70 إلى 73 من هذا القانون".

وعليه فإن التزاحم يمكن أن ينصب على التشطيبات كذلك، مما يجب معه على المحافظ على الأملاك العقارية أن يطبق مقتضيات الفصل 76 من ظ ت ع، وإن كان الأمر لن يطرح إشكالا كبيرا إذا تعلق بطلين، كلاهما ينصبا على إنهاء الحق، مادام أن النتيجة واحدة، لهذا فالمحافظ سيكون أمام الفقرة الأولى من الفصل 76 من ظ ت ع والعمل على تقيدهما معا في نفس الرتبة والإشارة إلى ذلك في البيانات الموجزة المدرجة بالرسم العقاري طبقا للفصل 95 من ظ ت ع والذي جاء فيه: "ينجز كل تشطيب بالرسم العقاري ببيانات موجزة ويؤرخ هذا التشطيب ويوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان".

وإذا كان الأمر هنا لا يطرح إشكال عملي، فقد يحدث أن نكون أمام تشطيب وتقييد في نفس الوقت، ويكونان متعارضين وقد سبق أن وقعت واقعة مثل هذه في نفوذ المحافظة العقارية بالرباط حسان،²⁴ حيث ورد على المحافظ العقاري طلبين متعارضين أحدهما يقضي بالتشطيب على التقييد الاحتياطي بمقتضى أمر استعجالي، والأخرى قضت بالتقييد النهائي للمدعي في الرسم العقاري بمقتضى أحكام نهائية، ونظر لصعوبة تطبيق منطوق الحكمين معا، الأول القاضي بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المقيد بالرسم العقاري لفائدة المالك، والثاني القاضي بالتقييد للحق النهائي للمدعي صاحب التقييد الاحتياطي بمقتضى أحكام نهائية فإن المحافظ على الأملاك العقارية ولصعوبة التوفيق بين منطوق القرارين قضى برفض القضيتين معا طبقا للفصل 76 من ظ ت ع.

24 - للاطلاع على هذه الواقعة بتفصيل ينظر هشام بلخير، "إشكاليات التقييد الاحتياطي في ظل القانون رقم 07/14 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 12 عشت 1913"، ندوة الأمن العقاري المنظمة بشراكة بين محكمة النقض والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، سلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 26، ص 610 وما بعدها.