

القرار عدد 21

الصاوير بتاريخ 14 يناير 2020

في الملف المرني عدد 2018/1/1/8061

صدقة - صحتها - العلم بالتفويت - أثره.

يشترط لصحة الصدقة أن يكون المتصدق مالكا للعقار المتصدق به وقت الصدقة، والثابت من وثائق الملف أن المتصدق هو والد المتصدق عليه الذي سبق له أن فوت جزءا من العقار المدعى فيه لموروث المستأنفين، وأن المتصدق عليه أكد خلال جلسة البحث بأنه لما كلف مهندسا لإعداد تصميم للوعاء العقاري موضوع الصدقة لاحظ أن المستأنفين يتصرفون في جزء منه يتراوح ما بين أربعة أو خمسة هكتارات، الأمر الذي يعد قرينة على أن المستأنفين يحوزون ويتصرفون في مشتراهم ويدحض ما ادعاه المتصدق عليه من عدم علمه بالتفويت المنجز لفائدة موروث المستأنفين.



رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المدعين ذوي حقوق المرحوم (أ.ب) وهم (ف) و(م) و(ي) اسمهم العائلي (ب) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال، عرضوا من خلاله أنه سبق لمورثهم أن اشترى من المدعى عليه (ع.ب) حصته على الشياخ المقدرة في 192/137 من الرسم العقاري عدد (...) الكائن بدوار (...) تقتطع عن طريق التجزئة، وذلك بمقتضى عقد البيع المصحح الإمضاء بتاريخ 12 و 1970/10/13 والمسجل في 1970/10/13 إلا أنه بتاريخ 2010/02/23 تنكر البائع لالتزاماته بحيث عمد إلى إنجاز رسم صدقة بنفس الحصة لابنه (ع) والتي تم تقييدها في الرسم العقاري أعلاه ملتجئين التشطيب على رسم الصدقة المؤرخة في 2010/02/23 من الرسم العقاري عدد (...) والحكم بتسجيل البيع المحرر في 1970/10/08 وكذا رسم إرثه الحاج (أ.ب) المضمنة بعدد (...) ص (...) سجل التركات (...) بنفس الرسم مع أمر المحافظ على الأملاك العقارية بالخميسات بتضمين مقتضيات هذا الحكم وتسجيل رسم البيع الموماً إليه أعلاه. وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها عدد 431 بتاريخ 2015/12/03 في الملف عدد 2015/1402/275 قضت فيه برفض الطلب، فاستأنفه المدعون وألغته محكمة الاستئناف وقضت بإبطال الصدقة المنجزة بتاريخ 2010/02/23 من الرسم العقاري عدد (...) في حدود مساحة هكتارين وستين آرا وأربعين سنتيارا

المحددة بموجب عقد البيع المصحح بالإمضاء بتاريخ 1970/10/12 و 1970/10/13 وتسجيل عقد البيع المذكور، وكذا رسم إرثاء الحاج (أ.ب) المضمنة بعدد (...) صحيفة (...) سجل التركات (...) بنفس الرسم العقاري مع الإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالخميسات بتضمين مقتضيات هذا القرار بالرسم العقاري أعلاه. وذلك بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من الطاعن أعلاه في الوسيلة الفريدة بنقصان التعليل وانعدام الأساس القانوني، ذلك أنه بالرجوع إلى تعليقات القرار المطعون فيه يتضح أن المحكمة اعتمدت على تصريحات الطالب من أجل إثبات الحيازة للمطلوبين في النقض وهي تصريحات لم تصدر عنه ولم يدون بمحضر جلسة البحث أنه صرح بأنه عاين المطلوبين في النقض يجوزون الأرض قبل إفراغها وإنما صرح أنه عاين بعض الأغيار يحتلون الأرض وبنوا عليها مباني عشوائية. وصرح الطالب بأنه وجه ضد الأغيار المذكورين دعوى طرد محتل بدون سند ولا قانون وقضت المحكمة بطردهم منها وعليه فإن ملف الدعوى خال من أي وسيلة تثبت أن المطلوبين في النقض كانوا يجوزون الأرض موضوع النزاع وأن ما يزيد عن تأكيد هذا التحريف من طرف المحكمة لأقوال الطالب المضمنة بمحضر جلسة البحث أن دفاع المطلوبين لم يستنتج هذا التصريح ولم يناقشه ولم يرد في مستنتاجاته بعد البحث. وأن ما يؤكد ذلك أن تاريخ إنجاز الصدقة هو 2010/02/23 وأن الطالب بتاريخ 2013/01/23 أنجز محضر معاينة بواسطة المفوض القضائي (ع.ب) والذي بعد انتقاله إلى دوائر آبت يكون الخميسات حيث يتواجد الرسم العقاري (...) والمسمى "د" وأنه عاين تواجد المسمى (ع.ج.ش) و (ج.ج.ش) بالرسم العقاري المذكور، وأنه بعد إنجاز محضر معاينة مباشرة عمد الطالب إلى رفع دعوى ضد الحائزين للعقار المذكور ذي الرسم العقاري (...) فتح له ملف عدلي 13/1402/17 صدر فيه حكم بتاريخ 2013/07/25 عدد 227 قضى بإفراغ المدعى عليهم هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنه وأنه أثناء سريان الدعوى بالمرحلة الاستثنائية أنجزت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية محضرا بإعادة الأنصاب والذي يتأكد من خلاله تواجد المسمى (ع.ج) بالملك موضوع الرسم العقاري رقم (...) وأنه بتاريخ 2014/12/16 صدر القرار رقم 687 في الملف عدد 2013/1302/252 قضى بتأييد الحكم الابتدائي. وأنه بتاريخ 2015/05/26 قام الطالب بتنفيذ القرار المذكور بواسطة القوة العمومية في الملف التنفيذي رقم 15/1027. وأنه يتأكد مما سبق أن المطلوبين في النقض لا يتواجدون في العقار موضوع الدعوى ولم يسبق لهم أن حازوه وأن جميع الاجتهادات القضائية تؤكد على القوة الثبوتية للتقييدات والمقررة في الفصلين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري والمادتين 2 و 4 من مدونة الحقوق العينية وأنه انطلاقا من هذه الفصول يفترض في كل غير مقيد في الرسم العقاري صفة المقيد بحسن نية وانطلاقا من المادة 2 من مدونة الحقوق العينية فإن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيب من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المقيد عن حسن نيته كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس

أو زور بشرط أن ترفع الدعوى للمطالبة بحقه داخل أجل أربع سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيب عليه وأن جميع الحجج المدلى بها تؤكد كون الطالب هو الحائز للعقار موضوع الدعوى بعد أن قام بإفراغ الأغيار المتواجدين به وأن المطلوبين في النقص لم يجوزوا العقار المذكور بدليل محضر المفوض القضائي وكذا محضر التنفيذ ومحضر المحافظة العقارية وأنه بالإضافة إلى ذلك فإن الطالب قام بتسجيل رسم الصدقة بتاريخ 2010/02/22 وأن المطلوبين في النقص تقدموا بدعوى بتاريخ 2015/06/26 أي بعد مرور أكثر من خمس سنوات على إنجاز عقد الصدقة وأن القرار المطعون فيه استبعد حسن نية الطالب بناء على وقائع لا أساس لها من الصحة. وأن من أسباب بطلان عقد الصدقة هو الوعد بالصدقة والتصدق بملك الغير والمال المستقبلي وإحاطة الدين بمل المتصدق. وأن هذه الأسباب غير ثابتة في نازلة الحال لكون عقد الصدقة جاء ناجزا لا تتوفر فيه الموانع التي يقتضيها الفصلان 277 و 278 من مدونة الحقوق العينية. وأنه أكثر من ذلك فإن تقييد التصرفات والحقوق بالرسم العقاري قرينة على صحتها بالنسبة للغير حسن النية ويبقى للأجنبي حق التمسك بمقتضيات الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري والفصل 3 من مدونة الحقوق العينية. وأن هذه القرينة المفترضة للطالب بصفته متصدا عليه ليس في الملف ما يدحضها خاصة وأن العقار محفظ ويقتضي إجراء تقييدات احتياطية بالنسبة للحقوق التي لا يمكن تسجيلها حالا وقد خلت شهادة الملكية من أي تقييد بالإضافة إلى تراخي المطلوبين في النقص في تسجيل شرائهم رغم مرور أكثر من 40 سنة على إبرامه ويبقى القرار المطعون فيه منعدم الأساس القانوني وناقص التعليل.

المملكة المغربية

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه، فإنه بمقتضى المادة 275 من مدونة الحقوق العينية يشترط لصحة الصدقة أن يكون المتصدق مالكا للعقار المتصدق به وقت الصدقة وبالتالي فلا مجال للمتصدق عليه أن يتمسك لا بتقييد الصدقة في الرسم العقاري عن حسن نية، ولا بجيازته لحل هذه الصدقة ما دام أن الأملاك المحفوظة لا تكتسب بالحيازة عملا بالمادة 261 من نفس المدونة. ولذلك فإن القرار المطعون فيه حين علل : "بأن المقرر قانونا أنه يشترط لصحة الصدقة أن يكون المتصدق مالكا للعقار المتصدق به وقت الصدقة وأن الثابت من وثائق الملف أن المتصدق هو أبو المتصدق عليه الذي سبق له أن فوت جزءا من العقار المدعى فيه لموروث المستأنفين، وأن المتصدق عليه (م.ب) أكد خلال جلسة البحث بأنه لما تصدق عليه والده، كلف مهندسا لإعداد تصميم للوعاء العقاري موضوع الصدقة لاحظ أن المستأنفين يتصرفون في جزء منه يتراوح ما بين أربعة أو خمسة هكتارات الأمر الذي يعد قرينة على أن المستأنفين يجوزون ويتصرفون في مشتراهم ويدحض ما ادعاه المتصدق عليه من عدم علمه بالتفويت المنجز لفائدة موروث المستأنفين، وأنه عملا بأحكام الفصل 91 من قانون التحفيظ العقاري، فإنه يمكن أن يشطب على كل ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد بمقتضى عقد أو حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء

الحق موضوع التضمنين في مواجهة الأشخاص الذين يعينهم هذا الحق". فإنه نتيجة لما ذكر يكون القرار المطعون فيه معللا ومرتكزا على أساس قانوني، والوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب وتحميل 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 بلعياشي رئيس الغرفة. رئيسا. والمستشارين : محمد بوزيان - **عضوا مقررا**. ومحمد اسراج، ومحمد شافي، وسعاد سحتوت - **أعضاء**. وبمحضر **الخامي العام** السيد عمر الدهراوي. وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة بشرى راجي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض