

القرار عدد 544
الصادر بتاريخ 19 يوليوز 2016
في الملف الشرعي عدد 2015/2/2/861

بيع عقاري - دعوى إتمام إجراءات نفاذه عن طريق تقييده بالرسم العقاري - لا يطالها التقادم.

لما كان موضوع الدعوى لا يرمي إلى صحة البيع لأنه قائم الأركان والعناصر وإنما إلى إتمام إجراءات نفاذه عن طريق تقييده بالرسم العقاري بعد تجزئة هذا الرسم كما التزم به البائع، فإن هذا الحق لا يطاله التقادم.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار رقم 1759 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 02 مارس 2015 في الملف عدد 2014/1/1879، أن المدعي مصطفى (ح) قدم مقالا إلى المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 22 مايو 2013 ضد أحمد (و) ونهاد (و) يعرض فيه أنه بمقتضى عقد مؤرخ في 11 غشت 1981 اشترى من المدعى عليه الأول جميع المنزل مساحته حوالي 60 مترا مربعا الكائن بالدار البيضاء كريان كرلوطي زنقة 35 رقم 19 و21 مكون من شقتين بأدراج مشتركة مع الجوار. والكل يقتطع من الرسم العقاري عدد 28312/س، إلا أن البائع لم يسلمه الوثائق اللازمة لتقييد مشتراه بالرسم العقاري، بل بادر بتاريخ 23 شتنبر 2009 إلى تفويت العقار صدقة لابنته المدعى عليها الثانية. وهذا التصرف أضرب به والتمس: الحكم بإبطال عقد الصدقة المذكور لصوريته وأمر المحافظ المختص بالتنشيط عليه من الرسم

العقاري أعلاه وبإتمام إجراءات البيع وتسليمه كافة الوثائق اللازمة بعد استخراج رسم عقاري مستقل بمشتراه، واعتبار المدعى عليها الثانية متضامنة مع الأول في كل ما يحكم به لعلمها السابق بالبيوعات واعتبار الحكم بمثابة إذن للمحافظ قصد التسجيل وبحفظ الحق في التعويض. وأرفق المقال بوثائق تعززه. وأجاب المدعى عليهما بأن الدعوى تقادمت لكونها ناشئة عن الالتزام بعد مرور واحد وثلاثين سنة بين تاريخ الشراء 1981 وتاريخ تقديم الدعوى في 12 مايو 2012، وبصفة احتياطية فإن عقد الصدقة تضمن بأن نهاد تلتزم بما سبق لأبيها أن التزم به من بيوعات وهي مستعدة لإبرام عقد جديد مع المدعي والتمسا أساسا: الحكم برفض الطلب لتقادم الدعوى بناء على الفصل 387 من قانون الالتزامات والعقود واحتياطيا لإشهاد أن عقد الصدقة يحفظ حق المدعي والحكم بعدم قبول الطلب، ثم أصدرت المحكمة حكمها بتاريخ 30 دجنبر 2013 في الملف عدد 2013/21/1934 القاضي بسقوط الدعوى بسبب التقادم. فتم استئنافه. وبعد الجواب أصدرت محكمة الاستئناف قرارا قضى: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم بإبطال عقد الصدقة المؤرخ في 2009/09/23 والإذن للمحافظ بالتشطيب عليه من الرسم المذكور، وعلى المستأنف عليه الأول أحمد (و) بإتمام البيع الذي أبرمه مع المستأنف وتمكينه من جميع الوثائق لاستخراج رسم عقاري مستقل بمشتراه تحت طائلة غرامة تهديدية (200 درهم) عن كل يوم تأخير. وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن وسيلتين لم يجب عنه المطلوب رغم توجيه الإعلام إليه.

في الوسيلة الأولى الثانية معا:

حيث يعيب الطاعنون القرار بنقصان التعليل، وخرق الفصل 376 من قانون الالتزامات والعقود، وخرق الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري وفساد التعليل، ذلك أنه ألغى الحكم الابتدائي بخصوص ما أثير حول التقادم على أساس المطالبة بتسجيل عقد البيع بالرسم العقاري لا يطاله التقادم دون أن يوضح

الدليل القانوني الذي اعتمد، ولم يعتبر كون المطلوب لم يسجل عقد البيع منذ أكثر من ثلاثين سنة، ولم يثبت الصورية، والمتصدق عليها سجلت كمالك على الرسم العقاري، ولم يثبت سوء نيتها، والقاعدة القانونية في الميدان العقاري هي أنه لا يوجد حق عيني بلا تسجيل. ولهذا تعين نقض القرار.

لكن، حيث إن المحكمة أوضحت في علل قرارها وعن صواب بأن الدعوى لا ترمي إلى صحة البيع لأنه قائم الأركان والعناصر وإنما إلى إتمام إجراءات نفاذه عن طريق تقييده بالرسم العقاري بعد تجزئة هذا الرسم كما التزم به البائع، وهو حق لا يطلاله التقادم، كما هو مقرر بالفصل 380 من ق.ل.ع في فقرته الثانية. وبخصوص باقي النعي، فإن المحكمة ثبت لها أن عقد الصدقة انصب على محل سبق تفويته من المتصدق مما يجعله باطلا، ولما قضت بذلك فإنها طبقت مقتضيات الفصل 91 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى القانون رقم 14/07 الذي ينص على أنه يمكن أن يشطب على ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي بمقتضى كل عقد أو حكم قضائي مكتسب لقوة الشيء المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الحق موضوع التضمنين. أما ما تمسكت به المتصدق عليها من حسن نيتها في التقييد بالرسم العقاري، فلم يسبق لها إثارتها أمام محكمة الموضوع ولا يجوز عرضه أول مرة أمام محكمة النقض لاختلاط الواقع فيه بالقانون. فهو لذلك غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد محمد بترهة رئيسا والسادة المستشارين: المصطفى بوسلامة مقررا

قضاء محكمة النقض عدد 81 ————— قرارات غرفة الأحوال الشخصية والميراث

ومحمد عصبية وعمر لين وعبد الغني العيدر أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد
عمر الدهراوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة أوبهوش.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض