

القرار عدد 164
الصادر بتاريخ 16 فبراير 2016
في الملف الشرعي عدد 2015/2/2/46

عقد الهبة - تقييده بالرسم العقاري - تضمين العقد لشرط حيازة العقار بعد وفاة الوهاب - أثره.

إن تضمين عقد الهبة شرط حيازة العقار بعد وفاة الوهاب يبقى دون تأثير ما دامت الحيازة القانونية بتسجيل العقار الموهوب بالسجلات العقارية قد تحقق قبل حصول مانع الموت، والمحكمة المطعون في قرارها لما قضت ببطالان الهبة، فإنها لم تجعل لما قضت به أساسا وخرقت المادة 274 من مدونة الحقوق العينية.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
محكمة النقض

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف باكاير بتاريخ 2014/10/21 تحت عدد 475 في الملف رقم 13/192، أن المطلبين المدعين ورثة المرحوم اليزيد (ب) وهم أولاده: مباركة (ب) وفاطمة (ب) وعائشة (ب) ومحمد (ب) ومحمد (ب) وأبناء اليزيد تقدموا أمام المحكمة الابتدائية بانزكان بواسطة دفاعهم بمقالين افتتاحي بتاريخ 2012/04/02 وإصلاح بتاريخ 2013/03/21 في مواجهة بقية الطاعنين ورثة المرحوم اليزيد (ب) وهم: أرملة فاضمة (ل) وأولاده منها عمر (ب) ونعيمة (ب) وبخديجة (ب) وبحضور المحافظ على الأملاك العقارية بانزكان عرضوا فيهما أن موروثهم المرحوم اليزيد (ب) توفي بتاريخ 2012/01/15 ومن جملة ما ترك العقار المسمى

السعادة 1 موضوع الرسم العقاري عدد 3167/س الكائن بالجماعة الحضرية للدشيرة الجهادية عمالة انزكان ايت ملول البالغة مساحته 1208 م.م والمشمول على منزل للسكنى متكون من خمس غرف وصالون ومطبخ ومرحاض وعلى حمام عمومي وبئر وخزان للماء وصهريج ومرجل كبير لتسخين الماء " شودير" وأن موروثهم المذكور قام قيد حياته بتاريخ 2009/12/14 بانجاز عقد هبة لفائدة المدعى عليهم صرح فيه بتوقف الاستفادة من الهبة والانتفاع بها على شرط وفاته مما يجعل العقد باطلا لعدم تحقق الحوز بحيث ظل الواهب مورثهم يستغل العقار موضوع الهبة إلى أن توفي إلا أن المدعى عليهم بعد مرضه استولوا على وثائقه منها العقد المطعون فيه وقاموا بتقييده بالصك العقاري بتاريخ 2011/10/28 مشيرين إلى أن إرادة الهالك لم تكن وفق ما تصرف به المدعى عليهم وأنه لو كان الأمر كذلك لأشرف وهو في كل قواه العقلية والجسدية على تسجيل عقد الهبة بالصك العقاري فور إنجازه وأداء الرسوم عليه بتاريخ 2009/12/22 ولما اشترط في العقد بأنه لا تؤول حيازة العقار الموهوب للموهوب لهم إلا بعد وفاته وبأنه يمنع على الموهوب لهم تفويت أو رهن العقار قيد حياته تحت طائلة بطلان التفويت أو الرهن وإلغاء هذه الهبة. ومن ثم فإن تقييد عقد الهبة قيد حياة الواهب لا يضيف عليها أي صحة بقدر ما هو حلول للشرط الفاسخ تطبيقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، كما أن المقرر فقها وقانونا وقضاء أن الحوز والتحوز شرط أساسي لصحة الهبة وأن لا وصية لوارث وأن الوصية يشترط فيها أن لا تتجاوز الثلث والتمسوا بعد إصلاح مقالهم الحكم ببطلان عقد الهبة المنصب على العقار المسمى السعادة 1 ذي الصك العقاري عدد 3167/س المشار إليه أعلاه مع أمر المحافظ العقاري بالتشطيب عليه من الرسم العقاري المذكور. وأدلو بعقد الهبة مع ترجمة له للعربية وبعده وثائق أخرى. وأجاب المطلوبون المدعى عليهم بأنه ورد في العقد اتفاق الطرفين على أن الملكية تنتقل بمجرد تسجيل العقد في الصك العقاري وذلك كما يتضح من الفقرة ما قبل الأخيرة

من الصفحة الثانية للعقد وبما أن عقد الهبة مسجل بالصك العقاري بإقرار المدعين أنفسهم وبذلك فإن التسجيل في الرسم العقاري يغني عن الحيابة الفعلية حسب قرار محكمة النقض عدد 555 الصادر بجميع الغرف بتاريخ 2013/12/08 وقد تم قيد حياة الواهب وبناء على طلبه الوارد في العقد في الفقرة الثالثة ما قبل الأخيرة من الصفحة الثالثة، ثم إنه إذا كان الواهب قد علق الهبة على موته فإن نفس العقد تضمن أن الطرفين اتفقا على أن ملكية العقار الموهوب تنتقل بمجرد التسجيل في الصك العقاري فيكون بذلك الواهب قد تنازل عن الشرط الأول، وأما بخصوص ادعاء مرض الواهب وانعدام أهليته فهو ادعاء يفتقر للإثبات وأن التسجيل في الصك العقاري يعتبر من وظيفة الموثق، ثم إن القضاء اعتبر أن عقد الصدقة المحرر من طرف الموثق والذي يشهد فيه بأتمية التصديق وقت إبرامه هو وثيقة رسمية لا يطعن فيها إلا بالزور ويقع عبء الإثبات على من ادعى المرض المخوف كما أن محكمة النقض اعتبرت أن الحيابة المادية للعين المتصدق بها وهي قطعة أرضية وليس منزلا مسكونا أو معدا للسكنى يمكن إثباتها من طرف المتصدق عليه بأي وسيلة من وسائل الإثبات الشرعية والقانونية، وأن عدم تسجيل عقد الصدقة بالرسم العقاري بعد وفاة المتصدق لا تأثير له مادام قد نشأ صحيحا لثبوت حيابة المتصدق به من طرف المتصدق عليه قرار عدد 84 بتاريخ 2011/03/8 في الملف عدد 2009/1/2/630 والتمسوا برفض الطلب وأدلو بعده وثائق، وبعد تبادل الجواب والتعقيب وانتهاء الردود قضت المحكمة بتاريخ 2013/05/16 في الملف رقم 2012/26 برفض الطلب. فاستأنفه -المطلوبون- المدعون وأجاب المستأنف عليهم -الطاعنون- بما سبق أن أثاروه خلال المرحلة الابتدائية وبعد تبادل التعقيب والجواب وانتهاء الردود وإدلاء كل طرف بما لديه من وثائق أنهت محكمة الاستئناف الإجراءات بإصدار قرار يقضي بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم ببطلان الهبة المحرر من طرف الموثق بتاريخ 2009/12/14 المتعلق بالعقار المسمى السعادة 1 موضوع الرسم العقاري عدد

(...) وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بانزكان بالتشطيب عليه من الرسم العقاري المذكور وتحميل المستأنف عليهم الصائر. وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف الطالبين بواسطة دفاعهم بمقال أجاب عنه المطلوبون بواسطة نائبيهم بمذكرة والتمسوا رفض الطلب.

حيث إنه مما ينعي به الطاعنون على القرار في الوسيلة المتخذة من العيب في التعليل أن المحكمة مصدرته لم تعتبر أن العقار الموهوب قد تمت نقل ملكيته إلى الموهوب لهم بتسجيله في الرسم العقاري وهي حيازة قانونية أكد عليها المجلس الأعلى في قراره المشار إليه في مقال النقض، وأن ما عللت به المحكمة من تضمين عقد الهبة شرط عدم الحيازة في حياة الوهاب أثناء إبرام عقد الهبة يعدم إرادة التبرع يبقى دون اعتبار لما ذكر ويجعل القرار معرضا للنقض.

حيث صح ما ورد بالنعي أعلاه، ذلك أن عقد الهبة تضمن أن العقار موضوع الهبة يصبح ملكا للموهوب لهم على سبيل الملكية التامة ابتداء من تاريخ تسجيل عقد الهبة بالسجلات العقارية، وذلك طبقا لمقتضيات المادتين 66 و67 من ظهير 12 غشت 1913 وتكون لهم حيازته ابتداء من هذا اليوم عن طريق التملك الفعلي. ولما ثبت من وثائق الملف أن الطاعنين سجلوا عقد الهبة بالرسم العقاري عدد 3167/س في حياة الوهاب وهو المعتبر فإن تضمين عقد الهبة شرط حيازة العقار بعد وفاة الوهاب يبقى دون تأثير ما دانت الحيازة القانونية بتسجيل العقار الموهوب بالسجلات العقارية قد تحقق في 2011/10/28 أي قبل حصول مانع الموت في 2012/01/15. والمحكمة المطعون في قرارها لما لم تراع هذه المقتضيات، فإنها لم تجعل لما قضت به أساسا وخرقت المادة 274 من مدونة الحقوق العينية وعرضت بذلك قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

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: عبد الرزاق محسن مقرر وعمر لمين وعبد الغني العيدر والمصطفى بوسلامة أعضاء. وبحضر المحامي العام السيد عمر الدهراوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة أوبهوش.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض