

القرار عدد 32 الصادر بتاريخ 20 يناير 2015 في الملف المدني عدد 2014/1/1/3729

تجزئة عقارية - دعوى صحة البيوع والطعن في قرار المحافظ الرافض لتقييدها - صحة العقود ونفاذها - القانون الساري المفعول وقت طلب التقييد.

من المقرر أن العبرة بصحة العقد ونفاذه، وبالتالي فإن قابليته للتقييد بالرسم العقاري هي بالقانون الساري المفعول وقت طلب التقييد، والمحكمة لما رفضت الطلب بعلّة عدم الإدلاء بموافقة المالك الأصلي للعقار حول التفويتات المتتالية التي طالت العقار، وكذلك الشهادة الإدارية المنصوص عليها في القانون 90-25 في المادة 58، يكون تعليلها شاملا لطلب الطاعن بشقيه والمتمثل في دعوى صحة البيوع والطعن في قرار المحافظ الرافض لتقييدها، ويجعل قرارها مركزا على أساس.

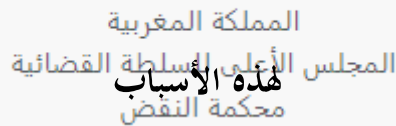
رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المدعي محمد (غ) تقدم بتاريخ 2012/07/16 بمقال افتتاحي إلى المحكمة الابتدائية بوجدة عرض فيه أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 4092 كان في الأصل ملكا للحاج ولد الطيب (س)، وأنه بموجب عقد مصحح التوقيع بتاريخ 1954/02/20 باع قطعة أرضية تقتطع منه مساحتها 100 م م إلى مامة (ب)، وأن هذه الأخيرة فوتتها إلى عمر (ب) حسب العقد المصحح التوقيع المؤرخ في 1972/12/28، الذي فوتها إلى السيدة ميمونة (ك) بمقتضى العقد المؤرخ في 1974/04/02، وهذه الأخيرة باعتها محمد (ل) حسب العقد المؤرخ في 1986/01/07، الذي فوتها للمدعي حسب العقد المؤرخ في 1991/07/16، وأنه لما أراد تقييد مشتراه رفض المحافظ على الأملاك العقارية طلبه، بسبب أن المالك الأصلي للعقار الحاج ولد الطيب (س) قد توفي وأن العقار آل لابنه مصطفى (س)، وأن هذا الأخير رفض تسوية الوضع، ملتصقا لذلك الحكم بصحة العقود المتواترة المذكورة أعلاه وإلغاء قرار المحافظ عدد 1640/م ع/02 بتاريخ 2012/06/21 وإصدار أمر له بتقييد تلك العقود بالرسم العقاري عدد 4092. وأجاب المحافظ بأن طلب التقييد لم يرفق بموافقة المالك وبالشهادة الإدارية المنصوص عليها في الفصل 58 من قانون 90/25 وبأصول العقود، كما دفع المدعي عليه الثاني بالتقادم وبكون العقود باطلة، وبتاريخ 2013/05/29 أصدرت المحكمة حكمها رقم 1109 في الملف عدد 12/1407 برفض الطلب، فاستأنفه المدعي وقضت محكمة الاستئناف بتأييده بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف الطاعن

أعلاه في السبب الفريد بخرق الفصل 2 من قانون المسطرة المدنية وسوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه أيد الحكم المستأنف متبنيا علله في عدم الإدلاء بموافقة المالك الأصلي وكذا الشهادة الإدارية المنصوص عليها في المادة 58 من قانون 25/90 بالإضافة أن سنده هو غير ثابت التاريخ ومخالف للفصل 73 من ظهير التحفيظ العقاري، إلا أنه أهمل الشق الأول من الدعوى والمتعلق بصحة العقود المتواترة دون تعليل ذلك، وهو ما يشكل امتناعا عن البت في القضية بشكل جزئي، كما أن الفصل 73 من قانون 07/14 لم يرتب أي جزاء قانوني عن عدم تصحيح العقود أمام السلطات، وأن القانون 25/90 صدر بعد إبرام العقود وبالتالي فهو لا ينطبق عليها.

لكن، ردا على السبب أعلاه، فإن العبرة بصحة العقد ونفاذه وبالتالي مدى قابليته للتقيد بالرسم العقاري هي بالقانون الساري المفعول وقت طلب التقيد، وأن المحكمة المطعون في قرارها لما اعتمدت في تعليلاتها لرد دعوى المدعي على مقتضيات القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، فإن التعليل شمل طلب المدعي بشقيه معا: دعوى صحة البيوع والطعن في قرار المحافظ الرافض لتقييدها، ولذلك فإنها حين عللت قرارها بأن: "الحكم المستأنف برفض طلب إلغاء القرار المطعون فيه بعله تأسيس هذا الأخير على عدم الإدلاء بموافقة المالك الأصلي للعقار حول التفويطات المتتالية التي طالت العقار وكذلك الشهادة الإدارية المنصوص عليها في القانون 25-90 في المادة 58، مما يكون ما تمسك به المستأنف مردودا"، وتبقى العلة الأخرى المنتقدة عللا زائدة يستقيم قضاء المحكمة بدونها، والسبب بالتالي غير جدير بالاعتبار.



قضت المحكمة برفض الطلب.

الرئيس: السيد محمد بلعياشي - **المقرر:** السيد محمد ناجي شعيب - **الحامي العام:** السيد محمد فاكر.