

## القرار عدد 18

الصاوير بتاريخ 2014/01/21

في الملف المرني عدد 2011/9/1/4490

رسم عقاري - عقد شراء - دعوى التشطيب.

تكون المحكمة ملزمة بالبت في الطلبات المعروضة عليها، والحسم بالتالي إيجابا أو سلبا في طلب التشطيب على عقد شراء المطلوب في النقص من الرسم العقاري في إطار الحجة التي يعطيها المشرع لذلك التقييد تبعا لحسن أو سوء نية صاحبه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون



حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المدعي (ب.أ) تقدم بتاريخ 2007/10/02 بمقال افتتاحي أمام محكمة الاستئناف بالجديدة عرض فيه أنه اشترى من (ب.م) القطعة الأرضية المسماة "كودير" موضوع مطلب التحفيظ عدد 08/63181 الكائنة بجماعة الحوزية بمقتضى عقد توثيقي تم إيداعه بالمطلب المذكور بتاريخ 2000/05/29، وأن البائع كان قد اشتراه من (ع.و) بمقتضى عقد عرفي أودعه بدوره بالمطلب بتاريخ 1995/06/19، وأن (ع.و) هذا كان قد اشتراه من مالكة الأصلي (ر.م) الذي كان يملكه حسب رسم المقاسمة عدد 2483 وتاريخ 1980/01/05. إلا أن هذا الأخير عمد إلى فتح مطلب تحفيظ ثان باسمه تحت عدد 08/85096 لنفس القطعة الأرضية المبيعة واستنادا لنفس رسم المقاسمة، انتهى بإقامة رسم عقاري لها تحت عدد 08/86742 وتصدق بها على ولده (ر.ع) وعلى شخص يدعى (أ.م) مناصفة بينهما بمقتضى رسم الصدقة المضمن بعدد 119 ص 136 بتاريخ 2006/11/17، وقبل تقييد عقد الصدقة قام المتصدق عليه الأول برهن نصيبه لفائدة

(ع.ح) ضمانا لمبلغ مائة ألف درهم بمقتضى عقد دين ورهن مؤرخ في 01/12/2006، كما قام الثاني ببيع ما نابه أيضا لهذا الأخير بمقتضى عقد عدلي مؤرخ في 04/01/2007، وأوضح بأن جميع التصرفات الواردة على الرسم العقاري المذكور باطلة لتعلقها بحق الغير المالك الحقيقي لعقار النزاع، **ملتصا لذلك الحكم** بصحة ملكيته للعقار المدعى فيه الذي أصبح موضوع الرسم العقاري 08/86742 وببطلان عقد الصدقة عدد 119 ص 48 والحكم تبعا لذلك ببطلان عقدي البيع والرهن الذين تما بناء عليه وبالتشطيب على تلك العقود من الرسم العقاري المذكور، وبالإلزام (ر.أ) بإبرام عقد بيع معه بخصوص العقار موضوع الرسم العقاري 08/86742 بنفس شروط شرائه واعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي وأمر المحافظ بتقييده وإحلاله مالكا محل (ر.أ) في ذلك الرسم العقاري. وأجاب المحافظ بأن مقتضيات الفصول 2 و62 و64 من ظهير التحفيظ تحول دون إمكان المطالبة بحقوق طواها التحفيظ. وبتاريخ 13/10/2009 أصدرت المحكمة حكمها رقم 316 في الملف 07/282/5 برفض الطلب. فاستأنفه المدعي وقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا والحكم باستحقاق (ب.أ) للمدعى فيه موضوع مطلب التحفيظ عدد 08/63181 وببطلان عقد الصدقة عدد 119 والحكم بالتشطيب على المستأنف عليه (ع.ر) من الرسم العقاري 08/86742 لفائدة (ب.أ) والإذن للمحافظ بإحلاله محل (ر.ع) في التسجيل وبتأييده فيما عدا ذلك. وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف الطاعن أعلاه في السبب الثاني بخرق المادة 3 من قانون المسطرة المدنية ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن طلبه يرمي أساسا إلى التشطيب على عقد الصدقة من الرسم العقاري 08/86742 لثبوت زورته وبالتبعية على عقدي الرهن والبيع المستنديين عليه ليعود الرسم العقاري في اسم مالكة الأصلي الذي تنازل له عن ملكيته فيحل بذلك محله، إلا أن القرار ناقش التشطيب من زاوية أن المدعى فيه فتح له مطلب تحفيظ تحت عدد 08/63181 لازالت مسطرته جارية ومطلب ثان انتهى بتأسيس الرسم العقاري عدد 08/86742 وقد يلجأ المحافظ إلى إلغاء أحدهما لفائدة الآخر، متفاديا مناقشة التشطيب على عقد الصدقة المحكوم جنائيا ببطلانه ليقصر

على القول بالتشطيب على عقد الرهن بناء على تنازل (ع.ر) ويترك عقد البيع قائما ومسجلا بالنظر لجانب المشتري (ع.ح) الذي لم تتم إدانته رغم أن البائع له أدين من أجل الزور واستعماله في عقد الصدقة.

**حيث صح** ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه أنه "بخصوص السبب والطلب المتصل ببطلان عقد شراء (ح.ع) والتشطيب على تسجيله في الرسم العقاري عدد 08/86742 وبيان ما إذا كان حسن النية أو سيء النية فإن مسطرة التحفيظ مازالت سارية في المطلب عدد 8/63181 الموازي للمطلب عدد 08/85096 الذي أصبح رسما عقاريا تحت عدد 08/86742، وأنه بعدم انتهاء مسطرة التحفيظ في المطلب المذكور وعدم اتخاذ المحافظ مقررًا بشأنه، يجعل دعوى التشطيب على تسجيل (ح.ع) من الرسم العقاري عدد 08/86742 أمرا سابقا لأوانه." **في حين أنه بصرف النظر عن مآل مطلب التحفيظ عدد 8/63181 والإجراءات التي قد تتخذ بشأنه، فإن المحكمة طالما ثبت لديها أن العقار موضوع مطلب التحفيظ عدد 8/63181 هو نفس العقار موضوع مطلب التحفيظ عدد 08/85096 الذي أصبح رسما عقاريا تحت عدد 08/86742، فهي ملزمة بالبت في الطلبات المعروضة عليها والحسم بالتالي إيجاباً أو سلباً في طلب التشطيب على عقد شراء المطلوب في النقض من الرسم العقاري المذكور في إطار الحجية التي يعطيها المشرع لذلك التقييد تبعا لحسن أو سوء نية صاحبه، وأنها لما لم تفعل كان قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه وخارقا للفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية مما عرضه للنقض والإبطال.** وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

### لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الأسباب المستدل بها على النقض.

قضت المحكمة بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وبتحميل المطلوبين الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: زهرة المشرفي . رئيسا. والمستشارين: محمد ناجي شعيب . عضوا مقررا. ومحمد طاهري جوطي، ومحمد أسراج، ومليكة بامي أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد محمد فاكر. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.



المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض