

قرار محكمة النقض

رقم 182

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/4319

طلب إيداع نظير الرسم العقاري - نسخة عقد بيع - أثرها.

إن النسخ المأخوذة عن أصول الوثائق الرسمية والوثائق العرفية لها نفس قوة الإثبات التي لأصولها إذا شهد الموظفون الرسميون المختصون بذلك في البلاد التي أخذت فيها النسخ. ويسري نفس الحكم على النسخ المأخوذة عن الأصول بالتصوير الفوتوغرافي طبقا للفصل 440 من ق.ل.ع.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المرفوعة بتاريخ 2022/04/05 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ب)، الرامية إلى نقض القرار رقم 197 الصادر عن محكمة الاستئناف مراکش بتاريخ 2022/01/31 في الملف عدد 2020/1201/1483.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
ومحكمة النقض
وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/21.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/23.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة السعدية فنون لتقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد مداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 2014/2/3 وآخر إصلاحي له، عرض فيهما أنه اشترى من المدعى عليه جميع الملك المتكون من مستودع رقم (...)، الكائن بالوحدة الرابعة الحي المحمدي الداوديات مراكش، مساحته 18 مترا مربعا. بمقتضى عقد شراء عرفي مؤرخ في 1985/11/1 مصادق

عليه بنفس التاريخ، وأن عقد البيع عند إبرامه أشار إلى أن المبيع يحمل رقم الرسم العقاري عدد "...". بينما الرقم الصحيح الحالي هو "..."، وأنه قدم طلبا للمحافظ على الأملاك العقارية لتسجيل شرائه إلا أنه قوبل بالرفض، ملتمسا الحكم عليه بإيداع نظير الرسم العقاري "...". بالمحافظة العقارية مراكز المنارة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، والحكم عليه بتحرير ملحق لعقد البيع المحرر بتاريخ 1985/11/1 يتضمن حالته المدنية ورقم بطاقته الوطنية مع الإشارة في الملحق إلى الرسم العقاري عدد "...". قد تم استخراجها من الرسم الأم عدد "..."، واعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة ملحق لعقد البيع المؤرخ في 1985/11/1، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة بتسجيل الحكم بالرسم العقاري "...". أجاب المدعى عليه بتقادم الدعوى لكونها رفعت بعد 28 سنة على إبرام عقد البيع، وأن ما أدلى به المدعى ليس سوى صورة لا يمكن اعتبارها وثيقة شراء، وبعد إجراء بحث وتعقيب الطرفين وتمام الإجراءات صدر حكم ابتدائي بتاريخ 2017/02/14 برفض الطلب. أيدته محكمة الاستئناف بقرارها عدد 5985 المؤرخ في 2017/11/16 الذي تم نقضه بالقرار عدد 7/233 المؤرخ في 2020/06/23 بعلة أنه: "طبقا للفصل 380 من ق.ل.ع فإنه لا يسري التقادم بالنسبة للحقوق إلا من يوم اكتسابها"، ومادام عقد شراء الطاعن يعتبر غير ذي أثر إلا من تاريخ تسجيله بالرسم العقاري باعتبار أن محله عقار محفظ، وكانت دعواه إنما ترمي إلى مطالبة البائع باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل شرائه بالرسم العقاري، فإن المحكمة لما اعتبرت دعوى الطاعن قد تقادمت طبقا للفصل 387 من ق.ل.ع تكون قد أساءت لتعليل قرارها، ولم تركزه على أساس وعرضته للنقض. وبعد الإحالة وإدلاء الطرفين بمستندتهما، صدر القرار المشار إليه بإلغاء الحكم المستأنف والحكم على السطحية العليا للمستأنف عليه بإيداع نظير الرسم العقاري عدد "...". بالمحافظة العقارية المنارة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، والحكم عليه بتحرير ملحق لعقد البيع المحرر بتاريخ 1985/11/1 يتضمنان الرسم العقاري عدد "...". قد تم استخراجها من الرسم الأم عدد "..."، وفي حالة الرفض اعتبار هذا القرار بمثابة ملحق لعقد البيع المؤرخ في 1985/11/1، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالمنارة بتسجيله بالرسم العقاري عدد "..."، وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار في الوسيلتين الأولى والثانية خرق القانون (الفصلان 488 و489 من ق.ل.ع) وانعدام الأساس القانوني، بدعوى أن المطلوب يدعي بانه أبرم معه عقد بيع، دون أن يدلي بهذا العقد، إذ أدلى بمجرد صورة مطابقة لأصلها تحت رقم "...". ثم أدلى بصورة مطابقة لأصلها بنفس المكان من الصفحة الأولى رقم "..."، وبالصفحة الأولى من الشراء المدعى به بالنسبة للعقد الأول بعنوان "أصل الملك" صرح البائع بأن المبيع يملكه بمقتضى الرسم العقاري المشار إليه أعلاه رقم "..."، واتفق الطرفان على الرجوع لما هو مسجل بهذا الرسم العقاري فيما يخص أصل الملك، إلا أنه لأجل التسجيل صرح بأنه يملكه بمقتضى عقد عرفي مسجل بتاريخ 1376، كما

أدلى بصورة مطابقة لأصلها بعقد آخر مغاير للأول وضمن ما جاء فيه من تغييرات في نفس الصفحة وتحت عنوان "أصل الملك" صرح البائع أنه يملك العقار المبيع حالياً بمقتضى الرسم العقاري عدد "..."، وأن الطرفين اتفقا على الرجوع إليه فيما يخص أصل الملك، إلا أنه لأجل التسجيل تضمن العقد أن البائع يملك هذا العقار بمقتضى عقد عرفي مسجل بمراكش، ومقارنة بما أدلى به المطلوب إثباتا لشرائه يتأكد التناقض بينهما وأكثر من ذلك فقد أدلى بصورة أخرى من عقد الشراء المدعى به مضيفاً أن أصل الملك هو "...". وأدلى أيضاً بصورة أخرى بها عبارة "الذي أصبح يكون الرسم العقاري عدد..." وهو ما دفع بالطاعن إلى التماس الحكم بإجراء خبرة خطية لكشف الحقيقة وهو ما لم تجب عنه المحكمة واقتصرت على النقطة التي بتت فيها محكمة النقض دون النقط التي لم يسبق لهذه الأخيرة أن بتت فيها مما يعرض القرار للنقض.

لكن، رداً على الواسيلتين معاً، فإنه طبقاً للفصل 440 من ق.ل.ع فإن: "النسخ المأخوذة عن أصول الوثائق الرسمية والوثائق العرفية لها نفس قوة الإثبات التي لأصولها إذا شهد الموظفون الرسميون المختصون بذلك في البلاد التي أخذت فيها النسخ. ويسري نفس الحكم على النسخ المأخوذة عن الأصول بالتصوير الفوتوغرافي"، ولما كان المطلوب قد استدل بصورة عقد عرفي مؤرخ في 1985/11/1 مصادق على توقيع طرفيه، فإن المحكمة كانت على صواب لما اعتمدت العقد المذكور أساساً لقضائها مادام قد تضمن تراضي الطرفين على المبيع والثمن وباقي الشروط المنصوص عليها ضمن الفصل 489 من ق.ل.ع، دون أن تكون ملزمة بالجواب عما أثاره الطاعن بشأن الصورة المستدل بها من طرف المطلوب وكذلك إجراء خبرة خطية بشأنها مادام العقد المذكور لم يكن محل طعن صريح منه بالزور الفرعي وفقاً لما يقتضيه الفصل 92 وما يليه من ق.م.م، وبذلك فإن القرار جاء مرتكزاً على أساس سليم ولم يخرق الفصول المحتج بخرقها، والواسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد سعيد رياض رئيساً والمستشارين السادة: السعدية فنون مقررة، نجية بوجنان، محمد لمنور ونجوى الهواس أعضاء. ومحضر الخامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.