



أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط
بمحكمة الاستئناف بالرباط

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ 2025/10/09 أصدرت محكمة الاستئناف بالرباط، وهي تبت في القضايا
العقارية مؤلفة من السادة:

- إنصاف بوزيدي رئيسة ومقررة
- جميلة بونيف مستشارة
- نور الدين توركي مستشارا
- بمساعدة السيد خالد الخبار كاتب للضبط

القرار الاتي:

المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف

بالرباط



الغرفة العقارية

قرار عدد: 458

بتاريخ:

رقم الملف بالمحكمة الابتدائية
بالخميسات:

2021/1402/76

رقم الملف الاستئنافي بعد
النقض والإحالة:

2025/1402/203



MarocDroit

ΣΧΟΛΗ | ΝΕΧΘΟΣΘ

مضمن قرار محكمة النقض

بناء على قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2024/12/31 تحت عدد 1/1254 في الملف رقم 2023/1/7/3893 والقاضي بنقض قرار محكمة الاستئناف بالرباط تحت عدد 348 الصادر بتاريخ 2023/08/03 في الملف رقم 2023/1402/332.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس ودون معارضة من الاطراف وفقا لما شرعه الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الامر بالاستدعاء والمبلغ قانونا الى الطرفين.

وتطبيقا لفصول قانون المسطرة المدنية ولا سيما الفصل 134 وما يليه والفصل 328 وما يليه والفصل 429 منها.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تطبيق القانون.

وبناء على مقال الاستئناف المسجل بتاريخ 2023/04/13 المقدم من طرف نائب المستشار، والذي استأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالخميسات تحت عدد 262 بتاريخ 2021/12/30 في الملف رقم 2021/1402/76، والقاضي في منطوقه:

في الشكل: بعدم قبول الدعوى وعلى رافعها الصائر.

الوقائع

المرحلة الابتدائية:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به المدعي الى كتابة ضبط المحكمة الابتدائية بالخميسات بتاريخ 2021/05/03 والمؤدى عنه الرسوم القضائية عرض من خلاله بأنه سبق ان وهب للمدعى عليها الملك المسمى "سعيدة VI" موضوع الرسم العقاري عدد 16/47047، وانه ضمن رسم الهبة بشرط الاعتصار الذي قبلته الموهوب لها ورضيته، وانه يود تفعيل الشرط ملتصقا فسخ عقد الهبة المؤرخ في 2019/08/08، والتشطيب عليه من الرسم العقاري المذكور مع ما يترتب من اثار قانونية مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من رسم هبة، وبشهادة عقارية.

وبناء على مذكرة جوابية مقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة دفاعها، والتي دفعت من خلالها بكون العقار موضوع الهبة كان أرضا عارية والان هو عبارة عن مقهى في الطابق قامت بكرائه للغير إضافة إلى طابقين، وأن مقتضيات المادة 283 من مدونة الحقوق العينية حصرت حالات الاعتصار، والتمست الحكم برفض الطلب، وأرفقت جوابها بنسخة من عقد كراء.

وبعد استنفاد الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف المثبت لمنطوقه أعلاه.

المرحلة الاستئنافية:

في هذه المرحلة وبعد عرض موجز للوقائع بسط المستأنف أوجه استئنائه وأسباب طعنه في كون الحكم المطعون فيه غير مرتكز على أي اساس قانوني سليم، إذ سبق له ان ضمن عقد الهبة شرط الاعتصار الذي قبلته الموهوبة لها ورضيت به، وأنه سبق له ان طلق المستأنف عليها، حسب الأمر الصادر في

الملف طلاق 98/66، وأنه مادامت المستأنف عليها رضيت بالاعتصار ورابطة الزوجية قد انحلت فإنه يبقى محققا في فسخ عقد الهبة، والتمس الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بفسخ عقد الهبة المضمن بعدد 216 صحيفة 366 توثيق الخميسات مع امر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالخميسات بالتشطيب عليها من الرسم العقاري 16/47047، وإرجاع الحالة الى ما كانت عليه مع ترتيب جميع الآثار القانونية على ذلك، وتحميل المستأنف عليها الصائر، وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المطعون فيه.

وبعد إتمام الإجراءات خلال المرحلة الاستئنافية أصدرت محكمة الاستئناف بالرباط قرارها عدد 348 بتاريخ 2023/08/03 في الملف عدد 2023/1402/332 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وتصديا الحكم بفسخ عقد الهبة الرابط بين الطرفين المضمن بعدد 216 ص 326 سجل الأملاك 186 توثيق الخميسات، والإذن للمحافظ العقاري بالخميسات بالتشطيب عليه من الرسم العقاري 16/47047، وتحميل المستأنف عليها المصاريف، وهو القرار الذي تم الطعن فيه بالنقض، وصدر على إثره قرار النقض المشار إليه أعلاه.

مرحلة ما بعد النقض والإحالة:

وبناء على قرار محكمة النقض عدد 1/1254 الصادر بتاريخ 2024/12/31 والذي قضت فيه محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه بعله: "حيث صح ما عابته الطاعنة، ذلك أنه من موانع الاعتصار ولو مع شرط قبوله، أن يدخل الموهوب له تغييرات على الملك الموهوب أدت إلى زيادة مهمة في قيمته، وفقا لأحكام الفقرة السابعة من المادة 285 من مدونة الحقوق العينية، والطاعنة دفعت بأنها أحدثت بمحل الهبة بناء من طابقين به مقهى أكرته للغير واستدلت على ذلك بعقد كراء، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت ما تمسكت به الطاعنة بعله أن "ادعائها البناء مجرد من الإثبات وأن عقد الكراء المستدل به لا يشير إلى رقم الرسم العقاري ولم يثبت تعلقه بنفس العين"، وقضت بما جرى به منطوق قرارها، رغم استدلالها بما ذكر قبله ودون إجراء تحقيق بخصوص التغيير المحدث بمحل الهبة، لما له من تأثير على مسار القضية تكون قد خرقت المقتضى القانوني المشار إليه وعللت قرارها تعليلا ناقصا، وهو بمثابة انعدامه، فعرضته للنقض".

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد النقض والإحالة المقدمة من طرف نائب المستأنف، والتي أكد من خلالها بكون البناء المحدث فوق العقار موضوع الرسم العقاري عدد 16/47047، أحدثه العارض استنادا إلى الرخص الإدارية المسلمة له، وأن ادعاءات المستأنف عليها بإحداث البناء لا أساس لها من الصحة، والتمس إلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم بفسخ عقد الهبة المضمن بعدد 216 صحيفة 366 توثيق الخميسات سجل الأملاك 186، والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالخميسات بالتشطيب عليه من الرسم العقاري 16/47047، وتحميل المستأنف عليها الصائر، وأرفق مذكرته بأربع نسخ من رخص بناء، وبتصميم للبناء.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد النقض والإحالة المقدمة من طرف دفاع المستأنف عليها، والتي دفع من خلالها بكون الاعتصار لا يقبل إذا أدخل الموهوب له تغييرات على الملك الموهوب أدت إلى زيادة مهمة في قيمته تطبيقا لمقتضيات المادة 285 من مدونة الحقوق العينية، والمستأنف عليها سبق لها أن استصدرت رخصة للسكن تحت رقم 2021-432 بتاريخ 2021/12/20 عن رئيس جماعة الخميسات بمقتضاها رخص لها استغلال المبنى موضوع رخصة البناء لحدود الطابق الثاني ابتداء من 2021/12/20، كما سبق للمستأنف عليها أن أكرت محلا تجاريا مستخرجا من الرسم العقاري موضوع الدعوى ابتداء من 2019/11/01، وأن الحكم المستأنف لما قضى وفق ما انتهى إليه يكون منسجما مع أحكام القانون، والتمس تأييده، وأرفق مذكرته بنسخة من رسم هبة، وبشهادة الملكية، وبخصة السكن 2021/432، وبنسخة من عقد كراء محل، وبنسخة من فاتورة الكهرباء، وبنسختين من وصلي ضريبة.

وبناء على مذكرة تعقيبية مقدمة من طرف دفاع المستأنف عليها بجلسة 2025/07/03، والتي عقب من خلالها بكون ادعاء المستأنف هو من قام ببناء الطابق الثاني ادعاء مخالف لحقيقة الواقع والقانون، إذ أن العبرة بالبناء وليس بالرخصة، وما دامت المستأنف عليها استصدرت رخصة السكن بالطابق الثاني تكون هي من باشرت البناء فعلا، كما أن رخصة السكن المدلى بها من قبل المستأنف ورد فيها صراحة أنها تخص الطابق الأول فقط، على خلاف رخصة السكن المسلمة للمستأنف عليها التي تخص الطابق الثاني وهو ما يفيد قطعاً بنائها

للتطبيق الثاني، ويؤكد رسم موجب إحداث بناء المؤرخ في 2025/05/22، والتمس رد دفع الجبهة المستأنفة، وتأيد الحكم المستأنف، وأرفق مذكرته برسم موجب إحداث بناء مضمن بعدد 414 صحيفة 247 وتاريخ 2025/06/13.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2025/09/25، حضر خلالها دفاع المستأنف عليها، وأكد المذكرة التعقيب، فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة للبت، وتم حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2025/10/09.

وبعد المداولة طبقا للقانون **بعد النقض والإحالة**

في الخلل:

حيث إن مقال الاستئناف استوفى كافة إجراءات تقديمه أجلا وصفة ومصلحة وأداء، وتحققت في رافعه أهلية تقديمه، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع:

حيث أصدرت محكمة النقض قرارها بنقض القرار المطعون فيه برمته وإحالة الملف على هذه المحكمة للبت فيه من جديد.

وحيث إنه إعمالا لمقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية القاضي في فقرته الثانية أنه إذا بتت محكمة النقض في قرارها في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تنقيد بقرار محكمة النقض في هذه النقطة.

وحيث إنه من موانع اعتصار الهبة والرجوع فيها المقررة فقها إدخال تغيير من طرف الموهوب له على الملك الموهوب أدت إلى الزيادة في قيمته، تطبيقا لمقتضيات الفقرة السابعة من المادة 285 من مدونة الحقوق العينية، والثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليها سبق لها أن قامت ببناء الطابق الثاني من العقار الموهوب لها حسب رسم موجب إحداث بناء المضمن بعدد 414 صحيفة 247 وتاريخ 2025/06/13 واستصدرت بموجبه رخصة للسكن به تحت رقم 2021/432 بتاريخ 2021/12/20، وبالتالي فإن ما تمسك به المستأنف من استصداره لرخصة بناء الطابق الثاني لا يفيد قيامه بالبناء فعلا، وما دامت الوثيقتين المدلى بهما من طرف المستأنف عليها المشار إليهما أعلاه لم تكونا محل منازعة من طرف المستأنف، وكان البناء المحدث من طرف المستأنف عليها زاد من قيمة العقار الموهوب، فإن الاعتصار يبقى غير مؤسس، والحكم المستأنف لما قضى وفق ما انتهى إليه يكون صادف الصواب، وناسب بذلك تأييده.

وحيث يتعين تحميل المستأنف المصاريف.

وتطبيقا للقانون:

لمبدأ الأسباج

تصرح المحكمة بجلستها العلنية نهائيا وحضوريا بعد النقض والإحالة:

في الحفل، قبول الاستئناف.

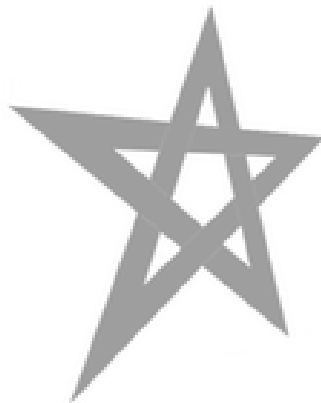
في الموضوع، تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف المصاريف.

بهذا صدر القرار في تاريخه اعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالرباط دون ان تتغير الهيئة الحاكمة اثناء الجلسات.

ماتبة الخط



الرئيسة والمقررة



MarocDroit

— ΣΧΟΛΗ | ΝΕΧΘΟΣΘ —

