مجلة الحقوق

سلسلة "المعارف القانونية والقضائية"

وضعية الغير المقيد عن حسن نية بالرسم العقاري

COPY

عبد الغفور العوداتي

باحث في القانون الخاص

تقديم

د. سعيد الروبيو

أستاذ التعليم العالي

بكلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية بجامعة محمد الأول بوجدة

دار نشر المعرفة للنشر والتوزيع

مجلة الحقوق

الفهرس

تصديـر 4

تقديم 5

مقـدمـــة: 7

الفصل الأوّل: وضعية الغير المقيد بحسن نية في السجل العقاري قبل نشوء أي نزاع في مواجهته 13

المبحث الأول : مفهوم الغير المشمول بالحماية في مجال الحقوق الخاضعة للتقييد 17

المطلب الأول: المقصود بالغير في الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري 19

الفقرة الأولى : الفئات المشمولة بلفظ الغير المقصود في الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري 19

الفقرة الثانية: الأشخاص المستثنون من نطاق سريان لفظ الغير المقصود في الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري 25

المطلب الثاني : شروط اكتساب الحقوق بنية حسنة وإشكالات إثبات سوء النية 29

الفقرة الأولى: شروط اكتساب الغير حسن النية للحقوق بالرسم العقاري 29

أولا: ضرورة صدور التصرف عن شخص ثالث 29

ثانيا: ضرورة ورود التصرف سليما شكلا وموضوعا 30

ثالثا: عدم ورود التصرف على العقارات غير القابلة للتفويت 34

الفقرة الثانية: إشكالية إثبات النية السيئة. 34

أولا: أساس إثبات سوء النية. 35

1 – الاتجاه الموضوعي: 36

2 – الاتجاه الذاتي: 40

ثانيا: إثبات سوء النية 42

المبحث الثاني: التقييد بالسجل العقاري وحجيته تجاه الغير حَسَن النية 47

المطلب الأول: التقييد في الرسم العقاري وحجيته تجاه الغير. 47

الفقرة الأولى: الأثر الإنشائي للتقييد بالسجل العقاري 48

أولا: دور الأثر المنشئ للتقييد في حفظ الحقوق 48

ثانيا: الآثار السلبية للتراخي عن التقييد بالسجل العقاري 53

1 – الآثار السلبية الراجعة لأطراف العلاقة التعاقدية 54

2 – الآثار السلبية الخارجة عن إرادة الأطراف 54

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية: حجية التقييد بالنسبة للغير في السجل العقاري 57
أولا: حجية الغير المقيد عن حسن نية بالسجل العقاري 58
ثانيا: حجية التقييد بالنسبة للغير سيء النية. 59
المطلب الثاني: التلطيف من حجية التقييد المطلقة الخاصة بالغير حسن النية. 60
الفقرة الأولى : التلطيف القانوني من حجية التقييد عن حسن نية. 60
أولا: التلطيف من حجية التقييد بالنسبة للغير حسن النية على ضوء مقتضيات م ح ع 61
1 – آثار التدليس أوالزور أو استعماله على حجية التقييدات بالسجل العقاري 61
2 – أثر الاعتصار في الهبة والمطالبة بالشفعة على وضعية الغير المقيد بحسن نية. 66
ثانيا – أثر مقتضيات مدونة التجارةبخصوص فترة الريبة على وضعية الغير المقيد بحسن نية .. 69
الفقرة الثانية: التلطيف القضائي من حجية التقييد بالنسبة للغير حَسَن النية 73
أولا: التقييد الاحتياطي كقرينة دالة على سوء نية الغير المقيد بالسجل العقاري. 73
ثانيا: الحجز العقاري كقرينة على وجود سوء نية المشتري الثاني 76
الفصل الثاني : وضعية الغير المقيد عن حسن نية بعد نشوء نزاع في مواجهته 79
المبحث الأول : وضعية الغير حسَن النية إزاء المطالبات القائمة بخصوص الحق المقيد 83
المطلب الأول: وضعية الغير حسن النية بالسجل العقاري إزاء مطالبة أصحاب الحقوق غير المقيدة 83
الفقرة الأولى:مآل الحقوق غير المقيدة في مواجهة حجية التقييد عن حسن نية 84
الفقرة الثانية: مدى إمكانية العودة على البائع بالتعويض 88
المطلب الثاني: وضعية الغير المقيد ذي النية الحسنة أمام مطالبة المالك الحقيقي 90
الفقرة الأولى: التصرفات المبنية على الوضع ومدى نفاذها تجاه الغير حسن النية 90
أولا: بعض تطبيقات التصرفات المبنية على الوضع الظاهر للحق 90
1–مدى نفاذ تصرفات الوارث الظاهر تجاه الغير ذي النية الحسنة 91
2– اكتساب الحقوق بناء على وكالة ظاهرة. 92
ثانيا:الأجل القانوني لرفع دعوى المطالبة بحق ضاع بسبب تدليس أو زور أو استعماله 93
الفقرة الثانية: حل النزاع القائم بين المالك الحقيقي والغير حسَن النية 96
1– الحالات التي يتم فيها حل النزاع لصالح الغير المقيد عن حسن نية. 96
2– إقرار الحق للمالك الحقيقي 99
الفقرة الثالثة: دور المادة الثانية من م ح ع في الموازنة بين مصالح الأطراف المتعارضة 102
المبحث الثاني – التشطيب القضائي وانعكاساته على وضعية الغير المقيد عن حسن نية بالسجل العقاري 109

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الأول- أسباب التشطيب القضائي وإشكالات تنفيذه 111
الفقرة الأولى: إبطال الحق المقيد كسبب من أسباب التشطيب 111
الفقرة الثانية: الجهة الأولى بتلقي طلبات التشطيب وإشكالات تنفيذ الأحكام القضائية 114
أولا: الجهة الأولى بتلقي طلبات التشطيب 114
ثانيا:صعوبات تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية 117
المطلب الثاني: انعكاسات التشطيب على وضعية الغير المقيد بالسجل العقاري 123
الفقرة الأولى: طرد المحتل بدون سند 124
الفقرة الثانية: الأثر الرجعي للتشطيب على الغير من الرسم العقاري 128
خاتمة 135
لائحة المراجع 139
الفهرس 150

DAR AL AFAK
COPY

مجلة الحقوق

سلسلة "المعارف القانونية والقضائية"

الإدارة : د. حياة البجدايني

2023 - 91



يعتبر موضوع "وضعية الغير المقيد عن حسن نية بالرسم العقاري" كواحد من المواضيع القانونية ذات الصلة بالعقار الذي يعد ثروة هامة ترتكز عليها مختلف المشاريع الاقتصادية والاجتماعية والتنموية ببلادنا، ونظمه المشرع المغربي، بمقتضى الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم بالقانون رقم 14.07، حيث أضفى على تقييدات الغير ذي النية الحسنة حجية مطلقة، تجعلها في منأى عن أي إبطال أو تشطيب، ما لم تثبت سوء نيته، في سعي منه نحو تحقيق نوع من الاستقرار في المعاملات العقارية، قبل أن يستدرك الأمر بمقتضى المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية، ليعطي الحق لصاحبه الذي يكون قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو استعماله من رفع دعوى المطالبة بحقه، شريطة أن يرفعها داخل أجل أربع سنوات من التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيب عليه، في إشارة واضحة لنية التلطيف من تلك الحجية المطلقة التي كان يتمتع بها الغير المقيد عن حسن نية قبل صدور مدونة الحقوق العينية.

DAR AL AFAK
COPY

دار نشر المعرفة للنشر والتوزيع

10 شارع الفضيلة، الحي الصناعي، يعقوب المنصور - الرباط
الهاتف : 02 57 37 79 05 (212) - 38/14 69 37 79 05 (212)
الفاكس: 43 03 37 79 05 (212)
E-mail : darnachrmaarifa@menara.ma
darnachrelmaarifa@gmail.com
Site web : www.darnachraimaarifa.ma

ISBN 978-9920-589-81-9

60 د

سلسلة المعارف الجديدة / الرباط 2023 - CTP