

قرار عدد 2/714
المؤرخ في 2016/12/06
ملف مدني بغرفتين عدد 2012/2/1/2401

وكالة - إلغاؤها - عقد بيع - الغير حسن النية.
إلغاء الوكالة كلياً أو جزئياً لا يجوز الاحتجاج به في مواجهة الغير الذي تعاقد
بحسن نية مع الوكيل قبل علمه بحصول الإلغاء..

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه بالنقض الصادر عن محكمة
الاستئناف بالجديدة في 2012/003/12 ملف مدني رقم 2011/253/4 أن الطاعنة تقدمت
إلى ابتدائية الجديدة بمقال ادعت فيه ابنها المدعى عليه إ ص باع نيابة عنها للمدعى
عليه ح ف عقارها ذي الرسم العقاري رقم 26631/ج بوكالة وقعت عليها وهي تجهل
فحواها، والتمست اعتبار الوكالة العرفية المؤرخة في 2010/08/24 لا تعبر عن إرادتها
ولا تنتج أي آثار قانونية والحكم ببيعها لذلك بعدم صحة البيع المنجز في
2010/10/01. أجاب المدعى عليه ف بأن الوكالة أنجزتها الطاعنة لتسهيل تفويت العقار
المبيع إليه، وأن الدفع بالأمية يتناقض مع ما تم الإشهاد عليها به في الوكالة العامة،
وبمقال مضاد التمس الحكم بإفراغها من العقار المبيع، فصدر الحكم الابتدائي برفض
الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد بإفراغ الطاعنة من العقار استأنفته وبعد إجراء
بحث قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف جزئياً فيما قضى به من رفض
الطلب الأصلي والحكم بإبطال الوكالة وتأيينه في الباقي بعلل مضمنها أن الطاعنة أمية
حسب البين من وقائع الدعوى ومستنداتها والبحث وأنها أبصمت فقط على الوكالة
العرفية ويتعين الحكم بعدم صحتها، وبخصوص البيع فإنه طبقاً للفصل 66 م ظهير
التحفيظ العقاري فإن المشتري ف كان حسن النية خلال التعاقد مع وكيل الطاعنة
الذي يتوفر على وكالة خاصة معززة بوكالة عامة رسمية حررها عدلان، وهذا هو

القرار المطلوب نقضه بوسيلة فريدة تعيب فيها الطاعنة على القرار سوء تأويل الفصل 66 من ظهير 12 غشت 1913، من حيث أن المحكمة اعتبرت المشتري " ف " بوكالة مصنوعة من ابنها غيرا بالنسبة لها ومتعته بحماية الفقرة الأخيرة من الفصل المحتج به والحال أنه ليس كذلك بل هو طرف في العقد وأن الاجتهاد القضائي دأب على حماية المالك الأصلي للعقار وليس المقيّد على الرسم العقاري بحسن نية ولو كان غيرا، ومن جهة ثانية فإن المحكمة لما قضت بإبطال الوكالة العرفية التي نتج عنها البيع كان عليها لزوما إبطال البيع وإرجاع العقار المبيع إليها طبقا للفصل 316 من ق ل ع.

لكن حيث إن المطلوب في النقض ح ف وإن كان طرفا في عقد البيع فهو غير في عقد الوكالة الذي أنجز به البيع، ولما كانت الوكالة الملغاة لا يجوز الاحتجاج بها في مواجهة الغير الذين تعاقدوا بحسن نية مع الوكيل فإنه لا يمكن التمسك بإبطال تسجيل حق عيني كالشراء في مواجهة الغير ذي النية الحسنة ومحكمة الاستئناف حين أسست قضاءها على أنه " لم يثبت من خلال كافة وثائق الملف ومستنداته ووقائع القضية وكذا من البحث المجري أن المستأنف عليه كان سيء النية خلال تعاقدته مع وكيل المستأنفة ابنها إ ص الذي يتوفر على وكالة خاصة معززة بوكالة عامة رسمية حررها عدلان وقد فوضت إليه كافة صلاحياتها حسب ما هو وارد فيها وأضحى المستأنف عليه ح ف بذلك هو المالك الوحيد للرسم العقاري عدد 26631/ج بحسن نية " فإنها لم تحرق المقتضيات المحتج بخرقها وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعنة الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.