

القرار عدد 22

الصاوير بتاريخ 12 يناير 2016

في الملف المرني عدد 2015/1/1/3444

تحفيظ - حسن وسوء النية - العبرة بسوء نية الغير.

إعداد المطلوب في النقض، لارائة تشير إلى كونه وارثا وحيدا للهالكة، التي كانت قيد حياتها زوجة للطاعن لا يشكل تزويرا ولا تدليسا، ما دام الشهود شهدوا بما يعلمون، وحسن النية مفترض أصلا، والعبرة بسوء نية المطلوبة باعتبارها غيرا، وبمقتضى المادة 2 من مدونة الحقوق العينية، والفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري، فإنه لا يمكن التمسك بإبطال التقييد بالرسم العقاري، في مواجهة الغير ذي النية الحسنة، وهو ما اعتمدته المحكمة عن صواب في تحليلها الذي جاء فيه: "إن التقييد الذي يجريه الغير حسن النية بالرسم العقاري، يكتسي قوة ثبوتية مطلقة، ويعتبر صحيحا، ولا يتأثر حقه، بما يمكن أن يطل ذلك التقييد من بطلان أو إبطال أو تغيير عملا بالفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري، والتشريع المطبق على العقارات المحفظة، وحسن النية مفترض، والمتعرض ضده، لم يبين أن المتعرضة كانت عالمة بان البائع لها عمل على إنجاز الارائة لإثبات حقه كوارث، والحال انه غير ذلك"، وهو تعليل سليم، ليس فيه خرق للمادة 2 من مدونة الحقوق العينية، المحتج بخرقها.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن (ح.ح)، تقدمت أمام محكمة الاستئناف بفاس، بتاريخ 2014/05/05، بمقال من اجل التعرض الخارج عن الخصومة، ضد القرار الاستئنائي عدد 128 الصادر بتاريخ 2013/04/24 في الملف 2012/22 القاضي بتأييد الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 2011/05/05 في الملف العقاري عدد 2009/09/28 القاضي بالتشطيب على الارائة عدد 58 ص 75 حفظ التركات 3 توثيق صفرو من الرسم العقاري عدد 832ق، وتسجيل عوضها الارائة عدد 63 ص 58 تركات 03 توثيق إيموزار كنذر، مع تعديله يجعل جميع التصرفات الواردة على العقار بعد إبطال الارائة عدد 58 ص 85 تركات 3 والتشطيب عليها من الرسم العقاري 832ق باطلة، ترتيبا للآثار القانونية على عملية التشطيب. عارضة في مقال تعرضها أن (إ.د)، تقدم بمقال افتتاحي بتاريخ 2009/02/05، لدى المحكمة الابتدائية بصفرو عرض فيه، انه كان زوجا للمرحومة (زهرة)، المالكة قيد حياتها للرسم العقاري 832ق، وان المدعى عليه (م. ح)، اعد الارائة عدد 58 ص 75 حفظ التركات 3 توثيق صفرو محررة بتاريخ 1999/02/10، وسجلها بالرسم العقاري المذكور، باعتباره وارثا في الهالكة المذكورة، وان المدعي استصدر قرارا استئنافيا عن محكمة فاس تحت عدد 05/998 بتاريخ 2005/05/31، في الملف 03/1592 بإبطال الارائة المذكورة واعتبار الارائة عدد 63 ص 85 حفظ التركات 3 توثيق إيموزار كنذر هي العاملة، وبرفض المقال المضاد. تعرض عليه المحكوم عليه، وصدر القرار 1262 بتاريخ 2006/10/04 في الملف 2006/773 القاضي بإقراره طعن فيه بالنقض، ورفض طلبه بالقرار الصادر بتاريخ 2007/9/5 تحت عدد 436 في الملف عدد 2007/1/2/151. ملتمسا الحكم بالتشطيب على الارائة عدد 58 صحيفة 75 من الرسم العقاري، وتسجيل عوضها الارائة عدد 63 ص 85. وأمر المحافظ بالقيام بالإجراءات الضرورية، من اجل ذلك، وما يترتب عن ذلك من آثار قانونية. وأصدرت المحكمة حكمها عدد 93 بتاريخ 2011/05/05 في الملف 09/9/28 قضت فيه بالتشطيب على الارائة عدد 58. وتسجيل عوضها الارائة عدد 63 المذكورتين أعلاه. استأنفه الطرفان وأصدرت محكمة الاستئناف القرار موضوع تعرض الخارج عن الخصومة من طرف المتعرضة (ح. ح) المذكورة بناء على أنها أصبحت مسجلة بالرسم العقاري 832ق، باعتبارها مالكة لنصفه، بعدما تأكدت من خلوه من أي إجراء تحفظي، وبذلك لم يكن تسجيلها متعارضا مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري، وطبقا للفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري لا يمكن التمسك بإبطال التقييد في مواجهة الغير ذي النية الحسنة، والمتعرضة لم يتم استدعاؤها خلال مرحلة التقاضي، وحقوقها أصبحت متضررة بالقرار موضوع التعرض. ملتمسة الحكم بكونها لا تواجه بالقرار المطعون فيه بالتعرض. وأصدرت محكمة الاستئناف قرارا بإلغاء القرار المتعرض عليه، فيما قضى به من إبطال تقييد شراء المتعرضة على الرسم العقاري عدد 832ق، والقضاء بعدم ترتيب آثاره في مواجهتها. وهو المطعون فيه بالنقض في الوسيلة الوحيدة بحرق المادة 2 من مدونة الحقوق العينية، ذلك أن الطاعن تضرر من تدليس البائع للمطلوبة في النقص، وهو (ح. م)، الذي أنجز ارائة مزورة تحت عدد 58 ص 75 تركات 3 توثيق صفرو، ضمنها كونه هو الوارث الوحيد دونه، للهالكة (ح. ز)، التي كانت في نفس الوقت زوجة للطاعن، وسجل

الارائة بتاريخ 99/02/10 بالرسم العقاري، وبعد علم الطاعن بذلك، قدم دعوى ضد البائع للمطلوبة بتاريخ 2000/06/20 لإبطال الارائة المذكورة، وانتهت الدعوى بإبطالها واعتبار الارائة عدد 63 ص 85 هي العاملة. تعرض البائع للمطلوبة على الحكم المذكور وصدر قرار بتاريخ 2006/10/04 بإقراره، رفض طلب نقضه بتاريخ 2007/09/05. وبعد كل هذه المساطر فوت الملك للمطلوبة بتاريخ 2009/02/16. وهذه الوثائق أدلي بها في ملف النازلة، ولم تتعرض لها المحكمة، واعتبرت المطلوبة حسنة النية، في حين أن الطاعن تضرر بسبب تدليس البائع لها، إذ فوت العقار بسوء نية، وقدم دعواه داخل أجل أربع سنوات، وقام بتنفيذ القرار القاضي بإبطال الارائة، وتم تسجيله بالرسم العقاري - هكذا - والمحكمة لم تناقش وثائقه، ولم تجر بحثا للتأكد من حسن نية البائع والمشتري، والضرر الذي تحدثت عنه المادة 2 المذكورة جاء عاما، ولم يحدد مصدره.

لكن، حيث إن إعداد المطلوب في النقض (م. ح)، لارائة تشير إلى كونه وارثا وحيدا للهالكة (ح. ز)، التي كانت قيد حياتها زوجة للطاعن لا يشكل تزويرا ولا تدليسا، ما دام الشهود شهدوا بما يعلمون، وحسن النية يعتبر أصلا، والعبرة بسوء نية المطلوبة (ح. ح) باعتبارها غيرا، وبمقتضى المادة 2 من مدونة الحقوق العينية، والفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري، فإنه لا يمكن التمسك بإبطال التقييد بالرسم العقاري، في مواجهة الغير ذي النية الحسنة، وهو ما اعتمدته المحكمة عن صواب في تحليلها الذي جاء فيه: "إن التقييد الذي يجزبه الغير حسن النية بالرسم العقاري، يكتسي قوة ثبوتية مطلقة، ويعتبر صحيحا، ولا يتأثر حقه، بما يمكن أن يطل ذلك التقييد من بطلان أو إبطال أو تغيير عملا بالفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري، والتشريع المطبق على العقارات المحفظة، وحسن النية مفترض، والمتعرض ضده، لم يبين أن المتعرضة كانت عالمة بان البائع لها، عمل على إنجاز الارائة لإثبات حقه كوارث، والحال انه غير ذلك"، وهو تحليل سليم، ليس فيه خرق للمادة 2 من مدونة الحقوق العينية، المحتج بحرقها، وما ينعاه الطاعن غير ذي الاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب وبتحميل صاحبه الصائر.

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