

القرار عدد 123 الصادر بتاريخ 17 مارس 2015 في الملف الشرعي عدد 2014/1/2/439

طلب إبطال عقد هبة - عقد بيع صادر عن الوهاب في تاريخ سابق على عقد الهبة -
أثره.

إن التصرفات التي يبرمها الوكيل باسم الموكل خلال الفترة التي يجهل فيها موته أو غيره من الأسباب التي يترتب عليها انقضاء الوكالة، تكون صحيحة، بشرط أن يكون من تعاقد معه يجهل ذلك بدوره. والمحكمة لما أيدت الحكم الابتدائي القاضي بإبطال هبة موروث الطاعنين اعتمادا على صحة الوكالة الصادرة عنه وعقد البيع المبرم بموجبها، وكون الهبة المبرمة من نفس الموروث جاءت لاحقة لتاريخ البيع، وخلو الملف مما يثبت ادعاء الطاعنين من كون مورثهم سبق له الطعن في الوكالة التي بموجبها تم عقد البيع أعلاه، تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 939 من قانون الالتزامات والعقود تطبيقا سليما.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
المملكة المغربية

حيث يستفاد من وثائق الملف؛ والقرار المطعون فيه رقم 321 الصادر بتاريخ 2013/12/16 في الملف عدد 2013/1620/194 عن محكمة الاستئناف بالرباط، أن المدعي (المطلوب) حميد (ك) تقدم بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2012/05/03 أمام المحكمة الابتدائية بتمارة في مواجهة ورثة محمد (س) وهم: هشام وأسامة، عرض فيه أنه اشترى بتاريخ 2003/03/26 من السيد يوسف (ي) بصفته وكيلا عن المورث المذكور محمد (س) الملك المسمى ذي الرسم العقاري عدد الكائن بتمارة والذي يتكون من أرض بها بناية وبئر، وأن المدعى عليه (كذا) قام بتاريخ لاحق 2004/02/13 بإبرام عقد هبة لفائدة ابنه هشام وأسامة على نفس الملك وتسجيله بالرسم العقاري، ولما أراد العارض تسجيل عقد البيع اتضح له أن الأمر غير ممكن لوجود عقد هبة مسجل، وأن علم البائع بالبيع الذي أجراه وكيله يجعل تصرفه بالهبة بعد ذلك باطلا ومبنيا على سوء النية، مما يجعله في وضعية المدلس، وأن علمه بواقعة البيع يتضح من خلال رفع المدعى عليه شكاية ينازع فيها في عدم صحة البيع، والتمس الحكم بإبطال عقد الهبة المسجل في الرسم العقاري عدد مع أمر المحافظ العقاري بالتشطيب عليه من الرسم العقاري المذكور وتسجيل رسم شرائه محله. وأدلى بصورة طبق الأصل لعقد هبة ضمن بعدد 625 بتاريخ

2004/03/17 كناش الأملاك 7 بتوثيق الرباط، وصورة طبق الأصل لعقد بيع مصحح الإمضاء بتاريخ 2003/02/28، وشهادة الملكية للرسم العقاري عدد وصورة طبق الأصل لنسخة وكالة، ونسخة أمر بتقييد احتياطي. وأجاب المدعى عليهما بواسطة دفاعهما ملتزمين عدم قبول الطلب، لكون السيد هشام (س) محجور عليه لنقصان أهليته وإعاقته، ولكون الوريث أسامة (س) بدوره فاقد الأهلية لقصر سنه. وأدلى المدعي بمقال إصلاحي مؤدى عنه بتاريخ 2013/02/04 التمس بمقتضاه توجيه الدعوى في مواجهة السيدة زهرة (ه) نيابة عن ابنها القاصر أسامة (س). فأصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2013/03/13 حكمها في الملف عدد 22/12/181 القاضي بإبطال عقد الهبة المسجل في الرسم العقاري عدد والإذن للمحافظ بالتشطيب عليه من الرسم العقاري المذكور وبرفض باقي الطلبات. فاستأنفه المدعى عليهما زهرة (ه) وهشام (س). بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2013/06/14. وبعد جواب المستأنف عليه أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتأييد الحكم المستأنف. وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف الطالبين بواسطة دفاعهما بمقال تضمن وسيلة وحيدة، وجه للمطلوب بطريقة قانونية وأفيد عنه بأن العنوان ناقص.

حيث يعيب الطالبون القرار بخرق الفصل 932 من قانون الالتزامات والعقود أو على الأقل سوء تطبيقه، ذلك أن الواضح من تعليقات قضاة الموضوع أن أساسها يتمثل في مدى صحة الوكالة من عدمها، وأن الطالبين لم يفتأوا يؤكدون على أن مورثهم لم يسبق له أن حرر أي وكالة لفائدة أي شخص كان، وأن سندهم في ذلك تقدم مورثهم بشكاية في الموضوع إلى السيد الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف بالرباط، والتي كانت موضوع قرار بالإخراج من الحفظ بتاريخ 2014/03/26 المرفق بهذا المقال، وأن مورثهم سبق أن تقدم أمام المحافظ العقاري بتمارة بتاريخ 2003/09/12 بتعرض في موضوع الوكالة المزعومة حسب تقرير الحضور المنجز من طرف المحافظ المذكور، وأن كل ذلك لا يقبل إلا تفسيراً واحداً مؤداه أنه يتراجع ضمناً على الوكالة (على فرض صحتها)، وأن الفصل 932 من قانون الالتزامات والعقود صريح في أنه "يصح أن يكون إلغاء الوكالة صريحاً أو ضمناً"، وأن الطاعنين يدلون بالإضافة إلى قرار الإخراج من الحفظ وتقرير الحضور الصادر عن السيد المحافظ، بكتاب هذا الأخير المؤرخ في 2004/04/30 الموجه إلى المدعي في هذه النازلة، الهدف منه التأكيد على استحالة تسجيل عقد شرائه بالرسم العقاري عدد لمخالفته لمقتضيات الفصل 932 من قانون الالتزامات والعقود، وأن النتيجة المنطقية المترتبة على ما ذكر، هي أن عقد البيع المحتج به من طرف المدعي في هذه النازلة هو عقد باطل وكأن لم يكن بني على وكالة تم التراجع عنها من طرف الموكل (المزعم) وأن المدعي لا يمكنه الاستفادة من حماية الفصل 934 من قانون الالتزامات والعقود لأن جميع تصرفاته كانت صادرة عن سوء نية وتواطؤ مع الوكيل المزعم لأنه على علم بالطعن المرفوع من طرف موروث الطاعنين في الوكالة المزعومة كما هو مضمن في ملف الرسم العقاري المدعى فيه، ورغم ذلك تمادى في

المطالبة بتسجيل عقد شرائه (المزعوم) لدى مصالح المحافظة العقارية المختصة، ولأن الثمن المضمن في عقد البيع لا يمثل القيمة الحقيقية للعقار موضوع الشراء المزعوم كما يدل على ذلك تقرير الخبير المحجوب العبدى المرفقة صورة طبق الأصل منه بالمقال، ولكون العدلين محررا الوكالة يعتبران من ذوي السوابق القضائية، ملتزمين لذلك نقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 939 من قانون الالتزامات والعقود، تكون صحيحة التصرفات التي يبرمها الوكيل باسم الموكل خلال الفترة التي يجهل فيها موته أو غيره من الأسباب التي يترتب عليها انقضاء الوكالة، بشرط أن يكون من تعاقد معه يجهل ذلك بدوره. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي القاضي بإبطال هبة موروث الطاعنين لصحة الوكالة وعقد البيع المبرم بموجبها، لكون الهبة جاءت لاحقة لتاريخ البيع وخلو الملف المعروض أمامها مما يثبت ما يدعيه الطاعنون من كون مورثهم سبق له الطعن في الوكالة التي بموجبها تم تفويت العقار موضوع الدعوى الحالية، تكون قد طبقت مقتضيات الفصل أعلاه ولم تخرق الفصلين المحتج بهما، وكان ما بالنعي على غير أساس، وأن ما استدل به الطاعنون رفقة عريضة النقض يعتبر حجة جديدة أمامها لم يسبق عرضها على قضاة الموضوع وغير مقبولة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الرئيس : السيد محمد بترهة - المقرر : السيد عبد الغني العيدر - المحامي العام : السيد عمر

الدهراوي.