

القرار عدد 24

الصاوير بتاريخ 20 يناير 2015

في الملف المرني عدد 2014/7/1/3796

رسم شراء - الطاعن ليس طرفا فيه - عدم جواز تمسكه بإبطاله.

لما كان الطاعن أجنبيا عن رسم الشراء إذ لم يكن طرفا فيه، فإنه لا يقبل تمسكه بمقتضيات الفصل 306 من قانون الالتزامات والعقود والمطالبة بإبطاله فضلا عن أن ركن المبيع ليس معدوما في العقد المطعون فيه وفق ما تمسك به الطاعن لمجرد أنه كان محل تفويت للغير، والقرار المطعون فيه عندما اعتبر المطلوب غيرا وبين حسن نيته وطبق عن صواب مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 66 من ظهير 12 غشت 1913 التي تنص على أنه لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة، فإنه يكون معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بخريكة بتاريخ 2014/4/7 تحت رقم 203 أن الطاعن سبق أن تقدم بمقال أصلي و إصلاحي له يعرض فيهما أنه اشترى من المدعى عليه جميع حقوقه المشاعة بالرسم العقاري عدد 18/21322 والمحددة في 14 سهما من أصل 152 بمقتضى رسم شراء عدد 45 ص 37 بتاريخ 2005/6/29 وأنه تعذر تقييد هذا الرسم بالسجلات العقارية نتيجة خطأ طال الجزء المبيع والذي تم تداركه بمقتضى رسم إصلاحي عدد 562 ص 426 بتاريخ 2007/3/13 وأنه لما بادر إلى تضمين هذا الرسم الإصلاحي بالصك العقاري فوجئ بالبائع (م.ب) قد فوت جميع حقوقه المشاعة بتاريخ 2008/12/2 حسب رسم الشراء عدد 127 ص 177 ملتمسا بناء على هذه المعطيات التصريح بإبطال رسم الشراء عدد 127 ص 177 والتشطيب عليه من الرسم العقاري المشار إليه وكذا على الرسم عدد 45 ص 46 بتاريخ 2005/6/29 وأمر المحافظ بتسجيل العقد الإصلاحي لرسم الشراء عدد 562 ص 426 بالصك العقاري المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية ، وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية بخريكة بتاريخ 2013/5/8 في الملف المدني عدد 2010/610 بالتشطيب على رسم الشراء عدد 45 ص 46 وتاريخ 2005/6/29 من الرسم العقاري عدد 18/16340 وبالتبعية التشطيب على الاسم الكامل للمدعي في نفس العقار وبإبطال رسم الشراء عدد 127 ص 177 بتاريخ 2008/12/2 مع التشطيب على اسم المدعى عليه (ب.ص) من الرسم

العقاري عدد 18/21322 وإحلال اسم المدعي الكامل محله وأمر المحافظ بتنفيذ مضمون هذا الحكم وتسجيله بالرسمين العقاريين المذكورين ، فاستأنفه المطلوب وصدر قرار محكمة الاستئناف المشار إليها والقاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الدعوى وتحميل المستأنف عليه الصائر وهو القرار المطعون فيه بوسيلتين .

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين :

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق مقتضيات الفصل 306 من ق.ل.ع وفساد وانعدام التعليل بدعوى أن القرار المطعون فيه أعطى قوة ثبوتية للتقييدات معتبرا أن التقييد لفائدة الغير حسن النية قرينة على صحته مرتبا أثرا قانونيا على رسم الشراء عدد 127 ص 177 بتاريخ 2008/12/2 وذلك بعله أنه مسجل بالرسم العقاري في حين أن التسجيل لا يضيف أية صحة على العقود الباطلة سيما وأن رسم الشراء عدد 127 ص 177 باطل بقوة القانون نظرا لافتقاره لركن في العقد ألا وهو الشيء المبيع إذ أنه انصب على عقار سبق تفويته لفائدته بمقتضى رسم إصلاح شراء عدد 526 ص 426 بتاريخ 2007/7/13 مما يكون معه البائع (ب.ص) قد باع شيئا لا يملكه أصلا وأن الالتزام الباطل بقوة القانون لا يمكن أن ينتج أي أثر إذا كان ينقصه أحد الأركان اللازمة لقيامه وأن من أثر بطلان العقود طبقا للفصل 306 من ق.ل.ع عودة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد الباطل لأن التعاقد الباطل لا يترتب إلا باطلا .

كما أن القرار الاستئنافي جاء فيه بأنه لا يد للمستأنف فيما أقدم عليه البائع مما يبقى معه حسن النية ومحما بمقتضيات الفصل 66 من ق.ل.ع حيث ظهر التحفيظ العقاري وبهذه العلة فإن المحكمة حاولت إيجاد مخرج للطرف المستأنف وأغفلت عن مجموعة من الوثائق واعتمدت على رسم شراء باطل بقوة القانون لانعدام ركن المبيع بينما الثابت فقها وقضاء أن البحث في حسن النية من عدمه يقتضي بالضرورة البحث في صحة السند شكلا وموضوعا والحال أنه في نازلة الحال فإن شراء السيد (ب.ص) والذي اعتبر سندا في النازلة باطل بقوة القانون من جهة ومن جهة ثانية فإن البائع هو أخ شقيق للمشتري فضلا عن أن الأمر يتعلق بحقوق مشاعة ، وأنه إذا كان تسجيل الحق هو عنوان وجوده فإن هذا الوجود ليس كالتحفيظ بل انه قابل للإزالة أو الإنهاء إذا تثبت أن نشأته لم تكن سوية يقبلها القانون، ومحكمة الاستئناف لم تعتبر هذه المعطيات القانونية فجاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه مما يعرضه للنقض.

لكن ردا على الوسيلتين مجتمعتين :

فإنه لما كان الطاعن أجنبيا عن رسم الشراء عدد 127 ص 177 إذ لم يكن طرفا فيه فإنه لا يقبل تمسكه بمقتضيات الفصل 306 من قانون الالتزامات والعقود والمطالبة بإبطاله فضلا عن أن ركن المبيع ليس معدوما في العقد المطعون فيه وفق ما تمسك به الطاعن لمجرد أنه كان محل تفويت للغير والقرار المطعون فيه عندما اعتبر المطلوب غيرا وبين حسن نيته وطبق عن صواب مقتضيات الفقرة الأخيرة من

الفصل 66 من ظهير 12 غشت 1913 التي تنص على أنه لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة فإنه يكون معللا تعليلا سليما ومركزا على أساس وتكون الوسيطتان غير جديرتين بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية محكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد ملجاوي رئيسا والمستشارين السادة: فنون السعدية مقررة، لطيفة أيدي، عبد الكبير فرحان وحميد الوالي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة بلعيد.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض