

القرار عدد 105

الصادر بتاريخ 25 فبراير 2014

في الملف المدني عدد 2013/7/1/682

تشطيب على تقييد - عقد شراء - تقييده بالرسم العقاري في نفس تاريخ التشطيب على التقييد الاحتياطي - دليل على سوء نية المشتري - إبطال التقييد.

من المقرر أن التحفيظ العقاري يقوم على مبدأ الإشهار والعينية وفق ما هو منصوص عليه في القسم الثاني من ظهير التحفيظ العقاري، ولما كان الفصل 66 من هذا الظهير ينص على أنه لا يمكن التمسك بإبطال التسجيلات على الرسم العقاري في مواجهة الغير حسن النية، فإنه بمفهوم المخالفة يمكن إبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير سيء النية. والمحكمة لما قضت بالتشطيب على عقد شرائها من الرسم العقاري، بعله أن قيامها بتقييد شرائها في نفس التاريخ الذي تم فيه التشطيب على التقييد الاحتياطي، ينم عن سوء نية ظاهر وجلي لا يمكن معه إنكار أنها كانت وقت تقييد عقدها غير عالمة بوجود تقييد احتياطي، مما يتعين معه معاملتها بنقيض قصدها، تكون بذلك قد استخلصت بعلل سائغة سوء نية الطالبة، وجاء قرارها معللا تعليلا سليما.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت رقم 11/1999 بتاريخ 2012/4/23 في الملف عدد 11/1/540، أن المطلوب في النقض تقدم بواسطة دفاعه مستبشر محمد بتاريخ

2009/11/17. بمقال افتتاحي للدعوى وآخر إصلاحي بتاريخ 2010/1/6 أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، عرض فيهما أنه استصدر حكما حاز قوة الشيء المقضي به مضمونه إلغاء التصرف الصادر عن السيد البشير (إ) المنجز في شأنه العقد العرفي المصحح التوقيع بتاريخ 1997/4/11 المتضمن هبة السيد البشير (إ) المذكور للعقار ذي الرسم عدد 12/137087 لفائدة زوجته السيدة فاطمة (ه)، فبعدما توصل الزوج بالاستدعاء للجواب عن الدعوى المقدمة من طرف المطلوب لإبطال عقد الهبة المنجز لفائدة فاطمة (ه) قامت هذه الأخيرة ببيع العقار موضوع عقد الهبة للغير، وأن الموهوب لها كانت على علم بأن الغاية من تلك الهبة هي حرمان الدائن لزوجها من ضمانه استخلاص دينه، حيث كانت مستعجلة في بيع ونقل ملكية العقار الذي كان مثقلا بتقييد احتياطي لفائدة الدائن، إذ فوتت العقار المذكور بتاريخ 2000/5/22 إلى السيد محمد (ر) والسيدة فاطمة (ب)، غير أنه تم فسخ البيع بتاريخ إنجازه بعد اطلاع المشتريين على واقع موضوع البيع بالمحافظة العقارية. وبتاريخ 2002/5/7 تم تفويت العقار من جديد من طرف السيدة فاطمة (ه) للمدعى عليها السيدة رحمة (ب) التي قبلت العقار وهو موضوع تقييد احتياطي لفائدة الدائن، وكذا اطلاعها على مقال الدعوى المتعلقة بإبطال الهبة المنجزة لفائدة فاطمة (ه) من طرف زوجها البشير (إ) والموجود بملف المحافظة العقارية، علما بأن السيدة رحمة (ب) كانت على علم تام بكل هذه الحقائق والتي منها وجود تقييد احتياطي لدائن السيد البشير (إ) بناء على مقال فسخ الهبة الذي جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 1241 من ق.ل.ع، فالعقد الذي أبرم بين السيدة فاطمة (ه) كبائعة للعقار والسيدة رحمة (ب) كمشتريه عقد باطل لكون محل الالتزام فيه معدوم قانونا، لأن البائعة كانت تعلم عدم صحة التصرف الذي قام به زوجها لأن ذمته كانت مثقلة بالديون وقت التصرف، والبائعة ليست مالكة بصفة قطعية لوجود طعن في سند ملكيتها. ملتمسا إبطال التصرف المنجز من طرف السيدة فاطمة (ه) لفائدة رحمة (ب). وأدلى بشهادة ملكية وقرار صادر عن المجلس الأعلى وصورة من قرار استثنائي. وبعد الجواب واستنفاذ الإجراءات، أصدرت المحكمة الابتدائية

حكما تحت عدد 1668 بتاريخ 2010/6/9 في الملف عدد 2008/21/3256 قضى ببطلان عقد البيع بتاريخ 2002/5/7 المتعلق بالرسم العقاري عدد 12/37087 الرابط بين فاطمة (هـ) والسيدة رحمة (ب)، والإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالحي الحسني الدار البيضاء بالتشطيب على العقد أعلاه من سجلات المحافظة العقارية ذي الرسم العقاري عدد 12/137087 عند صيرورة هذا الحكم نهائيا وتحميل المدعى عليها الصائر. استأنفته المدعى عليها، وبعد الجواب واستنفاذ الإجراءات، أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إلى مراجعه أعلاه والقاضي بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلتين.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى بانعدام التعليل وعدم تطبيق القانون وخرق الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري، بدعوى أنه علل قضاءه خطأ بأنها كانت على علم بوجود التقييد الاحتياطي ليستنتج سوء نيتها في إبرامها للبيع. وأن هذا التعليل ينم عن فهم خاطئ للواقع والقانون، لأنها لم تكن تعلم بوجود أي تحمل يثقل العقار بدليل أن عقد البيع الذي أبرمته مع البائعة لم يشر إلى ذلك، فضلا عن ذلك أنه كان على المحافظ أن يرفض التسجيل إن كان هناك مشكل ما، لا سيما وأنها أدت مبالغ مالية جد مرتفعة من أجل ذلك العقار، وأن المحكمة أشارت إلى مقتضيات المادة 66 من ظهير التحفيظ للقول بأن التقييد في السجل العقاري قرينة على وجود الحق، في حين أنه عند إبرامها العقد لم يكن العقار مثقلا، وأنه لا يمكن استنتاج سوء نيتها من خلال تضمين عقد البيع كون العقار غير مثقل بأي حق عيني، وإلا لما كانت في حاجة إلى تضمين ذلك، لا سيما وأن الإشارة إلى كون العقار مثقلا بتقييد احتياطي لا يمنع التفويت كما لا يمنع من التقييد بالرسم العقاري حتى في وجود التقييد الاحتياطي لأن هذا الأخير يضمن الرتبة في التقييدات فقط، ويكون زواله عن طريق التشطيب مطهرا للعقار ويجعل التقييدات الواقعة عليه ناجزة ومنتجة

لآثارها في مواجهة الغير. فضلا عن أن المحافظ عندما اعتمد طلب التشطيب على التقييد الاحتياطي أشير فيه إلى كون موضوعه أصبح منعما، وهو في حد ذاته يعتبر عقدا وأن إعماله وتنفيذه لم يكن خارج نطاق الفصل 91 من ظهير 1913 وأن القول بكونه صادرا عن غير محامي هو قول مردود، لأن الطاعنة لم تشارك في استصداره ولا علم لها به وهو سابق عن إبرامها لعقد البيع، فضلا عن أن الشخص الذي يمكن مساءلته عن ذلك هو السيد المحافظ والبائع والمحامي الذي منح تلك الشهادة التي تثبت تورطهم ويمكن ملاحقتهم جنائيا ومدنيا وليس الطاعنة، وأن المادة 94 من ظهير التحفيظ تشير إلى مسؤولية المحافظ في ضرورة أخذه بعين الاعتبار طلبات التشطيب، وأن ذلك لا يهمل الطاعنة في أي شيء وهي حسنة النية، وأن القرار المطعون فيه لم يجب على دفع الطاعنة وردها بدون تعليل لا سيما وأن انعدام التعليل يعد خرقا يستوجب الإلغاء ويخضع لرقابة محكمة النقض. وأن المحكمة لما أصدرت القرار المطعون فيه على ذلك النحو الخاطئ واستنتجت سوء نية الطاعنة دون دليل يستوجب مسؤوليتها، وأن الثابت من وثائق الملف أنها حسنة النية، وأن عقد البيع تم بشكل قانوني الأمر الذي تجاهله القرار المطعون فيه وخالف بالتالي القانون.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وتعييه في الوسيلة الثانية بخرق القانون وفساد التعليل، بدعوى أنه لم يجب
على دفعها وهو ما يعتبر نقصانا في التعليل يوازي انعدامه، وأنه من الثابت فقها وقضاء وقانونا أن المشتري يظل حسن النية بمجرد أدائه ثمن البيع واطمئنانه إلى خلو العقار من أي تحمل أو تقييد يثقله، وأن العقار كان خاليا من أي تقييد احتياطي بتاريخ إبرام عقد البيع، وأن المطلوب في النقض عوض الرجوع بالمسؤولية على البائع والمحافظ على الأملاك العقارية حاول تحميلها المسؤولية وهي حسنة النية بدليل أدائها للثمن وفق سعر السوق واطمئنائها لسلامة إجراءات نقل الملكية التي آلت إليها بكون العقار خال من أي تقييد احتياطي، والمحكمة بعدم جوابها على تلك الدفع وخرقها لقانون التحفيظ العقاري تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يعرض قرارها للنقض.

لكن، حيث إن التحفيظ العقاري يقوم على مبدأ الإشهار والعلنية وفق ما هو منصوص عليه في القسم الثاني من ظهير التحفيظ العقاري، ولما كان الفصل 66 من هذا الظهير ينص على أنه لا يمكن التمسك بإبطال التسجيلات على الرسم العقاري في مواجهة الغير حسن النية، فإنه بمفهوم المخالفة يمكن إبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير سيء النية. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت الطالبة سيئة النية وقضت بالتشطيب على عقد شرائها المؤرخ في 2002/5/7 من الرسم العقاري عدد 12/137087، وعللت قرارها بما جاءت به من أنه: "يتبين من مذكرة جواب السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء الحلي الحسيني أن عقد البيع العرفي الرابط بين السيدة فاطمة (هـ) لفائدة رحمة (ب) ذي التاريخ 2002/5/7 تم تقييده بتاريخ 2002/5/13، وهو نفس اليوم الذي تم فيه التشطيب على التقييد الاحتياطي المجري على الرسم من طرف المستأنف عليه الحالي السيد عبد الكريم (د)... وأن المستأنفة التي قامت بتقييد شرائها في الرسم العقاري بمقتضى العقد المبرم بينها وبين البائعة بتاريخ 2002/5/7 أقول أنها قامت بهذا التقييد بتاريخ 2002/5/13، وهو نفس التاريخ الذي تم فيه التشطيب على تقييد المستأنف عليه الاحتياطي لينم عن سوء نية ظاهر وجلي لا يمكن معه إنكار أنها كانت وقت تقييد عقدها عالمة بوجود تقييد احتياطي، ما يتعين معه معاملتها بنقيض قصدها"، تكون قد استخلصت بعلة سائغة سوء نية الطالبة بناء على ما ثبت لها من وثائق الملف (عقد الشراء ومذكرة المحافظ على الأملاك العقارية المؤرخة في 2010/2/1) من أنها بتاريخ إبرام عقد الشراء المطلوب التشطيب عليه في 2002/5/7 كانت على علم بأن الرسم العقاري مثقل بالتقييد الاحتياطي، الذي كان قد تقدم به المطلوب في النقض بواسطة دفاعه المضمن بتاريخ 2002/2/20 ولم يتم رفعه إلا في نفس يوم تقييد الشراء المذكور على الرسم العقاري بتاريخ 2002/5/13، وجاء بذلك قرارها معللا تعليلا سليما وطبق الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري تطبيقا سليما والوسيلتان معا على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيدة زبيدة التكلاني - المقرر: السيد حميد الوالي - المحامي
العام: السيد الحسن البوعزاوي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض