

القرار عدد 25

الصاوير بتاريخ 2014/01/21

في الملف المرني عدد 2012/9/1/3909

رهن - تسجيله في الرسم العقاري - بطلانه - حسن وسوء النية.
لما ثبت أن الطاعن سجل رهنه في الرسم العقاري كان خاليا من أي تقييد احتياطي لفائدة المطلوب ضده النقص للحفاظ على حقوقه، فإن المحكمة كان عليها قبل أن تصرح في تعليل قرارها المطعون فيه ببطلان عقد الرهن أن تتأكد من حسن أو سوء نية الطاعن من هذا الرهن، الأمر الذي يكون معه القرار المطعون فيه فاسد التعليل وبالتالي عرضة للنقض والإبطال.



المملكة المغربية
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن محتوى القرار المطعون فيه بالنقض عدد 59 الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 2011/05/05 في الملف عدد 2010/141/5 أن الطالب السيد (ب.أ) قدم بتاريخ 12 أكتوبر 2007 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالجديدة عرض فيه أنه بمقتضى عقد توثيقي محرر من قبل الموثق الأستاذ على الشريف العلمي بتاريخ 18 ماي 2000 اشترى من البائع له السيد (ب.م) مجموع القطعة الأرضية المسماة "كودير" موضوع مطلب التحفيظ عدد 08/63181 الكائنة بجماعة الحوزية بدوار شعبات الحوالة أولاد اعمير، المتكونة من أرض فلاحية عليها دار سكنية تبلغ مساحتها هكتاران اثنان وأربعة آرات وستون سنتيارا وأن البائع اشترى الأرض المذكورة من البائع له السيد (و.ع) بمقتضى العقد العرفي المؤرخ والمصحح بالإمضاء بتاريخ

1995/06/08 الذي اشتراها بدوره من المالك الأصلي المسمى (ر.أ) بن أحمد بمقتضى عقد عرفي مؤرخ ومصحح الإمضاء بتاريخ 1990/01/05 وأن هذا الأخير اعتمد في بيعه للقطعة الأرضية على نسخة رسم مقاسمة محفوظ بتوثيق ازمور تحت عدد 2483 بتاريخ 1984/10/25 وأن المدعي قيد شراؤه بالمطلب المذكور فور تحرير العقد وظل ينتظر مواصلة إجراءات التحفيظ، إلى أن فوجئ مؤخرًا بكون القطعة الأرضية موضوع شراؤه قد تحولت إلى رسم عقاري تحت عدد 08/86742 استخرج في اسم المالك الأصلي المسمى (ر.أ) بن أحمد بن عبد الله. وأنه بالاطلاع على الرسم العقاري المذكور عدد 08/86742 تبين أن المالك الأصلي (ر.أ) وبعد بيعه للقطعة الأرضية التي انتقلت من مالك إلى آخر إلى أن وصلت إلى المدعي قد عاد من جديد وقام بفتح مطلب جديد تحت عدد 08/85096 لتحفيظ نفس القطعة الأرضية التي سبق له بيعها والتي تحولت فيما بعد إلى الرسم العقاري عدد 08/86742 معتمدا في مطلبه ذلك نفس الوثائق (رسم المقاسمة المعروف به أعلاه) التي سبق له أن باع بها نفس القطعة والتي فتح بها المطلب موضوع شراء المدعي عدد 08/63181.



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وأن السيد (ر.أ) وبعد أن حصل على الرسم العقاري في اسمه قام بالتصدق به كاملا على ولده المسمى (ع.ر) وعلى المسمى (أ.م) بن امحمد مناصفة بينهما ثم بعد ذلك وما أن حصل هذا الأخير على تقييد عقد الصدقة بالرسم العقاري حتى قام بتقويت حقوقه المشاعة بالرسم المذكور عن طريق البيع للسيد (ع.ح) بن محمد بمقتضى رسم الشراء عدد 413 كناش الأملاك عدد 38 بتاريخ 2007/01/04 ثم قام المتصدق عليه الثاني (ع.ر) الابن برهن حقوقه المشاعة كذلك إلى نفس المشتري الأخير (ع.ح) بمقتضى عقد رهن مضمن بعدد 661 كناش عدد 37 بتاريخ 2006/12/28 وأن السيد (ر.أ) عندما باع أرض النزاع للغير ثم قام من جديد بتحفيظ نفس الأرض في اسمه وبفس الوثائق التي سبق له أن

باع بها في الأول تشكل نصبا واحتيالا وتدليسا هذا فضلا عن أعمال التزوير خلال مسطرة التحفيظ.

وأن عقد الصدقة الذي عقده لفائدة ولده (ر.ع) وللسيد (أ.م) باطل هو الآخر. وأن السيد (أ.م) باع الحقوق المتصدق بها عليه في الرسم العقاري عدد 08/8674 إلى المسمى (ح.ع) كما أن المتصدق عليه الابن قد رهن حقوقه على الشياخ في العقار المذكور إلى نفس المشتري السيد (ح.ع)، وأن عقدي البيع والرهن المذكورين باطلين لأن أساسهما المتمثل في عقد الصدقة باطل بدوره، وما بني على باطل فهو باطل. ملتصقا لذلك الحكم بصحة ملكية المدعي للقطعة الأرضية موضوع مطلب التحفيظ عدد 08/63181 والتي أصبحت محصنة بالرسم العقاري عدد 8/86742 في اسم (ر.أ).

والحكم ببطلان عقد الصدقة المضمن بعدد 119 كناش الأملاك عدد 48 بتاريخ 2006/11/21 المنجز من قبل المسمى (ر.أ) لفائدة المتصدق عليهما ولده (ع.ر) والمسمى (أ.م) بن محمد. والحكم تبعا لذلك ببطلان شراء السيد (ح.ع) المضمن بعدد 413 كناش عدد 38 بتاريخ 2007/01/04 وكذا ببطلان عقد الرهن المضمن بعدد 661 كناش م عدد 37 بتاريخ 2006/12/02 والحكم بالتشطيب على كل تلك العقود من الرسم العقاري عدد 08/86742. والحكم على المدعى عليه (ر.أ) بعد القضاء ببطلان العقود أعلاه والتشطيب عليها من الرسم العقاري بإبرام عقد بيع مع المدعي المذكور يكون محله هو الرسم العقاري عدد 08/86742 وبنفس الشروط التي هي موضوع عقد شراء المدعي من المسمى (ب.م) مع اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد بيع نهائي قابل للتقييد بالصك العقاري.

وأمر المحافظ على الأملاك الفقارية الجديدة بتنفيذ مقتضيات الحكم وذلك بالتشطيب على المسمى (ر.م) من الرسم العقاري وتقييد اسم المدعي (ب.أ) بصفته مالكا للرسم المذكور. مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه المصاريف. وأدلى المدعى بصور للوثائق المشار إليها بالمقال.

وبعد وقوف السيد القاضي المقرر على عين المكان صحبة خبير وإدلاء الأطراف بمستنتاجاتهم أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها برفض الطلب. فاستأنفه المدعي وألغته محكمة الاستئناف جزئيا وقضت من جديد باستحقاق المستأنف (ا.ب) للمدعى فيه موضوع مطلب التحفيظ عدد 08/63181 وببطلان عقد الصدقة المضمن بعدد 119 كناش الأملاك عدد 48 وتاريخ 2008/11/21 والحكم بالتشطيب على المستأنف عليه (ع.ر) من الرسم العقاري عدد 08/86742 لفائدة (ا.ب) والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالجديدة بإحلاله محل (ر.ع) في التسجيل وبتأييده فيما عدا ذلك وتحميل الطرفين الصائر، وذلك بمقتضى قراره المطعون فيه بالنقض من الطاعن أعلاه في الوجه الثاني من الوسيلة الثالثة بخرق الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري ذلك انه إذا تعلق الأمر بتصرفات منصبة على رسم عقاري فانه يكون من الواجب مراعاة الأحكام المنصوص عليها في التشريع المطبق على العقارات المحفظة ولا يسوغ أن تطبق على الرسوم العقارية الأحكام الفقهية المتعلقة بالعقارات العادية أو التي تكون ما تزال في طور التحفيظ. فقد جاء في الفصل 66 من ظهير 9 رمضان 1331هـ أنه لا عبرة بأي حق مدعى به على رسم عقاري إلا إذا كان مسجلا به وأن ملكية العقارات المحفظة تنتقل بتسجيلها بالرسم العقاري وليس بحيازتها وبإدعاء تملكها. وأن من آثار التحفيظ أنه يظهر العقار ويجعل رسم التملك مكتسبا صفة نهائية وغير قابلة للطعن وما يترتب عن ذلك. وأن جميع الحقوق السابقة الغير المسجلة أثناء مسطرة التحفيظ تتلاشى نهائيا وتصبح معدومة ولا يمكن الاعتداد بها وهو ما أكد عليه الفصل 2 من ظهير 9 رمضان. وأن ما تمسك به المطلوب في النقض من أنه اشترى العقار موضوع المطلب الذي أصبح له رسما عقاريا غير مجد له نفعا لأن الفصل 12 في القرار الوزيري الصادر بتاريخ 1915/06/03 يعتبر جميع الوثائق والمستندات التي لم يقع التمسك بها أثناء تقديم المطلب باطلة ولاغية بمجرد صدور قرار المحافظ بتحفيظ العقار فضلا عن أن المشرع حدد في الفصل 64 من قانون التحفيظ العقاري السبيل الذي يجب أن يسلكه المتضرر من تحفيظ عقار على ملكه.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار المطعون فيه ذلك أنه أورد في تعليقه: "بأن بطلان عقد الصدقة المنوه إليه أعلاه لزوريته بعد ثبوت سوء نية (ر.ع) الذي قام بتسجيله على الرسم العقاري عدد 08/86342 حسب الثابت من القرار الجنائي يستدعي بالتبعية بطلان الرهن المنجز من قبل هذا الأخير على نصف العقار المشاع موضوع المدعى فيه والحكم تبعا لذلك برفضه طبقا للقانون مما يكون معه الحكم المستأنف الذي قضى أيضا برفض هذا الطلب غير مرتكز على أساس قانوني ويتعين إلغاؤه والحكم تصديا ببطلان عقد الرهن عدد 661 كناش 37 بتاريخ 2006/12/02". في حين انه فضلا عن تناقض هذا التعليل مع منطوق القرار المطعون فيه الذي أيد الحكم الابتدائي بخصوص رفض الطلب بشأن طلب بطلان عقد رهن الطاعن. فإنه حسب مقتضيات الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري "إن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله وابتداء من يوم التسجيل في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ولا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة". والطاعن لما سجل رهنه في الرسم العقاري كان خاليا من أي تقييد احتياطي لفائدة المطلوب ضده النقص للحفاظ على حقوقه وكان على المحكمة قبل أن تصرح في تعليل قرارها المطعون فيه ببطلان عقد الرهن المذكور أن تتأكد من حسن أو سوء نية الطاعن من هذا الرهن. الأمر الذي يكون معه القرار المطعون فيه فاسد التعليل وبالتالي عرضة للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الوسائل الأخرى المستدل بها على النقص.

قضت المحكمة بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

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



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض