

القرار عدد 2/383

المؤرخ في : 2013/07/02

ملف مدني عدد : 2012/2/1/3329

بيع عقار - مشتر ثان - تقييد احتياطي - العلم بالبيع الأول.

يعتبر عنصر العلم بالبيع السابق واقعا ثابتا ينفي حسن نية المشتري الثاني، والمحكمة استخلصت عنصر سوء نيته من كونه عندما أقدم على التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري المبيع والحال أن هذا الأخير مثقل بتقييد احتياطي قبله.

دعوى التشطيب المقدمة في إطار الفصل 66 من ظهير 12 غشت 1913 لا تقتضي استصدار حكم سابق بإبطال التصرف.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة استئناف الدار البيضاء رقم 1/3540 بتاريخ 2011/11/21 ملف مدني 09/01/4229 : أن أ ب - ادعى كونه اشترى من بافي المطلوبين في النقض العقار المسمى بروفويكس >> صك عقاري 33/3550 << بضمن قدره 285000 درهم. وحرروا وعدا بالبيع مؤرخ في 2000/5/16 وأدى مبلغ 155000 درهم كتسبيق، على أن يؤدي الباقي حين الحصول على إذن قاضي القاصرين لأن من بين البائعين قصرا. ثم بادر إلى تسجيل تقييد احتياطي على المبيع يوم 2001/7/26، إلا أن البائعين وبعد حصولهم على إذن القاضي باعوا جميع الملك لأش ح - الطاعن حاليا - حسب عقدي البيع الأول في 2002/3/13 والثاني في 2002/11/28. طالبا بإبطال العقدين والتشطيب عليهما من الرسم العقاري لسوء نية طرفي العقدين. أجب أ ح - الطاعن حاليا - بأنه اشترى العقار وسجل شراءه بالمحافظة العقارية وأن المدعي لا يتوفر سوى على وعد بالبيع. فقضت المحكمة الابتدائية برفض الطلب. استأنفه المدعي فأيدته محكمة الاستئناف بعللة : " أن تقرير حسن النية أو سوءها يتحدد وقت تسجيل التصرف بالرسم العقاري. والثابت أن أ ح سجل شراءه بالرسم العقاري وهو خال من أي تقييد احتياطي، مما تكون معه سوء نيته منتفية. وطعن في القرار المذكور بالنقض من طرف المدعي - أ ب - فتم نقضه :

"بناء .. على أن ما تستخلصه محكمة الاستئناف من حسن نية أو سوءها لا يمكن أن يكون متعارضاً مع عناصر الواقع الثابت أمامها وملزمة لها في قضائها والتي لا يكون اعتمادها لها خاضعاً لسلطانها التقديرية، ولما كان الثابت من وثائق الملف ومن شهادتي المحافظة العقارية أن الطاعن أجرى تقييداً احتياطياً بالرسم العقاري عدد 33/3550 بتاريخ 01/7/26 لصيانة حقوقه على العقار، وقبل التشطيب عليه بانتهاء أجله أجرى المطلوب في النقض تقييداً احتياطياً على الرسم المذكور بتاريخ 2001/9/11 مما يفيد علم هذا الأخير بالتقييد السابق للطاعن الذي أجراه على الرسم العقاري حفاظاً على حقوقه، فيصبح معه عنصر العلم بالبيع السابق واقعاً ثابتاً ينفي حسن نية المطلوب في النقض، ومحكمة الاستئناف حين اعتبرت حسن النية أو سوءها يتحدد وقت تسجيل التصرف بالرسم العقاري .. والحال أن العبرة في تقدير ذلك. وبعد الإحالة قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإبطال عقدي البيع المبرمين بتاريخ 02/3/13 و 02/11/28 بين أ.ح. وباقي المستأنف عليهم المتعلقين ببيع العقار ذي الرسم العقاري عدد 33/3550، وإرجاع الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرامهما وأمر المحافظ بالتشطيب على العقدين المذكورين من الرسم العقاري وهو القرار المطلوب نقضه .

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
الوسيلة الأولى

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الأولى
حيث ينعى الطاعن على القرار خرق الفصل 345 من ق م م، ذلك أنه لم يشر إلى النصوص القانونية المعتمدة.

لكن، حيث إن القرار لما علل ما قضى به على أساس التقيد بالنقطة القانونية التي بت فيها المجلس الأعلى، وأخذ بعين الاعتبار التقييد الاحتياطي الذي أجراه الطاعن على الرسم العقاري وهو عالم بوجود تقييد احتياطي سابق لتقييده، يكون قد بنى قضاءه على الفصلين 369 من ق م م والفصل 66 من ظهير 1913/8/16، والفرع من الوسيلة غير جدير بالاعتبار .

في شأن الفرع الثاني من نفس الوسيلة :

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق الفصل 9 من ق م م لعدم إحالة الملف على النيابة العامة للإدلاء بمستنتاجاتها خاصة وأن من بين الباعين - ثلاثة قاصرين، وهم ي ق وز ق وه ق كانوا ممثلين بواسطة والدتهم ح ق بصفتها مقدمة عليهم .

لكن حيث إن القرار تضمن كون الملف أحيل على النيابة العامة لتقديم مستنتاجاتها الكتابية، وهو ما تؤكد المستنتاجات الموجودة بالملف المؤرخة في 05/12/22 التي تبقى قائمة ومنتجة والوسيلة لذلك على غير أساس.

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الثانية :

حيث يعيب الطاعن على القرار سوء تطبيق النظام القانوني للإبطال - هكذا - ذلك أنه قضى "... بالحكم من جديد بإبطال عقدي البيع المبرمين بتاريخ 2002/3/13 و2002/11/28 بين الطاعن وورثة ق .." والحال أن إبطال العقود نص عليه المشرع في الفصول من 311 إلى 318 من ق ل ع، وعليه فالإبطال لا يكون إلا نتيجة أحد عيوب الإرادة من غلط أو تدليس أو غبن أو إكراه، وأن شروط ممارسة دعوى الإبطال يجب أن تمارس من طرف المتعاقد الذي يدعي كون إرادته كانت معيبة وقت إبرام التصرف وفق الفصل 311 من ق ل ع. ومن ثم فالغير لا حق له في إقامة دعوى البطلان النسبي - وأن المطلوب في النقض - أ ب - لم يكن طرفا في العقود المحكوم بإبطالها، ومع ذلك استجاب القرار المطعون فيه لطلبه دون التأكد من توافر إحدى الحالات القانونية الموجبة للإبطال .

لكن حيث لئن كان الفصل 311 من ق ل ع نص على أنه يكون لدعوى الإبطال محل في الحالات المنصوص عليها في الفصول 4 و39 و55 و56 من نفس القانون. فإنه أضاف إلى ذلك الحالات الأخرى التي يحددها القانون .

وحيث إن دعوى النازلة قدمت في إطار الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري والفصل 485 من ق ل ع، وباعتبار أن البيع انصب على عقارات سبق بيعها أي بيع ملك الغير المنصوص عليه في الفصل 485 من ق ل ع. مما لم يتم معه خرق القانون والوسيلة لذلك على غير أساس.

في شأن الفرع الثاني من نفس الوسيلة :

حيث يعيب الطاعن على القرار سوء تطبيق الفصل 66 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري. ذلك أن القرار بدل مناقشة الدعوى في إطار الفصل المذكور، وذلك ببحث مدى إمكانية مواجهة الطاعن باعتباره غيرا اكتسب حقا عينيا تم تسجيله بالرسم العقاري فإنه بحث في صحة التصرفات التي اكتسب بها الطاعن

حقوقه على العقار. وأنه لا يوجد بالملف ما يفيد إبطال أي تقييد أو بيان اعتمده الطاعن في إبرام شرائه مع ورثة - المرحوم - ق - إذ لازال الوضع كما كان عليه عند إبرام عقدي البيع. وأن كل ما استدل به المطلوب في النقض هو مجرد وعد بالبيع سبق له أن أبرمه مع ورثة ق وهذا الوعد بالبيع لا يرقى إلى درجة الحكم القضائي بإبطال حق عيني مقيد بالرسم العقاري والتشطيب عليه. وأن القرار عندما طبق الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري دون التأكد من وجود مقدماته وشروط إعماله بصدور حكم بالإبطال والتشطيب يترتب عليه تغيير في تقييدات السجل العقاري الذي أنجز التصرف على أساسها يكون قد طبقه تطبيقاً سيئاً.

لكن حيث إن النعي في جزئه الأول مجرد سرد للوقائع ودفاع في الموضوع لا يقبل إبداءه أمام محكمة النقض وبخصوص جزئه الثاني فإن دعوى التشطيب المقدمة في إطار الفصل 66 من ظهير 12 غشت 1913 لا تقتضي استصدار حكم سابق بإبطال التصرف، فضلاً على أن القرار قضى بالإبطال والتشطيب، والفرع من الوسيلة لذلك غير مقبول في جزئه الأول وعلى غير أساس في جزئه الثاني.

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الثالثة :

حيث ينعى الطاعن على القرار فساد التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه استخلص بشكل فاسد عنصر العلم حين اعتبر أن الطاعن كان على علم بالبيع الأول وهذا تعليل فاسد لانعدام العلم المزعوم بأية واقعة سابقة على شرائه من شأنها التأثير على صحته. وأن التقييد الاحتياطي الذي أنجز باسم الطاعن في 01/9/11 لم يعلم به الطاعن إلا بمناسبة الدعوى الحالية، كما أن مسطرة إنجاز التقييد الاحتياطي لا تستوجب إخبار طالب التقييد بوجود تقييدات سابقة.

لكن حيث إن محكمة الإحالة تقيدت بقرار المجلس الأعلى الذي اعتبر علم الطاعن بالبيع الأول عندما أقدم على تقييد شرائه بالصك العقاري بتاريخ 01/9/11 مما تسنى له معه علمه بالتقييد السابق للمطلوب في النقض الجاري بتاريخ 01/07/26 على نفس الصك فيكون عنصر العلم بالبيع الأول واقع ثابت ولأجله تنتفي حسن نية المطلوب في النقض فجاء القرار معللاً ومرتكزاً على أساس سليم من القانون والفرع من الوسيلة على غير أساس .

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الثالثة :

حيث ينعى الطاعن على القرار الخلط بين عنصري العلم وسوء النية ذلك أنه توقف عند عنصر العلم دون بيان فحوى هذا العلم. ولم يبحث في نية الطاعن التي تعد شرطاً جوهرياً لإعمال الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري. وأن القرار علل ما قضى به: بكون الطاعن كان على علم بأن البيع انصب على وجود بيع سابق، والحال أنه لا وجود للبيع المذكور لأن أ ب ع - المطلوب في النقض - مجرد موعود له بالبيع ليس إلا.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن المطلوب في النقض عندما اختار إجراء تقييد احتياطي محدد المدة والمتمثلة في 6 أشهر بناء على وعد بالبيع يكون قد حدد نطاق حقوقه بنفسه خلال مدة التقييد. وأنه بمفهوم المخالفة عند انصرام هذه المدة لا يرى مانعاً في التصرف في العقار.

لكن حيث إن المحكمة استخلصت عنصر سوء نية الطاعن من كونه عندما أقدم على التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري المبيع والحال أن هذا الأخير مثقل بتقييد احتياطي قبله لفائدة المطلوب في النقض - أ ب ع - ومن جهة أخرى فإن باقي النعي مجرد سرد للوقائع ودفاع في الموضوع، والفرع من الوسيلة على غير أساس في جزئه الأول وغير مقبول في جزئه الثاني.

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.