

القرار عدد : 1/5652

المؤرخ في : 2011/12/21

ملف مدني عدد : 2010/1/1/552

- عقد بيع - صحته - تسجيله - سوء النية - أثره.

التسجيل لا يصحح العقود الباطلة لأن محله الحق، والحق لا يكون كذلك إلا إذا كان صحيحا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يعتمد طالب إعادة النظر في طلبه أعلاه على سببين:

حيث يعيب الطاعن القرار في السبب الأول بفساد التعليل المنزل منزلة انعدامه خرق الفصول 379 و 375 و 380 من ق م م. ذلك أن الثابت من تسلسل عقود تملك القطعة محل النزاع أن ل ح باعت هذه القطعة التي منحت لها من طرف الدولة الملك الخاص وأن هذه الأخيرة باعت نفس القطعة إلى ز ك والحال أن القطعة مازالت في طور التحفيظ باسم الدولة وأنه بعدما تم تحفيظ القطعة المذكورة وأنشأ لها رسم عقاري تحت عدد باسم الدولة اشترى هذه القطعة م.ع و ع ز وسجلا عقد شرائها بالرسم العقاري المشار إليه ثم باعا نفس القطعة 82 إلى الطاعن الذي اشتراها بحسن نية وسجل عقد شرائه على الرسم العقاري وهو ما تقر به المطعون ضدها في مقالها الافتتاحي وأن عقد شراء المطلوبة لم يشر فيه إلى رقم الرسم العقاري وأن الطاعن أثار في مقال الطعن بالنقض الدفوع التالية: إن سوء النية إنما يؤثر إذا كان ثابتا بالنسبة للمشتري لا بالنسبة للبائع وأن الأصل هو حسن النية وأن المطلوبة اشترت القطعة المدعى فيها أثناء جريان مسطرة التحفيظ باسم الدولة لم تقم بالإجراءات التي تحفظ لها حقها فيها، وأن الطاعن اشترى القطعة رقم 82 بناء على ما هو مدون بالرسم العقاري الخالي من الإشارة إلى إسم أية من المتابعتين. إن المجلس الأعلى لم يجب عنها مكتفيا بالتعليلات التي أوردها مجملة مع أن المطعون ضدها تعترف بأنها حاولت تسجيل عقد شرائها بالمحافظة بدون جدوى لعله أن مسطرة التحفيظ الجارية باسم الدولة الملك

الخاص على القطعة محل النزاع لم تنته بعد، وأن سوء النية الذي حصره القرار المطعون فيه في البائعين للطاعن واعتبره متجليا في بيع شيء غير مملوك لم يعر وز بالرغم من معرفتها بأن هاته الأرض سبق بيعها من طرف موروثتها ولا يمكن التمسك به في مواجهة الطاعن كمشتري منها بنية حسنة ولا سيما أنه غير، وأن القرار المطعون فيه بإعادة النظر اعتبر أن المطعون ضدها لم تكن في حاجة للتدخل كمتعوضة طالما أن البيع انصب على قطعة أرضية تحمل رقم 82 معدة لبناء دار فردية اقتصادية للسكنى مساحتها 60 مترا مربعا تستخرج من الرسم العقاري عدد والحال أن ذلك لم تكن مالكة للعقار المدعى فيه حين تحفيظه باسم الدولة الملك الخاص وإنشاء رسم عقاري له باسمها وأن من بين ما علل به المجلس الأعلى قراره المطعون فيه بإعادة النظر "أن ع وع قاما ببيع العقار قبل تسلمه بتاريخ 2005/04/03 أي بتاريخ سابق على عقد التسليم مما يؤكد سوء النية المتجلية في بيع شيء غير مملوك لهما بالرغم من معرفتها بأن هذه الأرض سبق بيعها من طرف موروثهم" مع أن المشتري يجوز له أن يفوت ما اشتراه ولو قبل حصول التسليم ما لم يقع الاتفاق بين المتعاقدين على خلاف ذلك.

ويعييه في السبب الثاني بانعدام التعليل خرق الفصل 375 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه أثار في مقال الطعن بالنقض الدفع المبينة والمفصلة أعلاه إضافة على أسباب أخرى تلخص في أن سوء النية في شراء العقار المحفظ من طرف شخص باعه لشخص آخر إنما يكون مؤثرا إذا كان المشتري لا البائع عالما بذلك لا سيما وأن الطاعن اشترى القطعة محل النزاع بناء على قيود الرسم العقاري وهي خالية من الإشارة إلى اسم أية من المتابعين وأن القطعة محل النزاع حفظنا في اسم الدولة وأن ذلك لم تتعرض لحماية حقوقها أثناء مسطرة التحفيظ وأن التحفيظ يطهر العقار من كل الحقوق إلا أن المجلس الأعلى لم يجب عنها.

لكن، ردا على السببين معا أعلاه لتداخلهما، فإن الطاعن إنما يناقش في الشق الأول من السبب الأول تعليقات القرار المطعون فيه بإعادة النظر وهي لا تدخل ضمن أسباب إعادة النظر في قرارات المجلس الأعلى الواردة على سبيل الحصر في الفصل 379 من ق م م والتي هي: (1) الطعن بإعادة النظر في القرارات الصادرة استنادا إلى وثائق صرح أو اعترف بزوريتها. (2) ضد الوارث الصادرة بعدم القبول أو السقوط بأسباب ناشئة عن بيانات ذات صبغة رسمية وضعت كل مستندات الدعوى ثم تبين عدم صحتها عن طريق وثائق رسمية جديدة وقع الاستظهار بها فيما بعد (3) إذا صدر القرار

على أحد الطرفين لعدم إدلائه بمستند حاسم احتكره خصمه. 4) إذا صدر القرار دون مراعاة لمقتضيات الفصول 371 و 372 و 375. وبالنسبة لعدم الجواب على الدفوع المشار إليها في الشق الثاني من السبب الأول والسبب الثاني فإنه وخلافا لما يدعيه الطاعن فإن القرار أورد الدفوع المثارة من طرفه وأجاب عن الدفع المتعلق بأن العقار كان في طور التحفيظ ولم يكن محظا وقت شراء المطلوبة وأنها لم تتعرض على مسطرة التحفيظ بأن "المطلوبة لم تكن في حاجة إلى التدخل كمتعوضة طالما أنه تبين من مستندات الملف ومنها عقد البيع المؤرخ في 2004/05/24 بين الدولة الملك الخاص وورثة المرحومة ح ع أن البيع انصب على قطعة أرضية تحمل رقم 82 معدة لبناء دار فردية اقتصادية للسكنى مساحتها 60 م² كائنة بتجزئة تستخرج من الرسم العقاري عدد والمقيد تحت رقم ". كما أنه أجب ضمنيا عن الدفع المتعلق بأن سوء النية إنما يؤثر إذا كان ثابتا بالنسبة للمشتري لا بالنسبة للبائع بأن "المالكة السابقة قامت ببيع القطعة الأرضية قيد حياتها ثم قام الورثة بعد ذلك ببيع هذا العقار رغم علمهم بأن هناك مالكا آخر كان يتصرف فيه خاصة وأن المستأنفة قامت ببناء العقار بعد أن كان أرضا عارية عند توقيع العقد الأول مما يؤكد سوء النية المتجلية في بيع شيء غير مملوك لهما بالرغم من معرفتهما بأن هاتئ الأرض سبق بيعها من طرف موروثتهم وبالتالي فإن الدفع بتسجيل العقد لا يمكن أن يضافي عليه الصبغة الشرعية لأن التسجيل لا يصحح العقود الباطلة ولا يمكن التمسك بالفصل 66 لأن موضوع التسجيل ينصرف إلى الحق الذي يملكه الشخص والحق لا يكون إلا إذا كان صحيحا وهناك يمكن التشطيب على البيع من الرسم العقاري إما بالتراضي أو بحكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به حسب الفصل 91 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري " الأمر الذي يبقى معه السببان معا بالتالي غير جديرين بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب وبتحميل صاحبه الصائر وغرامة مالية قدرها خمسة آلاف "5000" درهم.

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