

القرار عدد 3009
الصادر بتاريخ 21 يونيو 2011
في الملف المدني عدد 2010/1/1/45

بيع عقار محفظ - دعوى التسجيل - سند ملكية مزور.

ما دامت المحكمة الجنائية قضت بإتلاف العقد المزور سند التملك، فإن هذا العقد المؤسس عليه عقد البيع يصبح منعدما، ولا مجال لاعتبار حسن نية المشتري في دعوى تسجيل شرائه بالرسم العقاري، إذ أن ما بني على باطل فهو باطل.

نقض وإحالة



حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 1999/6/7 قدمت المدعية زبيدة (أ) مقالا افتتاحيا إلى المحكمة الابتدائية بطنجة في مواجهة المدعى عليهم محمد (د) وفاطمة (ز) وأحمد (د)، عرضت فيه أنها سبق لها أن اشترت من البائعة المذكورة لها شركة منزله المقرري قطعة أرضية رقم 40 المقتطعة من الأرض موضوع الرسم العقاري رقم 4591 والبالغة مساحتها 847 م م والتي خصص لها الرسم العقاري رقم 06/60378 تحت إسم أمال، الواقعة بولاية طنجة مساحتها 08 آرات و47 سنتيوارا، إلا أن المدعية فوجئت أخيرا بتسجيل شراء المدعي عليه محمد (د) في الرسم العقاري المذكور وبيع هذا الأخير للمدعي عليها فاطمة (ز) وأخيرا بيع هذه الأخيرة لفائدة أحمد (د) المشار إليه أعلاه، وأن العقد الذي أبرمه محمد (د) مزور لاسيما فيما يتعلق بتوقيع البائعة عند التصديق على الإمضاءات، وأن عقدي البيع المتعلق بالمدعى عليها فاطمة (ز) وأحمد (د) غير صحيحين لتأسيسهما على باطل ولا أثر لهما في مواجهة المدعية، طالبة لذلك الحكم على المدعى عليهم بالتشطيب على عقود الأثرية المتعلقة بكل واحد من المدعى عليهم الثلاثة من الرسم العقاري، باعتبارها مشتريه للعقار مع الإذن للمحافظ بالقيام بذلك. فأجابت المدعى عليها فاطمة (ز) أن التسجيلات التي أقرت بها المدعية على

الرسم العقاري لها قوة ثبوتية ابتداء من تاريخ التسجيل استنادا إلى الفصل 66 من ظهير 1913/8/12 ولا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة، وأن المدعية لم تبين في مقالها سبب بطلان عقد المدعى عليها، وأجاب المدعى عليه أحمد (د) بأن عقد شراء المدعية غير ثابت التاريخ ولا ينطبق على العقار ولا يحمل رقم الرسم العقاري، موضوع الدعوى وهو غير مسجل، وأن مقتضيات الفصل 66 المشار إليها تنص على أن كل حق عيني يتعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود إذا لم يدون بالرسم العقاري ولا يواجه به الغير الحسن النية، وأن المدعية تقرر صراحة بوجود دعوى جنائية ضده، والتمس إيقاف البت فيه، وبجلسة 2001/6/21 أدلت المدعية بقرار جنائي صادر عن الغرفة الجنائية بطنجة تحت عدد 1/235 وتاريخ 2001/5/15 قضى بمؤاخذة محمد (د) من أجل تزيف خاتم الدولة والتزوير في محرر رسمي وانتزاع عقار من حيازة الغير بعشر سنين سجنا نافذا، وبراءة أحمد (د) مما نسب إليه، وفي الدعوى المدنية على المتهم المدان بأدائه تضامنا مع من معه لفائدة المطالبة بالحق المدني زبيدة (أ) تعويضا مدنيا قدره 40.000 درهم، وبإتلاف العقد المزور فأصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2001/6/28 حكمها رقم 1521 في الملف عدد 13/99/1037 بالتشطيب على عقد الشراء المبرم بين المدعى عليها (فاطمة (ز) وأحمد (د)) من الرسم العقاري عدد 06/60378 الملك المدعى أmaal، مع الإذن للمحافظ بتسجيل عقد شراء المدعية بالرسم المذكور. فاستأنفه المدعى عليه أحمد (د) وألغته محكمة الاستئناف المذكورة، وحكمت برفض الطلب في قرارها عدد 937 الصادر بتاريخ 2009/1/21 في الملف رقم 2007/1/1/1877 قضى بنقض وإبطال القرار المذكور، وأحال الدعوى على نفس المحكمة بعله أنه: «اعتمد فيما قضى به على أن الدعوى في عقار محفظ وأن الفصل الواجب التطبيق هو 66 من القانون العقاري ظهير 9 رمضان 1331 هجري، الذي ينص على أنه لا يمكن التمسك بإبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة، وأنه بالرجوع إلى أوراق الملف فإنه لا يثبت من ضمنها أن شراء المستأنف وكذا شراء البائعة له كان عن سوء نية ولم يثبت علمهما بواقعة الزور، في حين أنه لا مجال في النازلة لتطبيق قاعدة حسن النية ما دام الأمر فيها إنما يتعلق بالزور، الأمر الذي يكون معه القرار المطعون فيه غير مرتكز على أساس قانوني مما عرضه للنقض». وبعد الإحالة، قضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الحكم المستأنف، وحكمت من جديد برفض الطلب، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض حاليا من المستأنف

عليها زبيدة (أ) في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن القرار عدد 229 الصادر في الملف رقم 2007/1/1/1877 قد بت في نقطة قانونية مفادها أنه لا مجال في النازلة لتطبيق قواعد حسن النية ما دام الأمر فيها إنما يتعلق بالزور "وأنه عند النظر في الدعوى بعد النقض تمسكت الطاعنة بضرورة تطبيق مقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية التي تنص على أنه إذا بت المجلس الأعلى في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تتقيد بقرار المجلس الأعلى المذكور"، وأن القرار المطعون فيه لم يتقيد بقرار المجلس الأعلى، وأيضا لم يطبق الفصل 66 المذكور تطبيقا صحيحا.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار المطعون فيه، ذلك أنه علل ما قضى به "بأن كل تصرف يكون ثمرة للتواطؤ لا يسري في حق الغير، لأن التسجيل لم يشرع لحماية الاتفاقات المبنية على الغش والتحايل، وأن الفصل 574 من قانون الالتزامات والعقود نص في فقرته الثانية: "أن سيء النية هو كل بائع يستعمل طرقا احتيالية ليلحق بالشيء المبيع عيوباً أو يخفيها"، وأن المستأنف لما بادر إلى تسجيل حقه إنما اعتمد في ذلك على البيانات المقيدة بالسجل العقاري والتي تفيد بأن البائعة له هي المسجلة كمالك للعقار ولا وجود للمستأنف عليها، وأنه من الصعب اعتباره سيء النية لعل وجود عيب في التصرف السابق أو في وثيقة رسم من تلقى الحق عنه، وأن القانون العقاري يواحد الأفراد بما هو مقيد في الرسوم العقارية دون سواها من الوثائق، والمحافظ هو الذي يقوم بتدوين هذه البيانات بعد التأكد من صحة الوثائق المقدمة وفقا للفصول 72 و 75 و 74 من قانون التحفيظ العقاري، وإذا كان المشتري ملزما بالتحري قبل الإقدام على إبرام أي تصرف يتعلق بالعقارات المحفظة فإن تحرياته هذه ينبغي أن تستند إلى تقييدات السجل العقاري وإلى هذه التقييدات وحدها هي التي يحتج بها على الغير، وأن قضاء الغرفة الجنائية بطنجة قد حسم في براءة المستأنف والبائعة له ووكيلها، الشيء الذي يؤكد حسن نية المستأنف، وأن التواطؤ أو التحايل يفترض العلم أولا بالتصرف السابق وإلحاق الضرر ثانيا بالمستفيد من التصرف السابق وهو ما لم تثبته المستأنف عليها، وأن القرار الجنائي أعلاه أكد عكس ذلك وقضى ببراءة المستأنف، وأنه ما دام المستأنف لم يتلق الحق المدعى فيه عن الشخص الذي اكتسبه زورا وإنما تلقاه من البائعة له التي تملكه بعقد صحيح وغير مزور ومسجل على الرسم العقاري ولا حجز عليه ولا تقييد ولا رهن يمكن أن يثبت سوء نية المستأنف، وأنه استنادا على ما ذكر، يكون الحكم المستأنف في غير محله، في

حين أنه بمقتضى الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية: "إذا بت المجلس الأعلى في نقط قانونية، فإن على المحكمة المحالة عليها القضية أن تتقيد بهذه النقطة"، وما دام المجلس الأعلى قرر في قراره عدم تطبيق قاعدة حسن النية باعتبار أن الأمر يتعلق بالزور، حسب القرار الجنائي المشار إليه أعلاه، والقاضي بمؤاخذة (د) من أجل التزوير في خاتم الدولة والتزوير في محرر رسمي وانتزاع عقار من حيازة الغير بعشر سنين مع إتلاف العقد المزور، فإنه كان على المحكمة أن تتقيد بمقتضيات القرار المذكور، وهي عندما لم تفعل، تكون قد خرق الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية مما عرض قرارها للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي - المقرر: السيد محمد دغبر - المحامي العام: السيد عبد الكافي ورياشي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض