

القرار عدد 2854(*)

المؤرخ في 2008/7/23

الملف المرني عدد 2004/1/1/1696

حق الملكية - وكالة مزورة - بيع أول - إدانة بالتزوير - حماية المالك الأصلي (نعم) - بيع ثان - مشتر حسن النية (لا)

إذا كان حق الملكية مضمونا فإن الأولى بالحماية هو المالك الحقيقي ونتيجة لذلك لا مجال للاستدلال بحسن نية المشتري طالما أن الوكالة التي انعقد البيع الأول على أساسها ثبتت زوريتها بمقتضى قرار جنحي بات، وأن ما بني على التزوير لا يترتب عنه أي أثر قانوني سواء بالنسبة للمتعاقدين أو لخلفائهما. إن الالتزام الباطل لا يمكن أن ينتج أي أثر إلا استرداد ما دفع بغير حق تنفيذاً له، وما بني على باطل فهو باطل، وأنه لانعدام إرادة المدعي في إبرام الوكالة تكون هذه الأخيرة باطلة، مما تكون معه العقود المبرمة لاحقاً تأسيساً على عقد الوكالة باطلة وكذا جميع إجراءات تسجيلها.

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المدعي محمد لعروسي قدم بتاريخ 14-09-1999 مقالا لدى المحكمة الابتدائية بسلا ضد المدعي عليهم زبيدة تجان

(*) نفس التوجه تقريرا أقرته محكمة التعقيب التونسية في قرارها عدد 2556 صادر في 13 مارس 1979 حين اعتبرت "بيع نفس العقار بعقدة ثانية فاقدة لركن المحل وباطلة ولو وقع ترسيمه بالسجل العقاري طالما أن محل البيع لم يعد في ملك البائع" معتمدة على القانون المدني مع أن الفصلين 305 و308 من مجلة الحقوق العينية التونسية تشبه مقتضياتها الفصل 66 من قانون التحفيظ.

وعبد الرحمان العروسي وبوجمعة حضري عرض فيه أنه يملك القطعة الأرضية المسماة الحيانية 69 ذات الرسم العقاري عدد 20/16331 والكائنة بسيدي موسى وأنه وقع ضحية نصب واحتيال من طرف المدعى عليهما وأن المدعى عليها الأولى صنعت وكالة وموافقة زورت فيهما توقيعه قصد تجريده من أمواله وممتلكاته وأن المدعى عليها زبيدة قامت بواسطة الوكالة المزورة ببيع القطعة الأرضية ذات الرسم العقاري عدد 20/16331 إلى زوجها العروسي عبد الرحمان وذلك بتاريخ 99-04-19 بثمن قدره 100.000 درهم وقام المدعى عليه عبد الرحمان مرة ثانية ببيع القطعة الأرضية للمدعى عليه الثالث بوجمعة حضري بثمن قدره 200.000 درهم وقد تقدم بشكاية إلى وكيل الملك بتاريخ 1999-06-03 من أجل التزوير واستعمالة كما تقدم بطلب تقييد احتياطي لدى المحافظ وأن المدعى عليها زبيدة زورت في الوكالة توقيعه تدعي أنه وكلها ببيع القطعة الأرضية المشار إليها وأن هذه الوكالة باطلة ولا أساس لها لكونه لم تسبق له أن وقع أية وكالة لفائدة المدعى عليها الأولى وأنه بمقتضى الفصل 306 فإن البيوعات المنعقدة بناء على تلك الوكالة المزورة تكون باطلة وأن البيع المبرم بين المدعى عليها وزوجها عبد الرحمان باطل لعدم توفره على شروط صحته التي حددها الفصل 485 من قانون الالتزامات والعقود والذي اشترط إقرار المالك للبيع حتى يكون بيع ملك الغير صحيحاً وأن الموافقة التي أدلت بها المدعى عليها باطلة بالرجوع إلى الفصل المذكور الذي اشترط إقرار المالك وليس موافقته وأن الموافقة تكون سابقة لعقد البيع وليست لاحقة له وأن تاريخ إنشاء الموافقة المزورة هو 99-04-21 وتاريخ البيع هو 1999-04-19 وأن الموافقة المدلى بها تم صنعها أيضاً من طرف المدعى عليها الأولى وأنه لم يقر بالبيع ولم يصدر عنه أي إقرار بذلك لكونه يسكن بمدينة الرباط ويتمتع بصحة جيدة فكيف بمنح وكالة لزوجة أخيه هذا الأخير الذي له معه عدة نزاعات وأن المدعى عليه عمد إلى بيع الأرض للمرة الثانية بعد مرور أسبوع فقط على تفويتها له من طرف زوجته بمقتضى الوكالة المزورة وأن المبلغ المصرح به في عقد البيع الثاني هو ضعف المبلغ المصرح به في عقد البيع الأول ملتصاً لذلك بالحكم ببطالان الوكالة لزورية التوقيع الوارد بها والحكم تبعاً لذلك ببطالان جميع البيوعات المترتبة عنها والحكم

له بمبلغ 10.000 درهم تعويضا له عن الأضرار التي لحقته وإصدار أمر إلى المحافظ بسلا قصد التشطيب على كل البيوعات التي أنجزت على الرسم العقاري عدد 20/16331 لتزوير الوكالة التي تم بمقتضاها البيع الأول وإرجاعه إلى حالته الأولى قبل الوكالة. وبعد جواب المدعى عليه الثالث بوجمعة الحضري بأنه لا تربطه أية علاقة مع المدعي وأنه اشترى القطعة الأرضية موضوع النزاع بمقتضى عقد عرفي مصادق على توقيعاته مبرم بينه وبين المالك عبد الرحمان العروسي كما تأكد من خلال اطلاعه على الرسم العقاري بأن المبيع كان في ملكية عبد الرحمان العروسي وأنه قام بتسجيل مشتراه بالمحافظة العقارية وحصل على نظير الرسم العقاري وأنه يتمسك بمقتضيات الفصول 65 و66 و67 من ظهير 12-08-1913 خاصة وأنه مشتر حسن النية ولا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة.

وبعد جواب المدعى عليهما زبيدة وعبد الرحمان بأن القول بزورية الوكالة تبقى مجرد ادعاء من المدعي لأنها تحمل توقيعه وصادرة عنه وتحمل جميع البيانات المتعلقة بالمدعي وبالتالي فهي صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية وأن تطبيق الفصلين 306 و307 من قانون الالتزامات والعقود لا مجال له في هذه النازلة وأن البيع المبرم بين زبيدة وزوجها عبد الرحمان يبقى صحيحا لأن المدعي أعطى بمقتضى الوكالة للمدعى عليها صلاحية البيع والشراء وأن القول بزورية الموافقة تنقصه الحجة وأن الفصل 485 من قانون الالتزامات والعقود لم يشترط أن تكون الموافقة سابقة أو لاحقة على محضر البيع مما يبقى معه البيع صحيحا وأن البيع الثاني صحيح بني على وثائق صحيحة. أصدرت المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 29-10-2002 في الملف رقم 10/99/153 حكمها رقم 182 قضت فيه بإعلان عقد الوكالة المصحح الإمضاء بتاريخ 14-04-99 والموافق عليه بتاريخ 21-04-1999 الصادر عن المسمى العروسي محمد لفائدة زبيدة تجان وإعلان عقدي البيع المؤرخين على التوالي في 19-04-1999 المبرم بين تجان زبيدة وعبد الرحمان العروسي وكذا العقد المؤرخ في 26 أبريل 1999 بين عبد الرحمان العروسي وبوجمعة حضري مع أمر المحافظ العقاري بالتشطيب على العقود الباطلة من الرسم العقاري عدد 20/16331 استأنفه المدعى عليه الثالث بوجمعة حضري

فأيدته محكمة الاستئناف وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بثلاث وسائل.

فيما يخص الوسيلة الأولى.

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه اعتبر أن الحكم الابتدائي قد أجاب على قاعدة من اختار لا يرجع على اعتبار أن القرار الاستئنافي الجنحي قضى فقط بعدم قبول الطلب إلا أن العبرة ليست بالملتزم أو المنطوق في حد ذاته فسواء صدر حكم بعدم قبول الطلب أو رفضه فإن الأمر لا يمكن أن يؤثر على قاعدة من اختار لا يرجع لأن العبرة باختيار نوع المسطرة التي يلجأ إليها المعني بالأمر وأن المطلوب في النقض اختار الميدان الجنحي وأن النيابة العامة قضت بحفظ الشكاية التي تقدم بها المطلوب في مواجهة الطاعن وأن المحكمة أعطت تفسيراً واسعاً لقاعدة ممن اختار لا يرجع.

لكن، رداً على الوسيلة أعلاه فإنه لا مجال للاستدلال في نازلة الحال بمبدأ من اختار لا يرجع لأن الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 13 مارس 2001 تحت عدد 397 في الملف 2001/339 الذي تم تأييده بمقتضى القرار الجنحي عدد 5117 وتاريخ 11 دجنبر 2001 في الملف عدد 19/01/1433 إنما قضى بعدم قبول المطالب المدنية في شقها المتعلق بالتشطيب على عقد البيع من الرسم العقاري والآثار المترتبة على ذلك بعلّة: "أن الدعوى المدنية لا يمكنها أن تتسع لعناصر خارجة عن الدعوى العمومية طالما أن المسمى بوجعة الحضري المسجل كمالك في الرسم العقاري لم يكن موضوع أي متابعة". الأمر الذي تبقى معه الوسيلة بالتالي غير ذات اعتبار.

وفيما يخص الوسيلتين الثانية والثالثة.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أي أساس قانوني ذلك أن المحكمة مصدرته اعتمدت على قاعدة مفادها ما بني على الباطل فهو باطل إلا أن وقائع النازلة تجعل هاته القاعدة غير منطبقة على الطاعن

الذي لم يتابع من قبل وكيل الملك من جهة كما أن الفرق في الثمن شاسع بين البيع الأول أي 100.000 درهم والبيع الثاني الذي اقتنى به الطاعن العقار موضوع النزاع وهو 200.000 درهم وهي قرينة على حسن النية ودليل على عدم تورطه في أي عمل من شأنه الأضرار بحقوق المطلوب في النقض وأن قاعدة المبني على الباطل فهو باطل تتسم بالنسبية ويتعين تطبيقها في أضيق الحدود والتمييز في هذا الصدد بين حسن النية من جهة وسوء النية من جهة ثانية الأمر الذي لم يعره القرار المطعون فيه ما يستحقه من البحث للوصول إلى الحقيقة.

ويعيبه في الوسيلة الثالثة بخرق القانون وخاصة الفصول 65 و66 و67 من ظهير 1913-08-12 المتعلق بالتحفيظ العقاري ذلك أن هذه الفصول أعطت حجية قاطعة للتسجيل في الرسم العقاري وذلك بالنسبة للغير حسن النية في مجموعة من الحقائق إذ أن وكيل الملك قرر حفظ الشكاية في مواجهته كما أن المطلوب في النقض اعتبر أن ثمن البيع الأول غير حقيقي وأن قيمة العقار تساوي ضعف المبلغ المضمن بالبيع الأول وأن الطاعن بتسجيله لمشتراه بالحافطة العقارية يكون بمنأى عن أية مسألة.

لكن، ردا على الوسيلتين المعالجتين، فإن الأولى بالحماية هو المالك الحقيقي طالما أن حق الملكية مضمون، وأنه لا مجال للاستدلال بحسن النية طالما أن الوكالة التي انعقد البيع الأول على أساسها ثبتت زوريتها. بمقتضى قرار جنحي انتهائي عدد 5117 صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 11 دجنبر 2001 في الملف الجنحي عدد 19/01/1433 من جهة وأن ما بني على التزوير لا يترتب عنه أي أثر قانوني سواء بالنسبة للمتعاقدين أو لخلفائهما من جهة أخرى، وأنه خلافا لما أثاره الطاعن، فإن كل ما ضمن في السجل العقاري من تسجيل يمكن أن يشطب عليه بموجب كل عقد أو حكم اكتسب قوة الشيء المقضى به عملا بالفصل 91 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري. ولذلك فإن المحكمة حين عللت قرارها "بأن الالتزام الباطل لا يمكن أن ينتج أي أثر إلا استرداد ما دفع بغير حق تنفيذا له وما بني على باطل فهو باطل" وأنه ولانعدام إرادة المدعي في إبرام الوكالة تكون هذه الأخيرة باطلة لانعدام

أركان الالتزام طبقا لمقتضيات الفصل 306 من قانون الالتزامات والعقود مما يتعين معه التصريح ببطلان عقد الوكالة المصححة بتاريخ 14-04-1999 والموافقة عليها بتاريخ 21-04-1999 وأنه ترتب عن الوكالة الباطلة بيع العقار لكل من المدعى عليه عبد الرحمان لعروسي بمقتضى عقد بيع مؤرخ في 19-04-1999 هذا الأخير الذي باعه بدوره للمدعى عليه بوجمة حضري بعقد مؤرخ في 26-04-1999 وأن الالتزام الباطل لا يمكن أن ينتج أي أثر إلا استرداد ما دفع بغير حق تنفيذا له مما تكون معه العقود المبرمة تأسيسا على عقد الوكالة باطلة وكذا جميع إجراءات تسجيلها". فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا ومرتكزا على أساس وغير خارق للفصول المستدل بها وما بالوسيلتين بالتالي غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل صاحبه الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المتعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السادة : إدريس بلمحجوب رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: زهرة المشرفي - عضوا مقررا. والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد بلعياشي، وعلي الهلالي - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس