

قرار محكمة النقض

رقم 7/442

الصادر بتاريخ 18 يوليوز 2023

في الملف المرني رقم 2017/7/1/4719

عقد بيع - إبطاله - وكالة - دفع جوهرى - رد المحكمة على الدفع.

لما اتخذ القرار الاستثنائي المؤيد للحكم الابتدائي أساسا لقضائه بإبطال عقد البيع ولا يمكن أن ينتج أي أثر في التعاقد لأنه بني على وكالة مؤرخة في وقت توفي فيه الموكل حسب إراثته دون أن يتعرض لدفاع الطاعنة المقدم ويقول كلمته في دلالة المستندات المؤيدة له بثبوت إنشائها مركزا قانونيا على المدعى فيه طبقا لمقتضيات الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري وما توجهه مقتضيات المادة 2 من مدونة الحقوق العينية، وكان هذا الدفاع جوهريا يتغير به وجه الرأي في الحكم بما كان يجب على المحكمة أن تفصل فيه بأسباب خاصة.

باسم جلاله الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المدعين ورثة (م.و) تقدموا بمقال بتاريخ 2005/10/07، عرضوا فيه أن موروثهم المالك (م.و) كان يملك " فيلا " بجي (...). بالدار البيضاء ذات الرسم العقاري عدد (...).، وأنهم فوجئوا بأن المسمى (ف.ب) فوت العقار للغير بناء على وكالة عرفية مصححة الإمضاء بتاريخ 1999/6/05 بمدينة سلا، في حين أن موروثهم مالك العقار كان قد توفي بتاريخ 11/06، ملتجئين التصريح بأن البيع الذي أبجزه المدعى عليه بتاريخ 02 و1999/9/20 بمكتب الموثق (م.ف) باطل لصدوره عن شخص ليست له الصفة، واستعمل فيه وثيقة مزورة، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء-أنفا بالتشطيب عليه من الرسم العقاري المذكور. كما تقدموا بتاريخ 2006/6/25 بطلب إدخال بنك (ت.و.ب) في الدعوى باعتباره دائما مرتكبا بالرسم العقاري. وبعد تمام الإجراءات، قضت المحكمة الابتدائية بحكمها عدد 1560 بتاريخ 2008/6/18 ملف رقم 2005/21/1609 بإبطال عقد البيع المنجز من طرف المدعى عليه بواسطة الموثق (م.ف) بخصوص الرسم العقاري المذكور وبرد باقي الطلب. استأنفه المدخل في الدعوى (م.إ.ت.ع.ت)، فأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث تعيب الطاعنة القرار بفساد التعليل وبانعدام الأساس القانوني والخطأ في التأويل، ذلك أنها أثارَت في مقالها الاستثنائي أن عقد البيع هو عقد توثيقي، وبذلك يعتبر حجة رسمية لا يمكن الطعن فيه إلا بالزور طبقا للفصلين 418 و419 من قانون الالتزامات والعقود، وأثارَت كذلك أنها

اشترت العقار عن حسن نية، وقيدته بالرسم العقاري، وأن هذا التقييد له قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الغير حسن النية طبقاً للفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتم بالقانون رقم 14.07، وبالتالي لا يمكن مواجهتها ببطالان عقد البيع، وأنه باستعراض تعليل المحكمة يتبين أنها أخطأت في القانون الواجب التطبيق إذ بغض النظر عن مقتضيات الفصلين 418 و 419 من ق.ل.ع التي تعتبر من النظام العام، فإن نازلة الحال يسري عليها القانون الخاص المتعلق بالتحفيظ العقاري، ولا سيما الفصل الأول منه الذي ينص على أنه: "يرمي التحفيظ إلى جعل العقار خاضعاً للنظام المقرر في هذا القانون من غير أن يكون في الإمكان إخراجه منه فيما بعد ويقصد منه ... تقييد كل التصرفات والوقائع الرامية إلى تأسيس أو نقل أو تغيير أو إقرار أو إسقاط الحقوق العينية أو التحملات المتعلقة بالملك في الرسم العقاري المؤسس له"، كما تسري عليه مقتضيات المادة الأولى من مدونة الحقوق العينية، وأن اسمها كان هو شركة الوقاية الإفريقية للتأمين، وهي ش م م بشريك وحيد في شخص (م.م) قامت بتغيير اسمها الذي أصبح (م.إ.ت.ع.ت) (...). بمقتضى الجمع العام المنعقد بتاريخ 2000/12/02، وأما اشترت العقار موضوع الدعوى بعقد توثيقي رسمي محرر بتاريخ 02 و 1999/9/20، وأن شراؤها مبني على شراء صحيح، وليس على شراء باطل، وهو ما يؤكد حسن نيتها الذي يفترض دائماً، وأن "ما بني على باطل فهو باطل" هي مجرد قاعدة منطقية عامة تعارضها نصوص قانونية صريحة ذلك أن القرار لما استبعد تطبيق الفصلين 66 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 2 من مدونة الحقوق العينية أساء تطبيق القانون، واستبعد النص الواجب التطبيق، ولم يرد على ما تمسكت به الطاعنة من أنه لا اجتهاد مع وجود النص ذلك أنها تمسكت بعدم إمكانية الاحتجاج في مواجهتها بإبطال عقد البيع باعتبار حسن نيتها طبقاً للفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري الذي ينص على أنه: "... لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال التقييد في مواجهة الغير ذي النية الحسنة"، وأن المحكمة استبعدت هذا النص الرامي إلى المحافظة على مصداقية مؤسسة السجل ونظام التحفيظ العقاريين واستقرار المعاملات، وطبقت قاعدة "ما بني على باطل فهو باطل" وخرقت المادة 2 من مدونة الحقوق العينية التي تنص على: "... أن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيب من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المقيد عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر"، مؤكدة أنها اشترت العقار عن حسن نية، وهو عبارة عن أرض عارية بواسطة عقد توثيقي، وتم تقييد البيع بالرسم العقاري عدد (...). بتاريخ 1999/10/22 بالمحافظة العقارية بالدار البيضاء-أنفا، وأما استثمرت فيه مبالغ مهمة، وقامت ببناء "فيلا" تشتمل على ثلاث طوابق بعد أن حصلت على رخصة البناء، وقامت بالتصريح بالبناء لدى المحافظة العقارية، وأدت عليه رسم التسجيل، وأنها لو كانت سيئة النية، وتعلم بالعيب الذي يشوب عقد البيع لما استثمرت جل أموالها في بناء العقار المبيع، وتحملها لقرض بنكي بقيمة 1.500.000,00 درهم، وأن المدة الفاصلة بين تقييد البيع بالرسم العقاري وتاريخ تقييد دعوى الإبطال من طرف المطوبين هي ست سنوات تقريباً، وأنها لو كانت سيئة النية لباعت العقار خلال هذه المدة المصادفة لبداية الألفية الثالثة التي عرف فيها ثمن العقار ارتفاعاً مهولاً، وأنه كان على المحكمة مصدرة القرار أن تطبق النصوص الواجبة التطبيق، والتمييز بين حالتي حسن النية وسوئها قبل مواجهة الطاعنة بآثار زوروية وكالة

المسمى (ف.ب)، وبطلان تقييدها بسبب ما اعترى عقدها من موجبات البطلان، لأنه لا استثناء في هذه الحالة أمام وضوح الفصل 66 والمادة 2 المذكورين أعلاه، وأن المحكمة لم تبحث حسن نية أو سوء نية الطالبة باعتبارها غيرا بالنسبة للعقد الذي بني على وكالة مزورة، مما جعل قرارها فاسد التعليل، ومعرضا للنقض.

حيث صح ما نعتة الطاعنة على القرار المطعون فيه، ذلك أنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بشرائها العقار المدعى فيه من موروث المطلوبين بمقتضى عقد توثيقي بتاريخ 2 و20/09/1999، وتم تقييده بالرسم العقاري عدد (...). وقامت ببناء "فيلا" فوقه، وأنه لا محل لمواجهتها بأثر الوكالة التي تم بها العقد لأنها تتمسك بالفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري، ودلت على هذا الدفاع بأن قدمت للمحكمة شهادة الملكية ورخصة البناء والسكن، وكان القرار المطعون فيه المؤيد بالحكم الابتدائي قد اعتبر عقد البيع محل النظر عقدا باطلا ولا يمكن أن ينتج أي اثر في التعاقد لأنه قد بني على وكالة مؤرخة في وقت توفي فيه الموكل حسب إراثته، واتخذ من ذلك أساسا لقضائه بإبطال العقد دون أن يتعرض لدفاع الطاعنة المقدم ويقول كلمته في دلالة المستندات المؤيدة له بثبوت إنشائها مركزا قانونيا على المدعى فيه طبقا لمقتضيات الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري وما توجهه مقتضيات المادة 2 من مدونة الحقوق العينية، وكان هذا الدفاع جوهريا يتغير به وجه الرأي في الحكم بما كان يجب على المحكمة أن تفصل فيه بأسباب خاصة، ولما لم تفعل فان قضاءها فيما يتعلق بهذا الوجه من دفاع الطاعنة مشوب بسوء التعليل وهو بمثابة انعدامه، مما يتعين معه نقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة للبت طبقا للقانون.

المملكة المغربية
لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بغرفتين مجتمعتين بنقض القرار المطعون فيها وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوبين ورثة (م.و) و(ف.ب) المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من: السيد ابراهيم بحماني رئيس غرفة الأحوال الشخصية والميراث رئيسا للجلسة والسيد سعيد رياض رئيس الهيئة المدنية السابعة والمستشارين السادة: محمد المنور مقررا، السعدية فنون، نجية بوجنان ونجوى الهواس وعمر لمين وعبد الغني العيدر ونور الدين الحضري ومصطفى زروقي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.