قرار محكمة النقض

رقم 1/63

الصادر بتاريخ 11ابريل 2023

في الملف العقاري رقم 2020/1/1/333

دعوى الإبطال – عقد بيع – أتمية البائعة – أثرها.

إن إبطال البيع عملا بالفصل 479 من قانون الالتزامات والعقود يستلزم أن يكون البائع مريضا مرض الموت أو أن يكون البيع بقصد المحاباة، والمحكمة لما لم يثبت لها أن البيع موضوع دعوى الحال أنجز في مرض الموت وبقصد المحاباة الشيء الذي أكده العدلان المنتصبان للإشهاد اللذين شهدا بانمية البائعة، مما يكون معه البيع مستكملا لكافة شروطه، فإنها غير ملزمة بتتبع الخصوم في جميع مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها ولا الأمر بإجراءات تحقيق طالما تبين لها عماد قضائها، وجاء قرارها معللا تعليلا كافيا.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2019/12/12 من طرف الطالبين أعلاه بواسطة نائبهم المذكور والرامي إلى نقض القرار رقم 1/3993 الصادر بتاريخ 2011/12/09 في الملف عدد 2008/1/4211 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/03/06.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 11 ابريل 2023.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد محمد شافي لتقريره والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد صدوق الرامية إلى نقض القرار.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف أن احمد (ق) تقدم بمقال افتتاحي للدعوى أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 2008/08/19 عرض فيه انه اشترى من الهالكة فاطمة (ك) حقوقها المشاعة بالرسم العقاري عدد 9880/د الكائن بقبيلة مديونة دار بوعزة وانه لظروف خارجة عن إرادته حالت دون تسجيله لهذا العقد بالرسم العقاري المذكور وانه بتاريخ 2007/08/23 توفيت البائعة فبادر ورثتها إلى إدخال رسم اراثتها عدد 107 بالرسم العقاري المذكور وأصبحوا مالكين على الرغم من علمهم بالتفويت الكامل لنصيبها لذلك يلتمس الحكم بالتشطيب على الإراثة المذكورة من الرسم العقاري أعلاه والحكم بتسجيل شرائه بدلها وأمر المحافظ بتسجيل ذلك بالسجلات الخاصة لهذا الغرض. وأجاب المدعى عليهم بان المشتري هو صهر البائعة وزوج ابنتها رشيدة (ق) والتي كانت تقيم معها الهالكة وقد انتقلت هذه الوضعية لانجاز هذا العقد لحفيدها وتم إخفاء هذه الواقعة خلال حياة الهالكة التي كانت مقعدة ومصابة بالشلل والضغط الدموي ومريضة مرض الموت وان العقد أنجز في 2007/02/19 وتوفيت في 2007/08/23 ملتمسين رفض الطلب وفي المقال المضاد الحكم بإبطال رسم الشراء طبقا للفصول 4 و54 و65 و419 و449 من قانون الالتزامات والعقود، وبعد إجراء بحث في النازلة والتعقيب عليه أصدرت المحكمة المذكورة حكمها عدد 1890 بتاريخ 2008/07/15 في الملف عدد 2007/21/2441 في الدعوى الأصلية بعدم قبولها وفي الدعوى المضادة الحكم على احمد (ق) باليمين على نفي الصورية والتوليج في البيع المبرم بينه وبين جدته فاطمة (ك) موضوع رسم الشراء المضمن بعدد 370 كناش 10، فان نكل فسخ البيع ورجع المبيع ميراثا وإلا فلا. استأنفه أصليا ورثة فاطمة (ك) وفرعيا احمد (ق) فقضت محكمة الاستئناف أعلاه بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالتشطيب على رسم الاراثة عدد 107 كناش عدد 64 المسجلة بالرسم العقاري عدد 9880/د والمنصبة على جميع الحقوق المشاعة للهالكة فاطمة (ك) والمسجل لفائدة المدعى عليهم والحكم بتسجيل رسم الشراء العدلي عدد 370 كناش 20 لفائدة احمد (ق) بن مبارك بالرسم المذكور مع أمر المحافظ بالنواصر بتسجيل ذلك بالصك العقاري المذكور بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنين بأربعة وسائل.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يعيب الطاعنون القرار في **الوسيلة الأولى** بنقصان التعليل الموازي لانعدامه والخطأ في تطبيق القانون، ذلك أن عقد البيع من العقود الرضائية التي لا تنعقد إلا بتراضي طرفيه على العناصر الأساسية كالثمن والإرادة الحرة المدركة لموضوع العقد والأطراف، أما إذا اختفت هذه العناصر فلا وجود للعقد بتاتا. وانه بالرجوع إلى العقد الذي أبرمته مورثة الطاعنين نجد انه مفتقد لجميع أركانه باعتباره صادرا عن امرأة مريضة مرض الموت ومصابة بالشلل النصفي وعديمة القدرة والتمييز بين ما يضرها وما ينفعها فانتهز المطلوب في النقض هذه الظروف وأملى عليها أن تبيع له عقارا هو في ملكيتها فباعته له بالثمن الذي أراده هو مستغلا

كونها مريضة مرضا مخوفا. وان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تبن قضاءها على خبرة طبية حتى تتأكد من خطورة الأمراض التي أصيبت بها الهالكة وأنه لا علاقة بموتها. ويعيبونه في **الوسيلة الثانية** بخرق قاعدة فقهية وقانونية، ذلك أن المرض الذي يغلب فيه خوف الموت ويعجز المريض عن رؤية مصالحه ومصالح غيره وان الهالكة لم تكن في وعيها الكامل، ويعيبونه في **الوسيلة الثالثة** بخرق الفصل 449 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أن القرائن دلائل يستشف منها القانون أو القاضي وجود وقائع مجهولة لم تعر المحكمة لها أي اهتمام رغم أن الطاعنين اثبتوا بما فيه الكفاية أن الهالكة مصابة بالشلل النصفي ولم تعد تميز بين ما ينفعها وما يضرها، فضلا عن إصابتها بمرض خطير لم ينفع معه علاج. ويعيبونه في **الوسيلة** الرابعة بعدم استعمال قاعدة الترجيح، ذلك أن عقد البيع غير مسجل بالرسم العقاري وبالتالي لا يخول الملكية للمشتري في حين أن الإراثة مسجلة بالرسم العقاري مما يعطيها قوة قانونية تجعلها وثيقة حاسمة لاكتساب الملكية وبالتالي تكون المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد خرقت قاعدة الترجيح، مما يوجب النقض.

لكن، ردا على الوسائل أعلاه مجتمعة لتداخلها فإن إبطال البيع عملا بالفصل 479 من قانون الالتزامات والعقود يستلزم أن يكون البائع مريضا مرض الموت أو أن يكون البيع بقصد المحاباة، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم يثبت لها أن البيع موضوع دعوى الحال أنجز في مرض الموت وبقصد المحاباة الشيء الذي أكده العدلان المنتصبان للإشهاد اللذين شهدا بامية البائعة، مما يكون معه البيع مستكملا لكافة شروطه. وان المحكمة غير ملزمة بتتبع الخصوم في جميع مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها ولا الأمر بإجراءات تحقيق طالما تبين لها عماد قضائها، لذلك فإنها حين أوردت لتعليل قضائها "بأنه طالما أن الطرف المستأنف لم يدل بالوثائق الطبية التي تثبت أن البائعة كان مرضها مرضا مخوفا أثناء إبرامها لعقد البيع المطلوب إبطاله جعل إرادتها تصبح معيبة أو شبه منعدمة طالما أن العقد شهد شاهديه بامية البائعة، فان **الوسيلة** المثارة تبقى مجردة من الإثبات"، فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار المطعون فيه معللا تعليلا كافيا وغير خارق للمقتضيات المستدل بها والسائل أعلاه غير جديرة بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وعلى الطاعنين المصاريف.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف **رئيسا** والمستشارين السادة: محمد شافي **مقررا**، ومحمد اسراج وعبد الوهاب عافلاني

وسمير رضوان أعضاء وبمحضر **المحامي العام** السيد رشيد صدوق وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة ابتسام الزواغي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض