

قرار محكمة النقض
رقم 7/41
الصادر بتاريخ 2021/01/19
في الملف المدني رقم 2019/7/1/6524

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/6/18 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الذي يطعن بمقتضاه في القرار عدد 326 الصادر بتاريخ 2019/4/18 في الملف رقم 2018/1201/693 عن محكمة الاستئناف بوجدة.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/11/24.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/12/22 وحجز القضية للمداولة لجلسة 2021/01/5 ثم تمديد لها لجلسة 2021/01/19.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد سعيد رياض لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالب (م.م.ب.م) تقدم بمقال افتتاحي للدعوى بتاريخ 2013/02/04 أمام المحكمة الابتدائية ببركان عرض فيه أنه أنجز للمدعى عليه (ق.ش) وكالة بمقتضاها خول له بيع الملك المسمى (م) ذي الرسم العقاري عدد (...)، وهو عبارة عن عمارة مشتملة على سفلي به مرآب وثلاثة طوابق مساحتها 150 مترا مربعا والكائنة ب(ح.ق) ممر (...). رقم (...). بركان، وأن الوكيل المذكور قام بالتواطؤ مع أبيه المدعى عليه (ق.ع.ب.ر)، وأبرم معه عقد بيع مؤرخ في 2008/3/6 بمقتضاه باع له الدار المذكورة بثمن زهيد مبلغه 500.000,00 درهم، وبذلك كان ضحية التدليس والغبن من جراء البيع المذكور ملتصقا بالحكم بفسخ عقد البيع المذكور، وإلزامه بإرجاع ثمن البيع، وأجاب المدعى عليهما بأن المدعي كان على علم بثمن البيع، ووافق عليه وتسلمه، وأنه لم يدل

بما يثبت توفر شروط الغبن أو التدليس التي من شأنها ترتيب بطلان عقد البيع، ثم إن عقد البيع مؤرخ في 2008/3/6 بينما الدعوى قدمت بتاريخ 2013/2/4 مما يجعلها متقدمة بمضي سنة واحدة عملاً بمقتضيات الفصل 311 من قانون الالتزامات والعقود، ملتجئين الحكم برفض الدعوى، واحتياطياً الحكم بسقوطها للتقادم، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها برفض الدعوى، وبعد تقديم المستأنف مقالاً إصلاحياً أدخل بمقتضاه ورثة (ق.ع.ب.ر) في الدعوى ملتجساً مواصلة الدعوى في مواجهتهم، وإجراء خبرة، ألغته محكمة الاستئناف، وبعد التصدي قضت بإبطال عقد البيع المؤرخ في 2008/3/6 المبرم بين (م.م.ب.م) النائب عنه (ق.ش) وبين (ق.ع.ب.ر) بشأن الملك المسمى (م) ذي الرسم العقاري عدد (...) مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية بقرارها عدد 1091 وتاريخ 2016/10/13 ملف رقم 2014/1201/744، نقضته محكمة النقض بقرارها عدد 7/233 وتاريخ 2018/4/03 ملف رقم 2017/7/1/1937 بعللة أنه: "بمقتضى الفصل 55 من قانون الالتزامات والعقود فإن الغبن لا يخول الإبطال إلا إذا نتج عن تدليس الطرف الآخر أو نائبه، وبمقتضى الفصل 311 من نفس القانون فإن دعوى الإبطال تتقدم بسنة في كل الحالات التي لا يحدد فيها القانون أجلاً مخالفاً، ولا يكون لهذا التقادم محلاً إلا بين من كانوا أطرافاً في العقد، وبمقتضى الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية يجب أن تكون القرارات معللة، ولما كان البين من خلال وقائع الدعوى وأدلتها المعروضة على المحكمة بأن الطالبين تمسكوا في جميع مراحل الدعوى بكون المطلوب كان على علم بثن البيع، ووافق عليه وتسلمه، ولم يدل بما يثبت توفر شروط الغبن أو التدليس التي من شأنها ترتيب بطلان عقد البيع، وأن دعوى إبطال عقد البيع قد طالها التقادم الذي مدته سنة واحدة عملاً بمقتضيات الفصل 311 من قانون الالتزامات والعقود، إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قضت بإبطال عقد البيع موضوع الدعوى بعللة: "أن الخبرتين المنجزتين على ذمة القضية حددتا قيمة العقار موضوع البيع في مبلغ يفوق بكثير الثمن الذي بيع به، الأمر الذي يبين على أن ما بيع به العقار لا يمثل ثمنه الحقيقي زيادة على قرينة أن المشتري هو أب وكيل البائع، وهو ما يعتبر دليلاً على لجوئهما إلى التدليس على المستأنف لبيع عقاره بثن فيه غبن فاحش مما أضر بدمته المالية، ولا حق للجهة المستأنف عليها التمسك بمضي المدة"، وبدون أن تبرز بما فيه الكفاية عناصر التدليس، وترد على ما تمسك به الطالبون من موافقة المطلوب على الثمن وتسلمه له، وكذا ما دفعوا به من تقادم لما قد يكون لذلك من تأثير على قضائها، فجاء قرارها مشوباً بنقصان التعليل، وهو بمثابة انعدامه مما يجعله عرضة للنقض. وبعد الإحالة قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسائل النقض مجتمعة:

حيث يعيب الطاعن القرار بعدم الارتكاز على أساس قانوني، وفساد التعليل المنزل منزلة انعدامه، وخرق الفصلين 67 من القانون 14/07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، و891 من ق.ل.ع، وخرق قاعدة فقهية وقواعد الإثبات بدعوى أن ما استند عليه تعليل المحكمة بخصوص التقادم غير مستند

على أساس قانوني، ذلك أن الفصل 311 من ق.ل.ع.لن حدد أجل السنة لتقادم دعوى الإبطال، فإنه لم يحدد بداية هذا الأجل، وما إذا كان يبتدىء من تاريخ العقد أم من تاريخ العلم، مع أن الأصل هو تاريخ العلم وليس تاريخ العقد سيما وأن البائع في نازلة الحال باع عنه وكيله ولم يقم بذلك بنفسه، وأن عنصر عدم العلم ثابت لأن الطالب لم يحضر عملية البيع التي تمت بين وكيله ووالده المشتري اللذين تواطأ معا في التضليل والتدليس والاحتيال عليه للاستيلاء على عقاره مستغلين غيابه كعامل بالديار الفرنسية موضحاً أنه أثناء الفترة التي تم فيها البيع كان تحت المراقبة الطبية من 2008 إلى 2012، وأدلى بشواهد طبية لم تتم المنازعة فيها، وأنه لم يعلم بواقعة البيع إلا بعد تقييد البيع بالرسم العقاري في 3013/6/18، وأن تعليل المحكمة بكون العبرة في احتساب أمد التقادم هو تاريخ العقد، وليس تاريخ التقييد بالرسم العقاري غير مؤسس بالنظر إلى أن الطاعن لم يحضر مجلس العقد أو أبرمه شخصياً أو حاز نسخة منه حتى تتاح له إمكانية الطعن فيه أمام المحكمة المختصة أو من يوم تقييده بالرسم العقاري باعتبار أن الأفعال الإرادية وغيرها من الاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الإقرار به... لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري طبقاً للفصل 67 من القانون 07/14، وهو ما لم يكن متاحاً للطاعن في النازلة إلا بعد اطلاعه على الرسم العقاري مما يعد خرقاً للمقتضيات المذكورة، وأن القرار تبني من جهة أخرى تصريحات المطلوب التي جاء فيها أن دوره اقتصر على القيام بإجراءات التفويت، وأن عملية البيع والتفاوض حول الثمن كانت مباشرة بين البائع والمشتري وهو ما لم يثبت عكسه مخالفاً بذلك قواعد الإثبات، فبدل أن يكلف المطلوب بإثبات ما يدعيه قلب عبء الإثبات على الطالب، كما خالف أحكام الوكالة ولا سيما الفصل 891 من قانون الالتزامات والعقود، وحاد عن قرار محكمة النقض الذي ألزمه بإبراز عناصر التدليس المتمثلة في أن المشتري هو والد الوكيل، وهو ما يؤكد وجود التدليس الذي أدى إلى بيع العقار بثمن فيه غبن فاحش مما أضرم بدمته المالية، وأنه دفع من جهة أخرى في سائر مراحل الدعوى أن المبلغ الذي دفعه وكيله في حسابه البنكي كان مجرد عربون، ولم يخبره بكامل الثمن ولا الجهة المشتريّة إلا أن المحكمة لم تتحقق بما فيه الكفاية من عناصر التدليس المشار إليها أعلاه، ولم تبرزها مع أنها حاسمة في إثبات واقعة التدليس المقرون بالغبن الذي تجاوز ثلثي الثمن الحقيقي للبيع، وهو ما تؤكد القواعد الفقهية مما جعل القرار ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه، ومعرضاً للنقض.

حيث تبين صحة ما عابه الطاعن على القرار ذلك من جهة، فإن دعوى إبطال الالتزامات إذا كانت تتقادم بسنة طبقاً للفصل 311 من ق.ل.ع.لن أن بدء سريان تقادمها بالنسبة للبائع بوكالة لا يسري في مواجهته إلا من تاريخ العلم بالأفعال والوقائع المكونة لما يدعيه من التدليس الذي باشره الوكيل، والمحكمة لما عللت قرارها بهذا الخصوص بما جاءت به من: "أنه من المقرر في الفصل 311 من قانون الالتزامات والعقود أن دعوى الإبطال في الحالات المنصوص عليها في الفصول 4، 39، 55 و56 من نفس القانون تتقادم بسنة في كل الحالات التي لا يحدد فيها القانون أجلاً مخالفاً، وأنه بالرجوع إلى

وثائق الملف ولا سيما عقد البيع والوكالة التي منحها المستأنف للمستأنف عليه (ق.ش)، والتي جاءت بدون أي تقييد تبين لهذه المحكمة أن الدعوى محل النظر قد طالها التقادم بمرور أكثر من سنة من تاريخ البيع المصادف لـ 2008/3/06، وتاريخ رفع الدعوى محل النظر في 2013/02/04، خاصة أن المستأنف أقر في جلسة البحث بتسلم مبلغ 500.000,00 درهم عن طريق تحويل بنكي " في حين أن الإقرار المذكور يرتبط فقط بما ادعاه من أن المبلغ المذكور يشكل فقط عربون، ولم يكن يعلم أن الثمن الاجمالي للبيع محدد في الثمن المذكور، وأن الطاعن تمسك بعدة دفعات أخرى منها نفيه ما ادعاه الوكيل المطلوب من أن الثمن تم تحديده مباشرة بين المشتري والطاعن باعتباره مالكا، وأن المحكمة لما ردت ذلك بأن المطلوب: "أكد في جلسة البحث أن دوره اقتصر على القيام بإجراءات التفويت، وأن عملية البيع والتفاوض حول الثمن كانت مباشرة بين البائع والمشتري وهو ما لم يثبت خلافه"، دون أن تكلف المطلوب بإثبات ما يدعيه على اعتبار أن من أبدى دفعا عليه إثباته، فجاء قرارها لكل ذلك غير مرتكز على أساس قانوني، وناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه، ومعرضا للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الأطراف يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوبين 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 متركبة من رئيس الغرفة السيدة لطيفة أيدي رئيسة والمستشارين السادة: سعيد رياض مقررا، السعدية فنون، امحمد لفتح ونجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.