

قرار محكمة النقض
رقم 7/46
الصادر بتاريخ 2021/01/19
في الملف المدني رقم 2019/7/1/7054

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/6/28 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم، الذي يطعنون بمقتضاه في القرار عدد 2047 الصادر بتاريخ 2018/11/27 في الملف رقم 2017/1201/862 عن محكمة الاستئناف بمكناس.

وبناء على المذكرة الجوبية المدلى بها من طرف المطلوب (ب.ب) بواسطة نائبي بتاريخ 2020/10/15، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/12/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 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 المطلوب تقدم بمقال افتتاحي للدعوى أمام المحكمة الابتدائية بآزرو، عرض فيه أنه اشترى من موروث المدعى عليهم جميع القطعتين الفلاحيتين اللتين ستستخرجان من الرسم العقاري عدد (...) بمقتضى عقد الشراء ضمن أصله بعدد (...) صحيفة (...) بتاريخ 1979/11/22 توثيق أزرو، وأن البائع قيد حياته لم يعمل على تسجيل البيع المذكور بالرسم العقاري ملتمسا الحكم على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع، وذلك بالقيام بالإجراءات التقنية والإدارية الضرورية لدى المحافظة العقارية بإفران قصد تسجيل رسم الشراء المذكور على الرسم العقاري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن

التنفيذ. أجاب المدعى عليهم بتقادم الدعوى على اعتبار أن الأمر يتعلق بالتزام شخصي، فضلا عن أن العقد باطل لمخالفته الفصل 72 من القانون رقم 90/25 المتعلق بالتجزئات العقارية ما دام البيع انصب على مساحة قدرها 400 م.م فقط ملتزمين إدخال رئيس المجلس البلدي لأزروا في الدعوى، والحكم بتقادمها، واحتياطيا الحكم برفض الطلب لبطلان عقد البيع. وبعد انتهاء الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية بعدم قبول الدعوى. ألغته محكمة الاستئناف، وقضت بعد التصدي على المستأنف عليهم ورثة (ن.ع) بإتمام إجراءات البيع مع المستأنف، وذلك بالقيام بجميع الإجراءات القانونية اللازمة قصد تسجيل رسم شرائه المذكور على الرسم العقاري السالف الذكر تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200,00 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسيلتي النقض مجتمعين:

حيث يعيب الطاعنون القرار بنقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه والخرق الجوهرى للقانون بدعوى أن المحكمة استندت في تعليلها لمقتضيات الفصلين 229، 488 و 498 من ق.ل.ع في حين أن الأمر يتعلق ببيع قطعة أرضية مساحتها 400 م.م في عقار محفظ مساحته الإجمالية هكتار واحد و 59 أرا، وأن القرار اعتمد فضلا عن ذلك على الفصل 65 وما يليه من قانون التحفيظ العقاري مع أن الرسم العقاري لا زال مسجلا باسم المرحوم (ن.ع)، وورثته لم يدرجوا العقار المذكور ضمن متخلف الهالك، وأن تسجيل العقد بالرسم العقاري بعد استخراج قطعة مساحتها 400 م.م أصبح أمرا مستحيلا، ولن يتأتى ذلك إلا بإنجاز تجزئة وفق الشروط المنصوص عليها في قانون 90/25، والحال أن العقد يرجع إلى سنة 1979، فيما تراخى المطلوب عن تسجيله بالرسم العقاري، والمحكمة لما استندت إلى الفقرة الأولى من الفصل 229 من ق.ل.ع، وأغفلت الفقرة الثانية منه التي تنص على أن الورثة لا يلتزمون إلا في حدود أموال التركة وبنسبة مناب كل واحد منهم، وإذا رفضوا التركة لم يجبروا على قبولها، ولا على تحمل ديونها، وفي هذه الحالة ليس للدائنين إلا أن يباشروا ضد التركة حقوقهم مؤكدين أنهم بعدم إدراجهم لإرث موروثهم بالرسم العقاري يكونون قد رفضوا التركة سيما أن الهالك توفي في 31/12/1999 أي بعد مرور 20 سنة على إبرام العقد، وأن المحكمة بنت تعليلها من جهة أخرى على عدم رجعية القوانين بالنظر إلى أن العقد أبرم خلال سنة 1979 أي قبل دخول القانون 90/25 حيز التنفيذ في حين أن المطلوب لم يتقدم بدعواه إلا بعد سريان القانون، فالعبرة ليست بتاريخ إبرام العقد ولكن بتاريخ طلب المشتري تسجيل مشتراه وهو تاريخ لاحق مما يجعل العقد باطلا طبقا للفصلين 33 و 72 من نفس القانون، ويكون تعليل المحكمة ناقصا ومنزلا منزلة انعدامه، ومعرضا للنقض.

لكن، حيث أنه طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع فإن الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون، ولما كان البين من وثائق الملف كما عرضت على قضاة الموضوع ولاسيما عقد البيع المبرم بين الطرفين أن المطلوب اشترى من موروث المطلوبين قطعتين أرضيتين تستخرجان من عن طريق التجزئة من الرسم

العقاري (...)، وأنه طبقا للفصل 229 من نفس القانون فإنهم ملزمون بتنفيذ التزامات موروثهم باعتبارهم خلفا عاما يحلون محله حكما في حقوقه والتزاماته ولو قبل تقييد إراثهم بالرسم العقاري، والمحكمة لما ألزمتهم بإتمام إجراءات البيع مع المطلوب تكون قد تقيدت بالمقتضيات السالفة الذكر معتبرة عن صواب أن المطلوب لا يمكن أن يواجه بمقتضيات القانون 90/25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات باعتبار أن تاريخ إبرام عقد البيع سابق عن تاريخ سريان القانون المذكور، وبالتالي لا يمكن أن يطبق بأثر رجعي، ما دام تاريخ إنجاز العقد هو المعول عليه في تحديد القانون الواجب التطبيق وليس تاريخ تقديم دعوى إتمام إجراءاته عن طريق تسجيله بالرسم العقاري، وأن البائع لا يمكنه التحلل من التزامه إلا باتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضمن الضوابط القانونية المعمول بها ما لم يثبت أنه سعى لذلك، وتعذر عليه لسبب لا يعزى إليه، وأن ما تمسك به الطاعنون من جهة أخرى من أن المحكمة لم تطبق الفقرة الثانية من الفصل 229 من ق.ل.ع التي تنص على أن الورثة إذا رفضوا التركة، لا يجبرون على قبولها أو تحمل ديونها... فإنه لم يسبق لهم أن أثاروا ذلك في جميع مراحل التقاضي ولا سيما أمام المحكمة مصدرة القرار، وبالتالي لا يمكن لهم التمسك بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض لاختلاط الواقع فيه بالقانون، فجاء لكل ذلك قرارها مرتكزا على أساس قانوني، ومعللا بما فيه الكفاية، وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها، والوسيلة على غير أساس إلا ما أثير لأول مرة، فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالبين المصاريف.

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.