

قرار محكمة النقض

رقم 2/2

الصادر بتاريخ 2021/01/12

في الملف المدني رقم 2019/2/1/1317

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المودعة بتاريخ 2018/12/24 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائهم الأستاذ محمد (ق) الرامية إلى نقض القرار رقم 754 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2017/12/06 في الملف عدد 2016/1201/966.

وبناء على المذكرة الجوابية التي تقدم بها المطلوبان في النقض بواسطة نائهما الأستاذ نور الدين (ق) بتاريخ 2019/12/18 الرامية إلى عدم قبول لطلب شكلا رفضه موضوعا. وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية الصادر بتاريخ 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ. المملكة المغربية

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/12.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الرحيم سعد الله والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الكافي ورياشي.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط، أن المطلوبين في النقض سي محمد (ب) وإلهام (ب) قدما بتاريخ 2016/03/01 مقالا أمام المحكمة الابتدائية بالرباط عرضا فيه، أنهما كانا يملكان على الشيع مع بقية أشقائهما العقار موضوع الرسم العقاري عدد 93779/ر الذي هو عبارة عن فيلا مساحتها 467 م م وأنه بعد مدة بلغ إلى علمهما أن ملكية الفيلا انتقلت إلى زوجة والدهم الثانية المدعى عليها أمينة (ب) والمدعى عليها مريم (ب) وبعد مراجعة المحافظة العقارية

تبين لهما بأن والدهما المدعى عليه أحمد (ب) عمد إلى تفويت نصيبهما للمدعى عليهما أمنة (ب) ومريم (ب) وذلك بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في 2008/07/11 مستندا على وكالة مؤرخة في 2008/01/09 التي هي باطلة من عدة وجوه ويترتب عن ذلك كذلك بطلان البيع، فالوكالة هي عامة وتتعلق بأعمال الإدارة دون التصرف مما يكون معه الوكيل قد تجاوز حدود وكالته، وأن البيع باطل بسبب الغبن والتدليس والمحابة لكون البيع تم للمدعى عليهما الثانية زوجته والمدعى عليهما الثالثة المزعوم أنها ابنته والحقيقة غير ذلك وتم ذلك بثمن بخس لا يساوي خمس الثمن الحقيقي والتمسا بالحكم ببطلان البيع المحرر من طرف الموثقة رتيبة السقاط بتاريخ 2008/07/11 والتشطيب عليه من الرسم العقاري عدد 93779/ر وإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد. أجاب المدعى عليهما بأن الدعوى تفتقر للإثبات. فأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها بتاريخ 2016/10/12 في الملف عدد 2016/1402/42 قضت فيه برفض الطلب. استأنفه المدعيان وألغته محكمة الاستئناف وقضت بإبطال عقد البيع الصادر بتاريخ 2008/07/11 المبرم بين أحمد (ب) كوكيل عن الطرف المستأنف والمستأنف عليهما أمنة ومريم والتشطيب عليه من الرسم العقاري 93779/ر والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالرباط أكداً بالقيام بتقييد مقتضيات هذا القرار بعد صيرورة الحكم نهائياً وبتأييده في الباقي وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الوحيدة.

حيث ينعى الطاعنون على القرار فساد التعليل، ذلك أن الوكالة التي استعملت في البيع تخول الوكيل التصرف في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 7190 الذي هو الرسم الأم المستخرج منه الرسم العقاري موضوع النزاع، والبيع أبرم بعقد رسمي اعتماداً على الوكالة المطعون فيها التي تخول الوكيل بيع الحقوق التي يملكها المطلوب في النقص في الرسم العقاري عدد 7190 ر الشامل للعقار موضوع النزاع وبذلك فالوكالة صالحة لبيع هذا الأخير، كما أنهم تمسكوا بأن من الصلاحيات المخولة للوكيل بمقتضى الوكالة بيع جميع الحقوق التي يملكها المطلوب في النقص في الرسم العقاري عدد 7190 ر ولأن العقار المبيع هو جزء من العقار المذكور فإن الوكالة تكون شاملة له علماً أنه استناداً لذات الوكالة قام بتقسيم العقار الأم وناب عن المطلوبين في النقص في ذلك.

حقاً، حيث إن المحكمة أسست ما قضت به من بطلان عقد البيع الصادر بتاريخ 2008/07/11 المبرم بين الطاعن الأول أحمد (ب) كوكيل عن المطلوبين في النقص والطاعنتين مريم (ب) وأمنة (ب) على علة « أن بيع العقار أو الحقوق العقارية من قبل الوكيل لا بد فيه - وفق الفصل 894 من ق ل ع - من وكالة خاصة تعيين العقار أو الحقوق المبيعة المعنية بالتفويت بدقة، لكي تكون الإرادة في ذلك سليمة لا يخمرها تأويل أو عمومية، حماية لحق الملكية الذي سما به الدستور إلى مصاف الحقوق التي ضمنها بين دفتيه »

في حين أنه يستفاد من الوكالة المؤرخة في 2008/01/09 أنها تتضمن إذنا صريحا من المطلوبين في النقض للطاعن أحمد (ب) ببيع حقوقهما في أي ملك عقاري في ملكهما وبالثمن والشروط التي يراها مناسبة، وهي صلاحيات واضحة بالإذن الخاص لا ينتابها أي شك مادام تضمنت نوع التصرف ومحلله، وبالتالي فهي تخول الوكيل بيع العقار المدعى فيه، ويبقى البيع المطعون فيه جاء استنادا لتوكيل صريح من المطلوبين في النقض، والمحكمة عندما لم تعتد بذلك ورتبت البطلان استنادا لتعليقها أعلاه، يكون قرارها فاسد التعليل، وعرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوبين الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان انويدر رئيسا والمستشارين السادة: عبد الرحيم سعد الله مقررا، محمد الخليفي، عبد القادر الوزاني وخديجة نجارة أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الكافي ورياشي وبمساعدة كاتب الضبط السيد فهد الرميثي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض