

قرار محكمة النقض
رقم 7/34
الصادر بتاريخ 2021/1/12
في الملف المدني رقم 2019/7/1/3144

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المودعة بتاريخ 2019/2/21 من طرف الطالبة المشار إليها أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ (م.م)، والرامية إلى نقض القرار رقم 6885 الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2018/12/20 في الملف رقم 2018/1402/4328.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/12/15.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/1/12.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد امحمد لفتح والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون: الأعلل للسلطة القضائية

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه أن الطالبة (ف.خ) قدمت إلى المحكمة الابتدائية بمراكش مقالا بتاريخ 2018/3/19، جاء فيه بأنها سبق لها أن أبرمت مع الهالكة (ع.ع) موروثا المدعى عليهم عقد وعد بالبيع مؤرخ في 2010/10/28 محرر من طرف الموثق (م.ر.ق)، وكذا ملحقين له الأول مؤرخ في 2011/3/5 والثاني مؤرخ في 2013/4/25، بمقتضاهم باعت للهالكة (ع.ع) العقار المسمى (ا.ن) موضوع الرسم القاري عدد (...)، وهو عبارة عن دار للضيافة المشتملة على أرض بها بنايات عبارة عن إقامة سياحية متكونة من فيلتين من صنف الدرجة الأولى كدار للضيافة، والكل بثمن إجمالي محدد في مبلغ 20 مليون درهم، سدده المشتري بالكامل على شكل أقساط، وأنها أنجزت المشروع وأكملت أشغاله وفق المواصفات المتفق عليها في العقد، غير أن المشتري أصبحت تتماطل في توقيع عقد البيع النهائي متذرعة بعدم مطابقة البناءات للتصاميم ووجود عيوب تحول دون قابلية المشروع للبيع للاستغلال كدار للضيافة من الدرجة الأولى حسب زعمها، وأمام استمرار المشتري في تعنتها في إتمام

إجراءات البيع اضطرت إلى تقديم دعوى لمطالبتها بإتمام إجراءات البيع، وأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها بتاريخ 2014/12/4 في الملف رقم 2014/1401/506 قضى على مورثة المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع معها وذلك بتوقيع عقد البيع النهائي، فاستأنفته المورثة المذكورة، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب، بعلّة أن الدعوى سابقة لأوانها، وأنها بمقتضى دعواها الحالية قد تجاوزت الإخلال الشكلي المشار إليه في القرار الاستئنافي المذكور، حيث قامت بإنجاز الإصلاحات المتعلقة بالتركيبية الكهربائية، وذلك حسب ما هو ثابت من خلال تقرير الخبير (ع.س) الذي عين العقار بتاريخ 2017/9/12 بناء على أمر في المختلفة، ملتزمة الحكم على المدعى عليهم ورثة (ع.ع) بإتمام إجراءات البيع معها، وذلك بتوقيعهم على العقد النهائي، وفي حالة امتناعهم اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد بيع نهائي وسند ناقل للملكية المدعى فيه، ويخول للموثق القيام بكافة الإجراءات الكفيلة واللازمة والناقلة للملكية العقار المبيع في اسمهم، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة الحكم رقم 663 بتاريخ 2018/5/3 في الملف رقم 2018/1402/328، قضى بعدم قبول الدعوى، فاستأنفته المدعية، وبعد إدلاء النيابة العامة بمستنتاجاتها وانتهاء الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلة وحيدة.

في شأن الوسيلة الفريدة حيث تعيب الطالبة على القرار المطعون فيه فساد التعليل وعدم ارتكازه على أساس، ذلك أن المحكمة عللت قرارها على أنها التزمت بتجزئ الملك موضوع الرسم العقاري عدد (...) المطلوب إتمام البيع بشأنه إلى رسمين عقاريين مستقلين خاصين بكل واحدة من الفيلتين "أ" و"ب"، واقتصرت في تعليلها المذكور على الإشارة إلى ملحقات العقد الرابط بين الطرفين وتغاضت عن مضامين هذه الملحقات، وخاصة الملحق التوثيقي المنجز بتاريخ 2011/3/5، الذي جاء في بنده الخامس بأن الطرفين صرحا بأنهما لم يعودا يرغبان في قيام الطالبة بتجزئة الملك موضوع الرسم العقاري عدد (...) إلى رسمين عقاريين منفصلين لكل واحدة من الفيلتين "أ" و"ب"، بل على العكس من ذلك الاحتفاظ بدمج الفيلات الثلاث "أ" و"ب" و"ج" في رسم عقاري واحد وهو الرسم العقاري عدد (...)، وهو ما تم إعادة الإشارة إليه في الفقرة الخامسة من الملحق المبرم بتاريخ 2013/4/25، وأن العبرة بمضمون الوثائق وليس بعناوينها، والقرار المطعون فيه لما علل قضاءه بما ذكر أعلاه يكون قد حرف مضمون الوثائق المدرجة بالملف، مما يجعله مشوبا بفساد التعليل، مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

حيث صح ما عابته الطالبة على القرار المطعون فيه، ذلك فبمقتضى الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية يجب أن تكون القرارات معللة، ولما كان البين من خلال البند الخامس من الملحق التوثيقي المنجز بتاريخ 2011/3/5، وكذا البند الخامس من الملحق التوثيقي المنجز بتاريخ 2013/4/25، بأن طرفي العقد اتفقا على أنهما لم يعودا يرغبان في قيام الطالبة بتجزئة الملك موضوع الرسم العقاري عدد (...) إلى رسمين عقاريين منفصلين لكل واحدة من الفيلتين "أ" و"ب"،

بل على العكس الاحتفاظ بدمج الفيلات الثلاث "أ" و"ب" و"ج" في رسم عقاري واحد وهو الرسم العقاري عدد (...). ولما كان الأمر كذلك وقضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول دعوى الطالبة بعلة ما جاء في قرارها، فالثابت من العقد الرابط بين الطرفين أن المستأنفة التزمت بتجزئ المملك ذي الرسم العقاري عدد (...) المطلوب إتمام البيع بخصوصه إلى رسمين عقاريين مستقلين خاصين بكل واحدة من الفيلتين "أ" و"ب"، والحال أنه لا يوجد بالملف ما يثبت قيام المستأنفة باستخراج رسم عقاري مستقل لكل فيلا من الرسم العقاري الأم عدد (...) حسب ما جاء في القرار والصحيح عدد (...). وبالتالي فإنها لم تف بالتزامها، مما يكون طلبها هذا سابق لأوانه، وبدون أن تناقش المحكمة ما جاء في البند الخامس لكل من ملحقى العقد المشار إليهما أعلاه لما قد يكون لذلك من تأثير على قضائها وعلى ضوءه ترتب الأثر القانوني المناسب، وما دام لم تفعل فقد جاء قرارها مشوباً بفساد ونقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه مما يجعله عرضة للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين 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 طبقاً للقانون، وتحميل المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة إثر القرار 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 السيدة لطيفة أيدي رئيسة والسادة المستشارين: امحمد لفتح مقرر وسعيد رياض والسعدية فنون ونجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.