

قرار محكمة النقض
رقم 7/37
الصادر بتاريخ 2021/01/12
في الملف المدني رقم 2019/7/1/2285

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/01/07 من طرف الطاعنة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذين (م.خ) و(ع.م)، الرامي إلى نقض القرار رقم 797 عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 2018/10/03 في الملف عدد 2017/1201/893.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

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

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

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

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

المملكة المغربية
السلطنة القضائية

وبعد المداولة طبقا للقانون: محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبة تقدمت بمقال افتتاحي بتاريخ 2016/1/8 عرضت فيه بأنها أبرمت وعد بالبيع مع المدعى عليه مصادق على صحة توقيعه بتاريخ 2014/07/25 في شأن الملك ذي الرسم العقاري عدد (...)، وأنها أدت مجموع الثمن حسب الثابت من عقد الوعد بالبيع. ورغم انصرام الأجل الممنوح له لإتمام البيع ونقل الملكية إليها إلا أنه ظل يتقاعس ويتماثل، ملتزمة الحكم عليه بإتمام إجراءات البيع معها في شأن الملك ذي الرسم العقاري عدد (...) مستوفي لكافة شروطه وشكلياته القانونية ونقل ملكيته إليها طبقا للقانون وإلزامه بتسليم العقار المبيع إليها وإفراغه منه وفي حالة امتناعه اعتبار الحكم الصادر في القضية بمثابة عقد بيع نهائي والإذن للسيد المحافظ بتسجيله بالرسم العقاري وسجلات المحافظة ونقل ملكيته إليها وحفظ حقها في الرجوع عليه بالتعويض عن الخسائر والأضرار. وبتاريخ 2016/6/11 تقدم السيد (م.ه.ن.د)

بمقال تدخل في الدعوى عرض فيه بأن طرفي الدعوى زوجين عنوانهما واحد ب (ج.ك) فيلا (ح) طنجة، وأن صفته ومصلحته في التدخل في الدعوى قائمة لتضرره من جراء التعاقد موضوع عقد الوعد بالبيع الرامي إلى إضعاف ضمانات المدين مؤكداً أن العقد المستند إليه في طلب إتمام البيع ما هو إلا عقد صوري مبرم بين الزوجين وقد سبق تسليم المدعى عليه للمتدخل في الدعوى شيكين صادريين عن البنك المغربي للتجارة الخارجية وكالة (ط) شارع (ب.ت.أ) بمبلغ 3.000.000,00 درهم بتاريخ 2015/3/15 والثاني أيضاً بمبلغ 3.000.000,00 درهم بتاريخ 2015/4/24 وتبين بأن الشيكين بدون مؤونة، وأنه بعد امتناع المدعى عليه عن الأداء قدم شكاية ضده فقررت النيابة العامة حفظ الشكاية وحررت مذكرة بحث في حقه وأنه تواطأ مع زوجته الطاعنة وأنجزا عقداً صورياً يقضي بتفويت عقار لها للتهرب من المديونية مع تقديمها دعوى إتمام البيع مروراً بتسجيل التقييد الاحتياطي والحجز التحفظي على الرسم العقاري وتمديد التقييد الاحتياطي، وأن العقد المنجز بين الطرفين يبقى عقداً صورياً غايته الإضرار بمصالحه، وأن عقد البيع عقد عرفي لا يتوفر على البيانات الشكلية المنصوص عليها في الفصول 419 و420 و489 من ق.ل.ع والمادة 4 من مدونة الحقوق العينية وأن العقد باطل ولا يمكن أن يرتب أي أثر قانوني طبقاً للمادة 306 من ق.ل.ع، ملتمساً القول بكون عقد البيع العرفي المصحح التوقيع بتاريخ 2014/7/25 موضوع طلب الطاعنة باطل بطلاناً مطلقاً بالنظر إلى صورته ومخالفته لمقتضيات القانون مع الحكم ببطلان التقييدات المضروبة على الرسم العقاري عدد (...) المنجز من طرف الطاعنة موضوع التقييد الاحتياطي بتاريخ 2015/12/22 وتمديده بتاريخ 2016/02/03 وكذا الحجز التحفظي المقيد بتاريخ 2016/01/15 لعدم ارتكازها على سند قانوني، وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل. أجابت الطاعنة على طلب التدخل بأن المتدخل لا صفة له في الدعوى الرامية أساساً إلى إلزام المدعى عليه بتنفيذ التزاماته العقدية، وبعد تبادل المذكرات والتعقيب أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي برفض طلب التدخل الإرادي وفي الطلب الأصلي بإلزام المدعي عليه بإتمام إجراءات البيع مع المدعية محل الوعد بالبيع أعلاه وذلك بالقيام بجميع الإجراءات الضرورية لنقل ملكية المبيع للمشتري بما في ذلك إبرام عقد البيع النهائي مستوفي لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانوناً والصائر وعدم قبول الباقي. فاستأنف المطلوب وبعد الجواب وتبادل المذكرات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد في الطلب الأصلي برفضه وتحميل المستأنف عليهما الصائر وفي التدخل الإرادي في الدعوى التصريح ببطلان عقد الوعد بالبيع المصحح التوقيع بتاريخ 2014/7/25 والتشطيب على القيد الاحتياطي من الرسم العقاري عدد (...) وتحميل المستأنف عليهما الصائر وهو القرار المطلوب في النقض.

في شأن الفرع الثاني والثالث من سبب الطعن:

حيث يعيب الطاعن القرار بفساد التعليل وعدم ارتكاز الحكم على أساس حين التشطيب على القيد الاحتياطي من الرسم العقاري، والتصريح ببطلان عقد الوعد بالبيع وبخرق الفصل 86 من ظهير التحفيظ العقاري، ذلك أن ما قضى به من التشطيب على القيد الاحتياطي من الرسم العقاري

عدد (...). بعلة بطلان عقد الوعد بالبيع وأن استمرار القيد الاحتياطي على الرسم العقاري غير مبرر قانوناً، لأن مفعول القيد الاحتياطي وحسب نص الفصل 86 من ظهير التحفيظ العقاري يحتفظ به لضمان الحقوق الناتجة عن مقال الدعوى إلى حين صدور حكم نهائي في موضوعها، وأن النزاع بشأن دعوى الطاعة لم ينته بصدر القرار المطعون فيه ويلزم للتشطيب على القيد الاحتياطي انتهاء النزاع بشأنه بحكم مكتسب لحجية الأمر المقضي به وهو أمر غير مستوفى، ثم إن ما قضى به القرار المطعون فيه ببطلان عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بعلة الاستناد على المادة 4 من مدونة الحقوق العينية وعلى الفصلين 401 و306 من ق.ل.ع، والحال أن الطاعة لم تكتف بإنجاز هذا العقد فقط وأنها تصحيحاً له أنجزت مع البائع عقداً توثيقياً مصححاً للعقد العرفي استوفى الشروط القانونية المنصوص عليها بموجب المادة 4 من مدونة الحقوق العينية مما ينتفي معه أثر البطلان المنصوص عليه في الفصل 306 من ق.ل.ع الأمر الذي تلتبس معه الطاعة إلغاء وإبطال القرار المطعون فيه.

حيث أن العقد ينفذ وما اشتمل عليه من التزامات طبقاً لنص الفصل 230 من ق.ل.ع، وإذا كان الثابت من عقد الوعد بالبيع بتاريخ 2014/07/25 الذي ساقه الطاعة للتدليل على صحة الالتزام أن السيد (ك.ح) فوت للطاعة المدعى فيه دي الرسم العقاري (...) متضمناً توصل البائع بكامل ثمن البيع، وكان عقد الوعد المتمسك به مجرد التزام شخصي بإبرام عقد بيع يتوقف على تحقيق شروطه المضمنة به من الطرفين والتي من شأن تنفيذها أن يؤدي إلى إبرام العقد النهائي الذي يجب آنذاك أن يكون موافقاً للمادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية، وهو باعتباره التزاماً شخصياً لا تنطبق عليه أحكام المادة المذكورة التي تنصرف إلى العقد التام الناقل للملكية والقابل للتنفيذ بتسجيله بالرسم العقاري وهو حاصل ما ترمي إليه الطالبة من دعواها، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان العقد محل وعد بالبيع على مجرد قوله أن العقد باطل بقوة القانون لمخالفته للمادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية فأضحى التقييد الاحتياطي المضروب على ذات الرسم العقاري غير مبرر، يكون قد بنى على تحصيل خا طئ للواقع وفساد في الاستدلال جره إلى مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه متعين نقضه.

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، وبتحميل 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: محمد المنور مقرراً، سعيد رياض، السعدية فنون، امحمد لفتح - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.