

القرار عدد 105

الصاوير بتاريخ 04 فبراير 2020

في الملف المرني عدد 2018/7/1/6819

دعوى إتمام إجراءات البيع العقاري - غياب العقد - أثره.

إن المحكمة لما أيدت الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول طلب إتمام إجراءات البيع وردها ملتزم الطاعن الرامي إلى إجراء بحث بعللة عدم إدلاء الطاعن بعقد الشراء الذي يدعيه وشهادة الملكية العقارية، لتعلق الأمر بعقار محفظ أضحى شكلية الكتابة فيه شرط انعقاد بموجب المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية، تكون قد اعتبرت عن صواب ما تمسك به الطالب من إجراء بحث لإثبات واقعة تسليم مبلغ التسبيق منعدم الأساس في غياب أركان عقد البيع المزعوم وشروطه والتي لا يمكن إثباتها إلا في إطار ما هو منصوص عليه في الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود، وجاء قرارها معللا تعليلا سليما وكافيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالب تقدم بتاريخ 2017/11/15 بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالرباط، عرض فيه أنه اشترى من المطلوب (إ.ي) البقعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد (...)، البالغة مساحتها 404 متر مربع، الكائنة بحي (...) الرباط، وأن المطلوب سلمه جميع الوثائق التي كانت بحوزته خاصة التصميم الطبوغرافي المتعلق بالقطعة الأرضية وسلمه مبلغ 50.000,00 درهم كتسبيق بمحضر المسمى (ح.ج) والموثق الأستاذ (م.ع) الموثق بالرباط وأنه شرع في إنجاز جميع الأعمال المتعلقة بتهيئة ملف الشراء وكلفه ذلك مبالغ مهمة، فضلا عن أتعاب المهندس المساح، ومصاريف أخرى من أجل دراسة الملف للموثق، وأنه فوجئ ببتير مساحة مهمة من القطعة الأرضية موضوع هذه الدعوى، تم اقتطاعها وهي موضوع رسم عقاري آخر، مما أثر سلبا على مساحة القطعة الأرضية، وأصبحت غير مناسبة للمشروع المزعم إنشاؤه من طرفه، و أن المحاولات المبذولة معه بقيت دون جدوى ملتصقا بالحكم عليه بإتمام إجراءات البيع، مع إلزامه بالضمان المقرر قانونا لإتمامه حسب التصميم الطبوغرافي الذي استظهر به المطلوب. وبعد الجواب وتبادل الردود، أصدرت المحكمة الحكم رقم بتاريخ 2017/10/18 في الملف عدد 2017/1402/141 بعدم قبول الدعوى استأنفه المدعي فأصدرت محكمة الاستئناف القرار المشار على مراجعته أعلاه بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث يعيب الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أنه من المقرر نصا وقضاء أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا وسليما وأن يرد على جميع ما أثير جديا من دفع ووسائل وأنه لم يجب على ما أثاره في سبب الاستئناف من عدم التفات المحكمة إلى ما أثبتته من أداء مسبق الثمن، من خلال إشهادات من الموثق وشهود حضروا وعانوا تسلم المطلوب تسبقا قدره 50.000,00 درهم الشيء الذي لم يجادل فيه هذا الأخير، وأن القول بأن التصرف الذي أبرمه لا يمكن اعتباره عقد بيع لعدم الإدلاء برسم شراء مخالف لتقدير وسيلة الإثبات وللتكييف القانوني الواجب إعطاؤه للتصرف وأنه أدلى بإشهاد يفيد حصول البيع والتمس إجراء بحث كإجراء التحقيق في الدعوى، دون أن تجيب المحكمة على ذلك وجاء قرارها ناقص التعليل ويتعين نقضه.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود فإنه إذا كان المبيع عقارا أو حقوقا عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رهنا رسميا وجب أن يجري البيع في محرر ثابت التاريخ ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا تم في الشكل المحدد بمقتضى القانون، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بمسايرتها للمقتضيات المنصوص عليها في الفصل المذكور وتأكيدها الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول طلب إتمام إجراءات البيع وردها ملتصق الطاعن الرامي إلى إجراء بحث البيع بعلّة: "حيث علل الحكم الطعين قضاءه تعليلا سائغا باعتماده في عدم قبول الدعوى على عدم إدلاء الطاعن بعقد الشراء الذي يدعيه وشهادة الملكية العقارية، لتعلق الأمر بعقار محفظ أضحت شكلية الكتابة فيه شرط انعقاد بموجب المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية، ودون ذلك لا يرقى إلى أن يعتبر بيعا يجري البحث بشأنه مع الأطراف والشهود، فهو تصرف قانوني وليس واقعة مادية، ما يتعين معه رد الاستئناف وتأييد الحكم الطعين"، تكون قد اعتبرت عن صواب ما تمسك به الطالب من إجراء بحث لإثبات واقعة تسليم مبلغ 50.000,00 درهم كتسبيق منعدم الأساس في غياب أركان عقد البيع المزعوم وشروطه والتي لا يمكن إثباتها إلا في إطار ما هو منصوص عليه في الفصل المشار إليه وبذلك عللت قرارها تعليلا سليما وكافيا جعله مؤسسا قانونا والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وبتحميل الطالب المصاريف.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد لطيفة إيدي رئيسا والمستشارين السادة: نجية بوجنان مستشارة مقررة، سعيد رياض، السعدية فنون، محمد رمياني أعضاء، وبحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي، وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.