

قرار محكمة النقض
رقم 7/52
الصادر بتاريخ 2021/01/19
في الملف المدني رقم 2019/7/1/8812

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المرفوعة بتاريخ 2019/06/26 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ب)، الرامية إلى نقض القرار رقم 1092 الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 2014/07/14 في الملف عدد 2014/1201/232.

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 المستشارية المقررة السيدة السعدية فنون لتقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون: محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالجديدة بتاريخ 2011/01/17، عرض فيه أنه اشترى من موروث المدعى عليهم (م.ت.خ) بقعة أرضية من الرسم العقاري رقم (...) مساحتها 506 متر مربع كائنة بحي (س.م) الجديدة، وأنه تعذر عليه تقييد شرائه بالرسم العقاري لوفاة البائع وتسجيل الورثة لإراثته ملتصقا بالحكم على المدعى عليهم بإتمام البيع، وذلك بتمكينه من جميع الوثائق الواردة بكتاب السيد المحافظ اللازمة لتقييد عقد شرائه بالرسم العقاري المذكور وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ التنفيذ وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم الصادر بمثابة أمر للسيد المحافظ بتقييد رسم الشراء المذكور بالرسم العقاري في حدود المساحة المشتراة وقدرها 506 متر مربع مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها القاضي بإتمام المدعى عليهم

البيع مع المدعي وذلك بتمكينه من الوثائق اللازمة لتقييد شرائه بالرسم العقاري أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير... ورفض باقي الطلبات، استأنفه المدعي عليهم فأيدته محكمة الاستئناف بقرارها رقم 1007 الصادر بتاريخ 2012/11/5 تم نقضه بالقرار عدد 7/586 المؤرخ في 2013/12/10، بعلّة أن "الثابت من مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف الطالبين خلال المرحلة الاستئنافية أنهم تمسكوا بأنه طبقا لمقتضيات الفصل 58 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات فإن أصغر مساحة مبيعة ينبغي أن لا تقل عن 2500 متر مربع وأن عقد البيع موضوع الدعوى لا تتعدى مساحته الأرض موضوع البيع 506 متر مربع تقتطع من الرسم العقاري عدد (...) الكائن بالجديدة حي (س.م) التي تصل مساحته الإجمالية 924 متر مربع، وأنه طبقا للفصل 72 من نفس القانون تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون، وأن عقد البيع المستدل به يعتبر باطلا لمخالفته لقانون التجزئات أعلاه، وما ترتب عن باطل يعتبر باطلا، ولا يمكن أن تترتب عليه آثار قانونية، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها "بأن ما تم الحديث عنه من تصاميم ورخص وغيرها بوسائل الاستئناف لا يعتبر من قبيل الوثائق المتوقف عليها تقييد عقد الشراء الخاص بالمستأنف عليه وإنما يتوقف على موافقة السلطات المحلية وتصميم تقني وموافقة ورثة البائع وهم المستأنفون الذين ثبت من خلال كتاب المحافظ عدد (...) بتاريخ 2004/1/12 بعد سرد الوثائق المطلوبة أعلاه أنه أشار إلى تقييد إرث الهالك وإرث زوجته بالرسم العقاري من طرف الورثة، وهو ما يحول أيضا دون تسجيل شرائه بالرسم العقاري ويتطلب من الورثة المحكوم عليهم القيام بالمتعين والإدلاء بالوثائق الضرورية التي تمكنه من كل ذلك" دون أن تجيب على ما أثير بشأن بطلان عقد البيع لمخالفته قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية رقم 90/25 مما حرم محكمة النقض من بسط رقابتها على قضائها فيكون قرارها ناقص التعليل... وبعد الإحالة وتقديم الطرفين مستنتاجاتهما بعد النقض صدر القرار المشار إليه بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى الخرق الجوهرى للقانون، ذلك أن القاعدة القانونية الحديثة الصدور لا تطبق بأثر رجعي إلا إذا نص الظهير صراحة على أن القانون الصادر حديثا يسري بأثر رجعي على الوضعيات السابقة لتاريخ صدوره، والثابت من وثائق الملف أن العقد موضوع الدعوى المراد الإدلاء بالوثائق لتسجيله بالصك العقاري يرجع تاريخ إبرامه إلى 1978/9/14 في الوقت الذي كانت فيه وضعية الرسم العقاري تابعة لمنطقة خارج المدار الحضري وليس ضمنها وفي الوقت الذي لم يصدر بعد القانون الذي أشار إليه القرار موضوع الطعن بالنقض رقم 90/25 المتعلق بالتجزئة العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، ولم يرد بهذا القانون أي فصل يشير إلى كون القانون المذكور يطبق بأثر رجعي، لكن المحكمة طبقت الظهير بأثر رجعي على عقد ووقائع

ترجع إلى تاريخ سابق لصدوره دون أن يسمح القانون بالرجعية في تطبيق فصول الظهير 90/25 الصادر سنة 1990، مما يكون معه القرار المطعون فيه معرضاً للنقض.

حيث أنه لئن كانت محكمة الإحالة ملزمة طبقاً للفقرة الثانية من الفصل 369 من ق.م.م بالتقيد بقرار محكمة النقض عدد 7/586 والذي استند في نقضه القرار الاستئنائي السابق على عدم جوابه عن الدفع المثار ببطالان عقد البيع لمخالفته القانون رقم 90/25، فإن مفهوم القاعدة المذكورة لا يمنع الأطراف من طرح الدفوع التي لم يسبق لمحكمة النقض أن استبعدتها، ولما كان الطاعن قد تمسك ضمن مذكرته بعد النقض بكون عقد البيع المستدل به من طرفه يرجع لتاريخ 9 ماي 1978 أي أنه سابق للقانون رقم 90/25 الصادر سنة 1990، وأن قاعدة عدم رجعية القوانين لا تسمح بتطبيق القانون المذكور على عقد البيع الذي اكتسب بمقتضاه ملكية البقعة المدعى فيها، فإن المحكمة لما اعتبرت العقد المذكور غير ذي أثر لمخالفته مقتضيات القانون المشار إليه دون أن تعير الدفع المثار أي اهتمام وترد عنه سواء سلباً أو إيجاباً رغم ما لذلك من تأثير على قضائها، تكون قد عللت قرارها تعليلاً ناقصاً ينزل منزلة انعدامه مما يعرضه للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة 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 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: السعدية فنون مقررة، أحمد لفتح، سعيد رياض، نجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.