

قرار محكمة النقض

رقم 74

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

في الملف المرني رقم 2019/1/1/3692

بيع عقاري - حجوز تحفظية - أثره.

إن إدخال الغير في الدعوى ليس شرطا في إقامتها، طالما أن النزاع منحصر بين البائعة والمشتري منها، كما أن توجيه إنذار برفع الحجز قبل رفع الدعوى ليس شرطا في صحة رفع دعوى رفعه، وأن علم المشتري بالحجز قبل البيع من عدمه لا تأثير له على صحة الدعوى.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2019/2/26 من طرف الطالبة أعلاه بواسطة نائبها المذكور والرامي إلى نقض القرار عدد 2293 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2018/3/21 في الملف عدد 2017/1404/8339.

وبناء على الأمر بتبليغ نسخة من المقال إلى المطلوب في النقض وعدم الجواب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادرة في 2022/12/42.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/1/24.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد اسراج والاستماع إلى ملاحظات المحامي

العام السيد عمر الدهراوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن (م.ح) قدم بتاريخ 2011/1/28 مقالا افتتاحيا أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرض فيه أنه اشترى من المدعى عليها (ر.ا) حقوقا مشاعة قدرها جزء واحد من أربعة أجزاء من جميع واجبها وقدره 4/2 في الملك المسمى "ط.ع" ذي الرسم العقاري عدد "..."، والمتكون من أرض بها بناية من طابق واحد مساحتها 46 سنتيارا، وأنه تعذر عليه تقييد عقد شرائه بالرسم العقاري المذكور المثقل بحجوزات تحفظية على كافة حقوق المدعى عليها المذكورة المشاعة، ملتמسا لذلك الحكم على المدعى عليها بتسوية وضعية الحقوق المشاعة المباعة لتمكينه من

تسجيل شرائه، والتشطيب على الحجزين التحفظيين المقيدين على تلك الحقوق المشاعة بتاريخ 2010/3/26 (سجل 61 عدد 164) وبتاريخ 2010/12/3 (سجل 64 عدد 2604) تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ.

وبتاريخ 2011/10/12 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها عدد 2293 في الملف عدد 11/21/568 قضت فيه على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع، وذلك برفع الحجزين التحفظيين الواقعيين على العقار. فاستأنفته المدعى عليها وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنة أعلاه في السبب الوحيد بعدم الارتكاز على أساس قانوني، وانعدام التعليل: ذلك أن الدعوى معيبة شكلا لعدم إدخال جميع الورثة والمحافظ على الأملاك العقارية، وأن الدعوى سابقة لأوانها لعدم سلوك المطلوب مسطرة تقييد العقد بالرسم العقاري، كما أن القرار المطعون فيه لم يجب عن دفعها المؤثرة في النزاع، والمتمثلة في كون المطلوب كان يعلم يوم شرائه أن المبيع منقل بحجوز تحفظية، ولم يشترط رفعها، كما أنه تسلم المبيع وحجوزه بدون أي تشويش، كما أنه لم يوجه أي إنذار للطاعنة من أجل التشطيب على الحجز قبل رفع الدعوى.

لكن ردا على السبب أعلاه، فإن إدخال الغير في الدعوى ليس شرطا في إقامتها، طالما أن النزاع منحصر بين البائعة والمشتري منها، كما أن توجيه الإنذار برفع الحجز قبل رفع الدعوى ليس شرطا في صحة رفع دعوى رفعه، وأن علم المشتري بالحجز قبل البيع من عدمه لا تأثير له على صحة الدعوى، وأنه بمقتضى الفصل 498 من قانون الالتزامات والعقود يلزم البائع بتسليم المبيع تسليمًا قانونيًا وضمانيًا، وأن المحكمة غير ملزمة بمجازاة الأطراف في مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها، لذلك فإنها حين عللت قرارها بأنه إذا كان نطاق الدعوى هو مطالبة المستأنفة بإتمام البيع مع المستأنف عليه بتسجيله بالرسم العقاري موضوع النزاع، وأن البائع يرفع كل تشويش عن عدم تمكين المشتري من مشتراه بجيازته حيابة قانونية هو الواقع من حجزين تحفظيين بالرسم العقاري، والبائعة ملزمة بالتشطيب عليهما، فإن الحكم الابتدائي يبقى مؤسسًا من الناحية القانونية فيما قضى به من الحكم على المستأنفة برفعه الحجزين، وما دفع به الطرف المستأنف من ضرورة إشعارها بذلك وإنذارها قصد حملها على رفعه أمر غير مستساغ قانونًا وغير متفق عليه ضمن صلب العقد". فإنه نتيجة لما ذكر يكون القرار المطعون فيه مرتكزًا على أساس قانوني ومعللا تعليلًا كافيًا، والسبب بالتالي غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب وتحميل صاحبه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد ناجي شعيب رئيس الغرفة رئيسًا. والمستشارين: محمد اسراج مقررا. وسعاد سحتوت، وامبارك بوطلحة، وعائشة الناصري أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد عمر الدهراوي. وبمساعدة كاتب الضبط السيد حسن بايقور.