

قرار محكمة النقض
رقم 7/ 129
الصادر بتاريخ رقم 21 مارس 2017
في الملف المدني رقم 2014/7/1/1880

بيع عقار - طلب تقييد البيع - الامتناع من إنجاز ملحق يتضمن رقم الصك العقاري - أثره.
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2014/2/27 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ج)، الذي يطعن بمقتضاه في القرار رقم 369 الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2013/2/22 في الملف عدد 2011/1201/83؛

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية .

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2017/2/14؛

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 21 مارس 2017

وبناء على المناذاة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد حميد الوالي لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبية الشركة المدنية العقارية " (ن) " تقدمت بمقال افتتاحي بتاريخ 2003 /2/19 أمام المحكمة الابتدائية بمراكش عرضت فيه أنها اشترت من المدعى عليه (الطالب) (ر.م) بمقتضى عقد مؤرخ في 1988/2/25 والمسجل بتاريخ 2003 /1/15 تحت عدد 665 أمر 03/502 الملك المسمى بلاد طارق 1 المشتمل على قطعة أرضية عقارية جزء رقم 40 مساحته 1285 متر مربع مستخرج عن طريق التجزئة من الرسم العقاري الأم 33028/م والمتواجد بجماعة السعادة

مراكش، وأنها عندما تقدمت إلى المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة بطلب تقييد البيع المذكور بالصك العقاري عدد 04/53327 تعذر ذلك لكون العقد لا يشير إلى رقم الصك العقاري المستخرج من البقعة موضوع البيع، وأن المدعى عليه امتنع من إنجاز ملحق يفيد بأن رقم الصك العقاري للبقعة موضوع البيع هو 04/53327، ملتزمة بالحكم بإتمام البيع بالقول أن موضوعه هو القطعة الأرضية ذات الصك العقاري عدد 04/53327، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة بتقييد هذا الحكم. وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع مع المدعية وذلك بإنجاز ملحق لعقد البيع المؤرخ في 1988/2/25 يتضمن الإشارة إلى رقم الصك العقاري عدد 04/53327 الخاص بالبقعة المبيعة، وفي حالة امتناعه اعتبر هذا الحكم بمثابة ملحق لعقد البيع مع أمر المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة بتقييده بالرسم العقاري المذكور. استأنفه الطالب، وبعد المناقشة أصدرت محكمة الاستئناف بمراكش قرارها عدد 12 بتاريخ 2004/1/5 في الملف رقم 03/2666 قضى بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي بالحكم بعدم أحقية المدعية في شخص ممثلها في إقامة هذه الدعوى، فطعن المطلبية فيه بالنقض وأصدر المجلس الأعلى قراره عدد 1286 بتاريخ 2006/4/19 في الملف رقم 2004/1/981 القاضي بنقض القرار الاستئنائي عدد 12 بتاريخ 2004/1/5 في الملف رقم 03/2666 وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها طبقاً للقانون. وبعد الإحالة والإدلاء بالمستندات وإدلاء الطالب بمقال من أجل الطعن بالزور الفرعي، وإجراء بحث وإجراء خبرة وتام المناقشة أصدرت محكمة الاستئناف قراراً بتاريخ 2008/4/25 في الملف رقم 6/1/2076 قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب. طعن فيه المطلبية في النقض، فأصدر المجلس الأعلى قراره عدد 3588 بتاريخ 2010/9/7 في الملف رقم 2009/7/1/1699 قضى بنقض القرار المذكور وبإحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيه من جديد. بعلّة أن المحكمة " لم تبرز من أين استقت وصف الشركة الطاعنة بشركة محاصة وكونها اعتبرت الإشهاد الخطي معدلاً للعقد رغم كونه لا يحمل تاريخاً ثابتاً فإنها وإن اعتمدت تقرير الخبرة المنجز في النازلة والذي يفيد أن الأمر في كل من الإشهاد الخطي وعقد البيع يتعلق بنفس القطعة الأرضية إلا أنها لم تبرز بالرغم من ذلك من أين استقت أن الإشهاد الخطي المذكور صادر عن السيد (ع.ل) بصفته ممثلاً للشركة الطاعنة علماً بأن هذا الإشهاد مؤرخ في 1987/11/25 في حين أن عقد البيع موضوع النزاع مؤرخ في 1988/4/25 أي لاحق على الإشهاد الخطي وبالتالي لا يمكن اعتبار هذا الأخير معدلاً لعقد البيع ما دام أن الالتزام المعدل لآخر يجب أن يكون لاحق التاريخ على الالتزام الأصلي وليس سابقاً له". وبعد الإحالة وإجراء بحث والإدلاء بالمستندات وتام الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المطعون فيه المشار إلى مراجعته أعلاه القاضي بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف الصائر. وهو القرار المطعون فيه بالنقض بثلاث وسائل.

في شأن الوسيلة الأولى

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق الفصل 92 من قانون المسطرة المدنية، بدعوى أن المحكمة صرفت النظر عن الطعن بالزور الفرعي المقدم أمام محكمة الاستئناف بمقتضى المقال المؤرخ في 2006/10/23، وخرقت القانون لما عللت قرارها بأن " الزور الفرعي الذي أقامه المستأنف انصب على ترجمة عقد البيع وأن ترجمة عقد البيع ليست هي السند المعتمد في الدعوى مما يتعين صرف النظر عن الطعن واعتباره دون موجب". حيث اقتصر على تطبيق الفقرة الأولى من الفصل المذكور. فهي اعتبرت خطأ أن ترجمة العقد ليست هي مستند الدعوى في حين أن هذه الترجمة أصبحت ضمن مستندات الملف بدليل اعتماد محكمة النقض لها، خاصة أمام عدم وجود أصل العقد المعتمد في الدعوى. كما اعتمدت المقارنة بين مساحة 1285 متر مربع الواردة في الترجمة غير السليمة والعقد المزور ومساحة 1253 متر الواردة في الالتزام الخطي وهي بذلك اعتمدت الوثيقة موضوع الطعن بالزور الفرعي. وقد بين الطالب للمحكمة أن المطلوبة لم تدل بأصل عقد البيع الذي يحمل حقيقة مساحة البقعة وهي 1253 متر مربع، واكتفت بالإدلاء بنسخة طبق الأصل واضح فيها أن المساحة تم تغييرها لتصبح 1285 متر مربع، وأن توقيع البائع مصادق عليه بتاريخ 1988/2/25 وتوقيع المشتري بعد ذلك بما يزيد عن 15 سنة أي تاريخ 2002/12/16. وأنه كان على محكمة الاستئناف أن تطبق الفصل 92 من ق م م للوقوف على حقيقة زورية المستند المطعون فيه بالزور. وأن العقد السليم المضى من طرفه لوحده بتاريخ 1988/2/25 يتضمن مساحة 1253 م م، وأن السيد (ل.ع) ممثل المطلوبة غير مساحة البقعة رقم 40 بلاد طارق إلى 1285 م م حيث أضاف هذه المساحة إلى نسخة العقد وصادق على توقيعه وسجله بتاريخ 2002/12/16، ورغم توضيح ذلك للمحكمة لم تطبق مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 92 وما يليه من ق م م، فخربت بذلك القانون وعرضت قرارها للنقض.

لكن حيث إنه بمقتضى الفصل 92 من ق م م "إذا طعن أحد الأطراف أثناء سريان الدعوى في أحد المستندات المقدمة بالزور الفرعي صرف القاضي النظر عن ذلك إذا رأى أن الفصل في الدعوى لا يتوقف على هذا المستند..." ولما كان ثابتاً من مقال الطعن بالزور أنه انصب على ترجمة العقد، وليس على نسخة العقد المستند عليه في الدعوى، ولم تعتمد المحكمة الترجمة المذكورة المطعون فيها بالزور في قضائها فإنه لما صرفت النظر عن الطعن بالزور بما عللت به قرارها من أن " الزور الفرعي الذي أقامه المستأنف انصب على ترجمة عقد البيع وأن ترجمة عقد البيع ليست هي السند المعتمد في الدعوى مما يتعين صرف النظر عن الطعن واعتباره دون موجب". تكون قد طبقت الفصل المذكور تطبيق سليم والوسيلة على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثانية

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق الفصل 3 من ق م م، بدعوى أن المحكمة مصدرته عللته بأنه " مادام يبقى الثابت من وثائق الملف أن البقعة الأرضية موضوع عقد البيع قد استخرج لها رسم عقاري خاص بها يحمل رقم 04/53327 وأن هذا العقد لا يتضمن رقم هذا الرسم العقاري الذي خصص للبقعة المبيعة،

ومادام البائع يلتزم في مواجهة المشتري بضمان حوز المبيع والتصرف فيه بدون معارض وهو ما يقتضي منه اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتمكين المشتري من تسجيل شرائه بالرسم العقاري فإن ما انتهى إليه الحكم المستأنف من كون التسجيل يتوقف على إنجاز ملحق لعقد البيع يشار فيه إلى رقم الرسم العقاري الخاص بالقطعة المباعة وفي حالة امتناع المدعى عليه المستأنف اعتبار الحكم بمثابة عقد للبيع في محله ويتعين لأجل ذلك التصريح بتأييده " هو تعليل غير سليم، ويخالف القانون إذ قضت بأكثر مما طلب، بل غيرت تلقائياً موضوع الطلب، حسبما هو ثابت من مقارنة ما جاء في الملتمسات بالمقال الافتتاحي وما قضت به. ذلك أن ملتمس الحكم بإتمام إجراءات البيع لا يعني الحكم بإنجاز ملحق لعقد البيع. وهي لما تجاوزت وحورت ما جاء في الطلب تكون قد خرقت الفصل 3 من ق م م، مما يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث إنه من الثابت من مقال المطلوبة أنها ضمنته أنها عندما تقدمت إلى المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة بطلب تقييد البيع المذكور بالصك العقاري عدد 04/53327 تعذر ذلك لكون العقد لا يشير إلى رقم الصك العقاري المستخرج من البقعة موضوع البيع، وأن المدعى عليه امتنع من إنجاز ملحق يفيد بأن رقم الصك العقاري للبقعة موضوع البيع هو 04/53327، ملتزمة الحكم بإتمام البيع بالقول أن موضوعه هو القطعة الأرضية ذات الصك العقاري عدد 04/53327، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة بتقييد هذا الحكم. وهو ما يفيد أن طلباتها ترمي إلى القيام بكافة الإجراءات التي تمكها من تقييد عقد البيع وهي لما بينت في مقالها أن سبب عدم تقييده هو عدم تضمين العقد رقم الرسم العقاري وامتناع الطالب من إنجاز ملحق لتضمينه، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي قضت بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بإتمام إجراءات البيع مع المدعية وذلك بإنجاز ملحق لعقد البيع المؤرخ في 1988/2/25 يتضمن الإشارة إلى رقم الصك العقاري عدد 04/53327 الخاص بالبقعة المباعة، وفي حالة امتناعه اعتبار هذا الحكم بمثابة ملحق لعقد البيع مع أمر المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة بتقييده بالرسم العقاري المذكور، تكون قد قضت في حدود الطلب باعتبار أن إتمام الإجراءات يستلزم بالضرورة القيام بالإجراءات التي من شأنها أن تسد الخلل الواقع في العقد والمانع من التقييد والذي بينته المطلوبة في مقالها وهو عدم تضمينه بالرسم العقاري وامتناع الطالب من إنجاز ملحق لتضمينه، وبذلك لم تخرق المحكمة الفصل المحتج به والوسيلة على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثالثة

حيث يعيب الطاعن القرار بنقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه وخرق الفصل 231 من ق ل ع، بدعوى أن مصدرته عللته بأن " ما تم نعيه على البيع المذكور من كون الالتزام الخطي المستدل به من طرف المستأنف والمؤرخ في 25 - 11 - 1987 يفيد أن ثمن القطعة سوف يقدمه السيد (ل.ع) في شكل عمل يتجسد في حصوله على الموافقة على المشروع، وفي حالة عدم تحقيق ذلك وأراد الحصول على البقعة عليه أداء مبلغ 140000 درهم الوضع الذي تتحقق معه صورية أداء الثمن. وأنه يتجلى من مستندات الملف أن عقد البيع الذي تعتمده المستأنف عليها والإشهاد الخطي الذي يعتمده المستأنف غير متطابقين خاصة في

مساحة البقعة موضوع التفويت وثنمها إذ الأول يشير إلى أن المساحة هي 1285 مترا مربعا تقتطع من الرسم العقاري عدد 33028/م وثنمها 125300 درهم قد تم أدائه، والثاني يشير إلى القطعة ذات المساحة 1253 متر مربع كما أن الإشهاد الخطي يشير إلى العقد رقم 2691 المؤرخ في 1987/11/25 مع أن عقد البيع مؤرخ في 1988/2/25 كما ذلك أعلاه وبالتالي فالاحتجاج بصورية عقد البيع يبقى غير مرتكز على أساس" وهو تعليل فاسد إذ أن المحكمة أقحمت عقد البيع المؤرخ في 1987/11/25 والذي تمت الإحالة عليه فقط من أجل التأكيد على أن الأمر يتعلق باستخلاص ثمن المساعدة في المصادقة على إقامة مشروع حي المنير الذي هو في ملك الهاشي (ر)، هذا الثمن المتمثل في الاستفادة من القطعة رقم 40 المستخرجة من بلاد طارق 1 التي هي في ملك محمد (ر). والمحكمة جعلت تاريخ الالتزام الخطي المذكور هو 1987/11/25 والحال أنه لا يحمل تاريخا، وأن الطرفين اعترفا في محضر البحث بأنه تزامن مع عقد البيع الصوري المؤرخ في 1988/2/25. كما لم تتعرض المحكمة إلى الخبرة السابقة التي اعتمدها المجلس الأعلى في قراره عدد 3588 والتي انتهت إلى أن هناك تجزئة واحدة تسمى بلاد طارق 1 تحمل بقعة أرضية رقم 40 موضوع الصك العقاري عدد 33028/م مساحتها 1253 م م ترجع للملكية (ر) محمد، وأن هذه البقعة أصبحت مساحتها 1285 م م، وهو ما يفيد أن الأمر يتعلق بنفس البقعة التي كانت موضوع عقد صوري والالتزام خطي بإنجاز عمل لم يتم. وهي لما لم تعمل بتلك الخبرة توصلت إلى نتيجة غير سليمة. كما أن السيد لحلو اعترف أثناء البحث بأن الأمر يتعلق بنفس البقعة، وبأن الإشهاد الخطي صادر عنه بصفته ممثلا للشركة المذكورة وليس بصفته الشخصية، وهو بذلك يحاول التملص من مضمونه. والمحكمة لما لم تلتفت لذلك تكون قد عللت قرارها لتعليلا فاسدا، وخرقت الفصل 231 من ق ل ع، مما يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتمدت عقد البيع المبرم بين الطرفين والذي استندت عليه المطلوبة في دعواها المصادق على توقيعاته من الطرفين بتاريخ 1988/2/25، والذي تم فيه تحديد المساحة في 1285 م م، كما تضمن توصل الطالب بالثمن وأبرا منه المشتري، واعتبرته صحيحا مستبعدة صوريته بما عللت به قرارها من أن" ما تم نعيه على البيع المذكور من كون الالتزام الخطي المستدل به من طرف المستأنف والمؤرخ في 25 - 11 - 1987 يفيد أن ثمن القطعة سوف يقدمه السيد (ل.ع) في شكل عمل يتجسد في حصوله على الموافقة على المشروع، وفي حالة عدم تحقيق ذلك وأراد الحصول على البقعة عليه أداء مبلغ 140000 درهم الوضع الذي تتحقق معه صورية أداء الثمن. وأنه يتجلى من مستندات الملف أن عقد البيع الذي تعتمده المستأنف عليها والإشهاد الخطي الذي يعتمده المستأنف غير متطابقين خاصة في مساحة البقعة موضوع التفويت وثنمها إذ الأول يشير إلى أن المساحة هي 1285 مترا مربعا تقتطع من الرسم العقاري عدد 33028/م وثنمها 125300 درهم قد تم أدائه، والثاني يشير إلى القطعة ذات المساحة 1253 متر مربع كما أن الإشهاد الخطي يشير إلى العقد رقم 2691 المؤرخ في 1987/11/25 مع أن عقد البيع مؤرخ في 1988/2/25 كما ذلك أعلاه وبالتالي فالاحتجاج بصورية عقد البيع يبقى غير مرتكز على أساس" تكون قد اعتبرت عن صواب أن الالتزام الخطي الذي تمسك به الطالب لا

علاقة له بعقد البيع المبرم بين الطرفين المدلى بنسخة مطابقة للأصل منه، والتي لها نفس حجية الأصل كما تكون قد تقيدت بالنقطة التي بتت فيها محكمة النقض، فجاء قرارها معللا تعليلا سليما، ولم يخرق الفصل المحتج بخرقه، والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب المصاريف.

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: حميد الوالي مقررا، سعيد رياض، السعدية فنون ومحمد رمياني أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.



المملكة المغربية
الجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض