

قرار عدد 7/259
المؤرخ في 2016/05/03
ملف مدني بغرفتين عدد 2013/4/1/301

الفصل 894 من قانون الالتزامات والعقود.

عقد وكالة-تضمنين صريح للوكيل ببيع العقار المدعى فيه
لما بنت المحكمة قرارها على علة أن الوكالة لم تتضمن إذنا صريحا ببيع العقار في
حين أنه بالاطلاع على نص الوكالة يتبين أنها تضمنت إذنا صريحا ببيع العقار تكون قد
عللت قرارها تعليلا فاسدا مما يعرضه للنقض.

النقض والإحالة



باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على قرار السيد الرئيس الأول المؤرخ في 2016/01/06 تحت عدد 2016/2
القاضي بإحالة الملف المدني عدد 2014/7/1/4989 على هيئة قضائية مكونة من غرفتين
وأن تضاف الغرفة الجنائية (القسم الرابع) إلى الغرفة المدنية (القسم السابع) المعروضة
عليه القضية.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة
الاستئناف بالرباط بتاريخ 2014/02/19 في الملف عدد 1201/2013/440 تحت عدد 93 ان
الطاعنة تقدمت بمقال افتتاحي بتاريخ 2007/10/5 عرضت فيه ان المطلوب فوت لها
بواسطة (ي ح) بمقتضى عقد وكالة القطعة الأرضية الموجودة بعنق الجمل ذات الرسم
العقاري عدد ولم تتمكن من تحفيظ شرائها لعدم تسليمها الكناش الخاص
بالرسم العقاري والتمست الحكم على المدعى عليه (المطلوب) بتسليمها الكناش
الخاص العقاري أعلاه قصد تحفيظ شرائها والإذن للسيد المحافظ بتسجيله لدى
المحافظة العقارية بسلا الجديدة تحت طائلة غرامة تهديدية عند الامتناع عن التنفيذ
وأرفقت مقالها بعقد وكالة وعقد شراء وشهادة ملكية وبمذكرة مؤرخة في 2010/12/13
تنازلت عن الدعوى ثم تراجعت عن هذا التنازل بمذكرة مدلى بها بتاريخ 2010/12/24

ثم تقدمت بتاريخ 2011/02/24 بطلب إضافي يرمي الى التشطيب على التقييد الاحتياطي المسجل بناء على مقال تقدم به المطلوب يخص الرسم العقاري المدعى فيه وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب عليه تحت طائلة غرامة تهديدية. وأجاب المطلوب ان المدعية أدلت بمجرد صورة شمسية لعقد الشراء وأنه في حالة إدلائها بأصل العقد فسيقدم بطلب الطعن فيه بالزور لكون التاريخ مزور والجهة التي صادقت غير مختصة مكانيا وأدلت الطاعنة بأصل عقد البيع وتقدم المطلوب بتاريخ 2008/02/20 بمذكرة جواب مع مقال إدخال الغير في الدعوى وعرض ان الوكيل الذي ابرم عقد البيع مع الطاعنة ما هو الا زوجها الشرعي الذي تجاوز حدود الوكالة وتواطئ مع زوجته اضرارا بحقوقه والتمس إدخاله كطرف في الدعوى وفي المقال المقابل عرض ان المدخل في الدعوى ي.ح استغل الوكالة الممنوحة له المتعلقة بتجزئة الملك موضوع النزاع وتجهيزه وإقامة التصميم وإدخال الماء والكهرباء والواد الحار استغل هذه الوكالة لبيع العقار لزوجته بثمان بخس والحال ان الوكالة لا تحوله بيع العقار ذي الرسم العقاري عدد : برمته وإنما انصب التوكيل على أعمال التجهيز وإقامة التصميم وغيره... وان الوكيل تجاوز الصلاحيات المخولة له ومن جهة اخرى فإن الشهادة العقارية ورد بها أن الملك يقع داخل منطقة هئية مشروع ضفتي ابي رقرق الذي ينص على وقف العمليات العقارية بشأنه طبقاً للفصل 5 من قانون 04/16 وان الفصل 7 من هذا القانون ينص على انه تعتبر باطلة وعديمة الأثر كل عملية مشار إليها في الفصل 4 يكون لها تاريخ مثبت قبل تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ومن جهة اخرى فقد جاء في العقد ان الأطراف يعفون صراحة الموثق الموقع أسفله من الثبوت من أصل ملكية العقار المبيع والعقد لا يتضمن أي توقيع للموثق الذي لا تعرف هويته ومن جهة اخرى فالعقد لم يتضمن أي تاريخ ودليل على التوقيع بالمقاطعة الحضرية الخامسة بالرباط بتاريخ مزور سابق للتاريخ الموماً إليه أعلاه والحال ان العقار يوجد بسلا من اختصاص السلطات الإدارية بسلا وتاريخ المصادقة المحدد في 28 غشت 2005 مزور وثم اعتماده لتخطي المنع الوارد في القانون المذكور قبله وصادف يوم احد وهو يوم تتعطل فيه جميع الإدارات وان الوكالة المستند عليها في البيع لا تشير صراحة إلى بيع العقار المتنازع فيه عملاً بالفصل 894 من قانون الالتزامات والعقود والتمس الحكم

ببطلان العقد وبطلان الوكالة والحكم على المدخل في الدعوى بان يتحمل كافة تبعات هذه الدعوى مع إرجاع ما قد يكون تسلمه من زوجته وحفظ حقه في المطالبة بالتعويض عن الضرر وبتاريخ 2011/02/01 تقدم المطلوب بطلب إضافي مع مذكرة جوابية وعرض انه أثناء جريان المسطرة استطاعت المدعية ان تسجل العقد موضوع هذه الدعوى متجاوزة بذلك ما يمكن ان تحكم به المحكمة وتقدمت بتنازل عن الدعوى وهو تنازل ينم عن سوء نية في التقاضي ولا يمس الدعوى المقابلة وأنه نظرا لبطلان عقد البيع وبطلان الوكالة فإنه يلتمس التشطيب على تقييد عقد البيع المسجل على الرسم العقاري عدد مع ما يترتب على ذلك قانونا واحتياطيا أعمال مقتضيات الفصل 89 وما يليه من قانون المسطرة المدنية وحفظ حقه في الإدلاء بمستنتجاته وأرفق نسخة من شهادة عقارية تفيد تقييد الطاعنة كمالك على الرسم العقاري المذكور قبله وأمرت المحكمة الابتدائية بإجراء خبرة في تحقيق الخطوط أنجزها الخبير الذي أودع تقريره بتاريخ 2012/08/09 ويعد التعقيب على الخبرة من الطرفين أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2013/02/26 في الملف 10/07/503 حكما : " في الشكل بعدم قبول الدعوى الأصلية وتحميل رافعها الصائر وبقبول الدعوى المضادة وفي الموضوع في الدعوى المضادة: الحكم بإبطال عقد البيع المبرم بين (ي ح) بصفته وكيلًا عن (م ت) وبين (ن ب) المصحح الإمضاء بتاريخ 28 غشت 2005 وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بسلا الجديدة بالتشطيب على المدعية نجوى (ن ب) من الرسم العقاري عدد " وإرجاعه في رسم ماله (م ت) وبتحميل المدعى عليها الصائر " استأنفته الطاعنة وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع أصدرت محكمة الاستئناف قرارا " بتأييد الحكم المستأنف " وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن ثلاث وسائل .

في شأن وسيلة النقض الثالثة المتخذة من عدم الارتكاز على أساس وخرق أحكام الفصلين 230 و 461 من قانون الالتزامات والعقود وتحريف الواقع المؤثر على اتجاه الحكم وعدم الجواب على وسيلة وخرق حقوق الدفاع ذلك ان القرار المطعون فيه بنى على كون الوكالة لم تتضمن إذنا صريحا ببيع العقار المدعى فيه وان الوكيل لم يدل بما يفيد ان المطلوب في النقض قد استفاد من ثمن البيع مما يشكل خرقا لأحكام الفصول

894 و 895 و 927 من قانون الالتزامات والعقود في حين ان عقد الوكالة يتضمن إذنا صريحا بتفويت العقار المدعى فيه والقول بخلاف ذلك فيه تحريف الواقع المؤثر في اتجاه الحكم باعتبار ان الوكيل تصرف في حدود الوكالة الممنوحة له ومقتضيات الفصل 927 من قانون الالتزامات والعقود غير ذات موضوع مما كان معه القرار غير مرتكز على أساس. كما ان في ذلك خرق للفصلين 230 و 461 من قانون الالتزامات والعقود وان هذه الحقائق سبق للطاعنة ان أشارت إليها في كتاباتها أمام المحكمة الابتدائية وركزت عليها في مقالها الاستثنائي وما عللت به المحكمة الابتدائية حكمها بخصوص الوكالة التي أسس عليها البيع على أنها لا تتضمن إذنا صريحا للوكيل ببيع العقار المدعى فيه لا يستقيم وما تضمنته تلك الوكالة وبعيدا عن مقتضيات الفصلين 894 و 895 من قانون الالتزامات والعقود وذلك من خلال تصفح الوكالة والقرار المطعون فيه لم يتعرض لكل ما ذكر رغم ماله من أهمية قصوى في الموضوع مما ينبغي معه نقضه.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار في الوسيلة الثالثة، ذلك أنها تمسكت أمام المحكمة مصدرته بان عقد الوكالة يتضمن إذنا صريحا بتفويت العقار المدعى فيه. الا أن هذا القرار لم يتعرض لكل ما ذكر رغم ماله من أهمية في الموضوع.

والمحكمة التي بنت قرارها على علة من بينها ان الوكالة لم تتضمن إذنا صريحا ببيع العقار المدعى فيه، والحال أنه بالاطلاع على نص الوكالة المدرجة ضمن وثائق الملف يتبين انها تضمنت إذنا صريحا ببيع العقار.

وما أشار إليه القرار المطعون فيه، من عدم إدلاء الوكيل بما يفيد ان المطلوب في النقض قد استفاد من ثمن البيع، وأن تاريخ المصادقة على التوقيع صادف يوم احد، لا اثر له على انعقاد البيع بصورة صحيحة، وبالتالي فإنها، لما استبعدت أعمال مقتضيات الوكالة وقضت على النحو المذكور، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا وهو بمثابة انعدام التعليل مما يعرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الوسائل المستدل بها على النقض.

قضت محكمة النقض بغرفتين مجتمعتين بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون وبتحميل المطلوب 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.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض