

القرار عدد 59

الصاوير بتاريخ 02 فبراير 2016

في الملف المرني عدد 2015/1/1/1456

تحفيظ - تعرض - وجود دعوى إتمام البيع بين طالب التحفيظ والمتعرض - صلاحيات المحكمة.

مادام أن المتعرض تعرض على مطلب التحفيظ المقدم من طرف طالبه، وادعى سبق بيعه له من طرفه، مستدلا بوصل مكتوب صادر عن وكالة طالب التحفيظ، يفيد توصلها بشيك كتسبيق عن بيع الأرض موضوع المطلب عدد 33/807، كما يفيد قبول المتعرض الشراء للبقعة موضوع المطلب عدد 7550، كما أدلى بما يفيد إقامته دعوى ضد البائع له لإتمام البيع، بإبرام العقد النهائي، ورغم أنه من شأن استجماع الوصل المذكور لشروط الفصلين 488 و 489 من ق.ل.ع من تراضي الطرفين بالبيع والشراء، بشأن مبيع معين، وبثمن معين، وباقي الشروط أن يحقق أركان البيع، ورغم أن مآل دعوى إتمام البيع، بإبرام العقد النهائي، من شأنه أن يؤول إلى انتقال ملكية المبيع للمتعرض بقوة القانون، عملاً بالفصل 491 من ق.ل.ع، ويروم بالتالي استحقاق حق عيني، فإن المحكمة ردت طلب إيقاف البت في دعوى التعرض على المطلب المذكور أو تأخيرها إلى حين انتهاء دعوى إتمام البيع بعلل واهية، كما تصدت لمناقشة موضوع النزاع المعروض في إطار دعوى إتمام البيع، التي صدر بشأنها حكم ابتدائي، مطعون فيه بالاستئناف، دون أن تكون لها صلاحية ذلك، فكان ما قضت به من عدم صحة التعرض على غير أساس قانوني.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، انه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بعين الشق بتاريخ 1988/08/26، تحت عدد 33/807، طلب ورثة (ا بن م)، وورثة (م بن ل)، تحفيظ الملك المسمى "أرض. .."، الكائن بالبيضاء عين الشق كاليفورنيا، حددت مساحته في 18 آرا و 62 سنتيارا، بصفته مالكين له بالشراء المؤرخ في 1956/02/04، والشراء المؤرخ في 1958/04/10، وراثتين

الأولى مؤرخة في 1985/08/28، والثانية في 1985/08/29. فتعرض على المطلب المذكور، (م.ن) بتاريخ 1991/08/07 (كناش 4 عدد 52) مطالبا بكافة الملك.

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء أصدرت حكما بتاريخ 2006/12/21 في الملف 2006/12، قضت فيه بعدم صحة التعرض. ألغته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار الصادر بتاريخ 2012/01/09 في الملف عدد 2010/550. وأرجعت الملف للمحكمة الابتدائية، وبعد إرجاعه أصدرت المحكمة الابتدائية المذكورة حكما عدد 56 بتاريخ 2012/11/12، في الملف 12/26/11، قضت فيه بعدم صحة التعرض، استأنفه المتعرض. وبعد إجراء بحث، أيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه وفي الحكم التمهيدي بالنقض.

في شأن وسائل النقض الثانية والثالثة والرابعة، حيث يعيب الطاعن القرار التمهيدي رقم 880-881 في الوسيلة الثانية، بعدم الارتكاز على أساس قانوني، وانعدام التعليل، ذلك أنه نفى حق الطاعن بعلّة: "انه لم يدل بحجة تفيد وجود حق عيني قابل للتقييد بالسجل العقاري، ومع ذلك أمرت في نفس القرار بإجراء تحقيق، واستبعدت في نفس القرار دفاع الطاعن الرامي إلى إيقاف البت لوجود دعوى موازية بإتمام البيع أمام نفس المحكمة، وذلك بعلّة أنه ادعى وجود دعوى بإتمام البيع، والتمس إيقاف البت إلى حين البت فيها، وأدلى خلال المداولة بمذكرة مرفقة بوثائق، وان الدعوى الحالية تمارس في إطار ظهير التحفيظ العقاري، وهي الدعوى الأصلية التي يجب أن تبحث في إطارها الحقوق العينية المقدمة في شكل تعرض، أما الحقوق التي تمارس خارجها فلا تؤثر عليها، ولا توقفها، إلا إذا كانت بدورها محل تعرض، وتنصب على نفس العقار، وهنا تكون ملزمة بضمها لا وقف (التنفيذ) البت"، وهو تعليل رده في القرار النهائي، مع أن الدعوى التي تروج أمام نفس المحكمة، وهي مقيدة قبل تاريخ إحالة دعوى البت، إنما ترمي إلى إتمام البيع الذي بدأه نفس طلاب التحفيظ مع الطاعن، وموضوعها هو نفس موضوع التعرض. وسببه هو العقد الابتدائي بين نفس الأطراف، والمتضمن لنفس الحق المطالب به هنا، وهناك، والطاعن لما تبين له أن المطلوبين حاولوا التملص من إبرام عقد البيع النهائي معه، بادر إلى مقاضاتهم بشأن ذلك، قبل إحالة نزاع التحفيظ على المحكمة، اعتقادا منه أنه سيحصل على حكم يؤكد به حقه، ولخطورة الأحكام التي تصدر في ميدان التحفيظ طلب من المحكمة إيقاف البت، كما طلب ضم الدعويين.

ويعيب القرار القطعي عدد 9157-9158 في الوسيلة الثالثة، بسوء التعليل، وفساده، ذلك أنه ردد تعليل الحكم التمهيدي، وأضاف "حقيقة أن السيدة (ز) قد أقرت أنها فعلا تسلمت مبلغ 000,00100 درهم كتسبيق لإبرام عقد نهائي لبيع العقارين للمتعرض كما شهد على ذلك الشهود، وكما وقعت هي على ذلك ضمن الوصل الموجود طي الملف، لكن هل يعتبر هذا الوصل، وهل يرقى إلى درجة اعتباره حقا عينيا يمكن من خلاله القول بصحة أو عدم صحة التعرض، أو حتى تقييده بالسجل العقاري، وأنه بقراءة سريعة لمقتضى الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود نجده ينص

"إذا كان المبيع عقارا أو حقوقا عقارية، أو أشياء أخرى يمكن رهنها رسميا، وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ، ولا يكون له أثر في مواجهة الغير، إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون"، وأنه أمام انعدام تحرير عقد البيع العقاري، أو عقد الوعد بالبيع من قبل المتعرض، كتابة وفي محرر ثابت التاريخ، فإنه لا يمكن أن يواجه به الغير، أو أن يواجهه هو من طرف الغير". مع أن دعوى إتمام البيع هي الأقدم تاريخا، ولا مانع يمنع المحكمة من ضم الدعويين، ولا مجال للاستدلال ضد الطاعن بالفصل 489 من ق.ل.ع، الذي يتعلق بالنزاع القائم بين غير المتعاقدين، والوصل المدلى به يتوفر على شروط الفصل 488 من ق.ل.ع، بتراضي الطرفين بالبيع، وبتعيين المبيع، والتمن، وباقي الشروط، وكتابة العقد إنما هي وسيلة إثبات تجاه الغير، والطاعن لما تعرض على مطلب التحفيظ، طالب باستحقاق عقاره كله، وهو حق الملكية، المنصوص عليه في المادة 9 من مدونة الحقوق العينية.

ويعيب القرارين، المطعون فيهما في الوسيلة الرابعة، بعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنهما عللا بتعليل مكرر مفاده: "انه لم يدل بحجة تفيد وجود حق عيني عقاري من الحقوق المنصوص عليها في المادتين 9 و 10 من مدونة الحقوق العينية، والتي تكون قابلة للتقييد في السجل العقاري، وان ادعاه وجود دعوى بإتمام البيع دليل على عدم قيام الحق العيني المذكور". مع أن الطاعن لما تعرض على المطلب طالب باستحقاق عقاره كله، وهو حق الملكية المنصوص عليه في المادة 9 من مدونة الحقوق العينية، ووثائق الملف تؤكد حقه في العقار (الوصل الصادر عن المطلوبة (ز)، والإنذارات الموجهة له بشأن كتابة العقد النهائي، والذي رد عليه بان البائعة وشركاؤها، لم يفوا بالتزامهم بإنهاء عملية التحفيظ، واستدعاءهم لحضور مجلس العقد لإبرام العقد النهائي، والشهود المستمع لهم أثناء البحث)، وتعليل المحكمة بان وجود دعوى إتمام البيع دليل على عدم وجود الحق، هو استنتاج خاطئ، فيه إجحاء للمحكمة المعروض عليها نزاع إتمام البيع بان حجة الطاعن غير مجدية.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرارين المطعون فيهما، ذلك أنهما عللا بما ذكر في الوسائل أعلاه، في حين أن الطاعن تعرض على مطلب التحفيظ عدد 33/807 المقدم من طرف المطلوبين، وادعى سبق بيعه له من طرفهم، مستدلا بوصل مكتوب مؤرخ في 1989/09/04، صادر عن وكالة طالبي التحفيظ، يفيد توصلها بشيك بمبلغ 100.000 درهم، كتسبيق عن بيع الأرض موضوع المطلب عدد 33/807، مساحتها التقريبية 1828 م م، بثمان 550 درهم، للمتر المربع، كما يفيد قبول المتعرض الشراء للبقعة ذات المساحة التقريبية 400 م م، موضوع المطلب عدد 7550 د، بنفس الثمن (550 درهم للمتر المربع)، كما أدلى بما يفيد إقامته دعوى ضد البائعين له لإتمام البيع، بإبرام العقد النهائي، ورغم أنه من شأن استجماع الوصل المذكور لشروط الفصلين 488-489 من ق.ل.ع من تراضي الطرفين بالبيع والشراء، بشأن مبيع معين، وبثمان معين، وباقي الشروط أن يحقق أركان البيع، ورغم أن مآل دعوى إتمام البيع، بإبرام العقد النهائي، من شأنه أن يؤول إلى انتقال ملكية المبيع للمتعرض بقوة القانون، عملا بالفصل 491 من ق.ل.ع، ويروم بالتالي استحقاق حق عيني، فان المحكمة ردت طلب

إيقاف البت في دعوى التعرض على المطلب المذكور أو تأخيرها إلى حين انتهاء دعوى إتمام البيع، بالعلل أعلاه، كما تصدت لمناقشة موضوع النزاع المعروض في إطار دعوى إتمام البيع، التي صدر بشأنها حكم ابتدائي، مطعون فيه بالاستئناف، دون أن تكون لها صلاحية ذلك، فكان ما قضت به على غير أساس قانوني، والقراران المطعون فيهما عرضة للنقض والإبطال.

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

لهذه الأسباب

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

قضت المحكمة بنقض وإبطال القرارين المطعون فيهما المشار إليهما أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد بلعياشي رئيسا والمستشارين: مليكة بامي مقررًا ومحمد ناجي شعيب، ومحمد اشراج، ومحمد بوزيان أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد فاكر، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض