

القرار عدد 37

الصاوير بتاريخ 6 يناير 2016

في الملف المرني عدد 2015/1/1/1011

تحفيظ - تعرض - وعد بالبيع.

إن البيع يكون تاما بمجرد تراضي عاقيه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع والتمن وشروط العقد الأخرى، ولما كان تعرض المتعرضة قد انصب على حظوظ شائعة تقتطع من نصيب البائع لها في الملك موضوع مطلب التحفيظ فهو بذلك يروم استحقاق حق عيني، فإن المحكمة لما اعتبرت أن الملف خال مما يفيد أن المتعرضة أبرمت أي عقد نهائي بالبيع مع صاحب الوعد بعد تنفيذ التزاماتهما المتقابلة والمعلق عليها الوعد المذكور، وأن مجرد التمسك بكون التحفيظ سيظهر العقار من أية تحملات عقارية مما سيؤدي إلى ضياع حقها لا يعد سببا كافيا للقضاء بصحة تعرضها طالما أنها لم تثبت أن لها حقا عينيا على العقار المطلوب تحفيظه، وأن الوعد المتمسك به من قبلها لا يمنحها إلا حقوقا شخصية في مواجهة المتعاقد معها، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بتارودانت بتاريخ 2009/07/03 تحت عدد 31/14962 طلب (إ. بن ع) ومن معه تحفيظ الملك المسمى "ارود..." الكائن بتارودانت، المحددة مساحته في 62 آرا و 59 سنتيارا بصفتهم مالكين له في الشيع حسب الرسوم والوثائق المدلى بها رفقة مطلب التحفيظ. فسجل على المطلب المذكور تعرضان أحدهما التعرض المودع بتاريخ 2010/11/25 (كناش 15 عدد 237) والمؤكد بتاريخ 2011/09/06 (كناش 15 عدد 754) الصادر عن (ال. ز) مطالبة بحقوق مشاعة في الملك المذكور تقدر في 302 سهما من أصل 23040 تحذف من أسهم (إ. بن ع) لتملكها إياها حسب عقد الوعد بالبيع من هذا الأخير المصحح الإمضاء بتاريخ 2007/10/06.

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بتارودانت وإجرائها معاينة على محل النزاع، أصدرت حكمها رقم 89 بتاريخ 2013/06/27 في الملف عدد 2010/194 بعدم صحة التعرض المذكور. فاستأنفته المتعرضة، وأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنة أعلاه في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصلين 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه علل قضاءه بعدم إثباتها للحق المدعى به، والحال أنها أدلت تعزيزا لتعرضها بوعده بالبيع تضمن تحديد المبيع والثلث وجميع الأركان المتعلقة بعقد البيع، وتم تعليقه على شرط حصول المتعرض ضده على الشهادة الإدارية، وأنها دفعت في إطار الوعد بالبيع عربونا حسب الثابت من وثائق الملف، بل وأنها خلافا لما ذهب إليه القرار الاستئنافي بادرت فعلا إلى عرض باقي الثمن على الواعد بالبيع حسب الثابت من محضر العرض العيني المرفق، مما يكون ما ذهب إليه القرار متناقضا مع وثائق الملف. وفي الوسيلة الثانية بخرق الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري الذي منح حق التدخل عن طريق التعرض لمن يدعي حقا عينيا قابل للتسجيل على الرسم العقاري المزمع إنشاؤه، ذلك أنها أثبتت للمحكمة إنجازها لعقد وعد بالبيع بخصوص قطعة محددة مساحتها 82 م.م دفعت العربون ضمانا لتنفيذ العقد وأعقبته بعرض باقي الثمن حتى قبل أن يصدر القرار المطعون فيه.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه علل قضاؤه بأنه: "لا يوجد بالملف ما يفيد أن المتعرضة أبرمت أي عقد نهائي بالبيع مع صاحب الوعد بعد تنفيذ التزاماتهما المتقابلة والمعلق عليها الوعد المذكور، وأن مجرد التمسك بكون التحفيظ سيظهر العقار من أية تحملات عقارية مما سيؤدي إلى ضياع حقها لا يعد سببا كافيا للقضاء بصحة تعرضها طالما أنها لم تثبت أن لها حقا عينيا على العقار المطلوب تحفيظه، وأن الوعد المتمسك به من قبلها لا يمنحها إلا حقوقا شخصية في مواجهة المتعاقد معها..". في حين أن البيع يكون دائما بمجرد تراضي عاقيه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع والثلث وشروط العقد الأخرى، وأنه يتجلى من عقد الوعد بالبيع الذي اعتمدته الطاعنة في تعرضها، أن المطلوب في النقص (إ.ب.ن ع) اتفق من خلاله معها على أن يبيعها قطعة أرضية بمساحة 82 م.م بحدودها وموقعها المذكورين في العقد، بمبلغ إجمالي قدره 61500 درهم تسلم منها 45000 درهم كتسبيق على أن يتم تسليم باقي الثمن على أقساط، وأنه طبقا لمقتضيات الفصل 489 من ق.ل.ع يكون البيع المذكور بيعا تاما ويكون من آثاره انتقال ملكية المبيع للمشتري بقوة القانون عملا بالفصل 491 من نفس القانون، وذلك بعد تحقيق شروط الوعد بالبيع. وأنه لما كان كذلك، وكان تعرض المتعرضة قد انصب على حظوظ شائعة تقتطع من نصيب البائع لها في الملك موضوع مطلب التحفيظ فهو بذلك يروم استحقاق حق عيني، وإن المحكمة لما عللت قرارها بما ذكر أعلاه، تكون قد عللته تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه مما عرضه بالتالي 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 القرار المطعون فيه المشار إليه 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: محمد ناجي شعيب مقررا ومحمد اسراج، ومليكة بامي، ومحمد بوزيان أعضاء، وبحضر المحامي العام السيد محمد فاكر، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض