

القرار عدد 14 الصادر بتاريخ 05 يناير 2016 في الملف المدني عدد 2015/7/1/3891

عقد بيع عقاري - الآثار المترتبة عن تمامه.

بمجرد تمام البيع يسوغ للمشتري تفويت الشيء المبيع ولو قبل حصول التسليم، وينتج البيعان الأول والثاني آثارهما لا بين المتعاقدين فحسب ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما عملا بالفصل 229 من ق.ل.ع، فيلتزم الخلف بما التزم به السلف ويحل محله فيما آل إليه من حقوق.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بأكاير الصادر بتاريخ 2015/1/26 في الملف عدد (...). تحت عدد (...).، أن المطلوبين ورثة محمد (ع) تقدموا بتاريخ 2013/05/20. بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة عرضوا فيه أن مورثهم اشترى بتاريخ 1998/10/06 من المدعى عليه (المطلوب) الحسين (ج) القطعة الأرضية الكائنة بعنوانهم أعلاه مساحتها 78 متر مربع بثمن إجمالي قدره 50.000 درهم وأن البائع استفاد من هذه البقعة في إطار محاربة السكن غير اللائق ومنح مورثهم وكالة مفوضة للقيام بجميع الإجراءات وأن مورثهم بنى مسكنا فوق القطعة المبيعة بعد حصوله على رخصة في اسم البائع، وبعد وفاة مورثهم رفض البائع إتمام إجراءات نقل الملكية، والتمس المدعون الحكم عليه بإتمام إجراءات بيع القطعة المدعى فيها بنقل ملكيتها إليهم وفي حالة امتناعه اعتبار الحكم بمثابة إذن للطرف المدعي بالتعاقد بشأنها مباشرة مع شركة العمران وتحرير عقد بيع نهائي معها مع ما يترتب عن ذلك قانونا وأرفق المدعون مقالهم بنسخة من عقد الشراء ونسخة من شهادة الاستفادة ونسخة من وكالة ونسخة من رخصة بناء وأجابات الطاعنة ملتمسة رفض الدعوى وإخراجها منها ليست طرفا في العلاقة التي تربط المدعين بالمدعى عليه الحسين (ج) فأصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2013/12/17 في الملف رقم 2013/94 حكما "بعدم القبول" استأنفه ورثة محمد (ع) مصممين على طلبهم مدليين بإراءة مورثهم فأصدرت محكمة الاستئناف قرارا بإلغاء الحكم المستأنف والتصدي والحكم على المستأنف عليه الأول الحسين (ج) بإتمام إجراءات بيع القطعة الأرضية رقم 222 بلوك 3 تجزئة الزيتون تكوين ونقل ملكيتها إلى المستأنف وفي حالة الامتناع باعتبار هذا القرار بمثابة إذن للتعاقد مباشرة مع شركة العمران"، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن وسيلة واحدة.

في شأن وسيلة النقض:

حيث تعيب الطاعنة القرار بعدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل، ذلك أن ما قضى به بخصوص اعتباره إدنا بتعاقد مباشرة مع الطاعنة لا يركز على أساس ولا يستقيم مع القانون لانعدام أية علاقة بين الطرفين، لأن الطاعنة ليست طرفا في التعاقد المبرم بين المدعين والمدعى عليه الحسين (ج)، مع العلم المحكوم لهم هم أنفسهم اللذين مكنوا المدعى عليه من العقار موضوع النزاع وليس الطاعنة التي تعتبر أجنبية عن النزاع ومقاضاتها كمدعى عليها أصليا إلى جانب الحسين (ج) لا يستند على أي أساس وما عللت به محكمة الاستئناف قرارها لا أساس له من القانون انطلاقا من نسبة الأحكام لأن مجرد القول بأن المستأنف وجه استئنائه ضد الطاعنة لا يبرر الحكم عليها بما تم الحكم به عليها لانعدام العلاقة بينهما وبين الطرف المدعى عليه لأن القاعدة أن العقود لا تسري إلا بين عاقدتها سواء تعلق الأمر بالواجبات أو الالتزامات والطاعنة تعاقدت مع الطرف المدعى الذي عليه أن يقوم بالإجراءات معها ويؤدي من أجل ذلك كل الواجبات الضريبية والبلدية وذلك قبل قيامه بتفويت العقار وما قضى به القرار سيعطي للمستفيد وسيلة للتهرب من أداء الضرائب والرسوم الناتجة عن التفويت مما كان معه مبني على أساس غير قانوني وفاسد التعليل مما يناسب نقضه.

لكن، حيث ينص الفصل 491 من ق.ل.ع.على: يكتسب المشتري بقوة القانون ملكية الشيء المبيع بمجرد تمام العقد بتراضي طرفيه، وينص الفصل 492 من نفس القانون على: بمجرد تمام البيع يسوغ للمشتري تفويت الشيء المبيع ولو قبل حصول التسليم، كما ينص الفصل 229 من نفس القانون على: تنتج الالتزامات أثرها لا بين المتعاقدين فحسب ولكن أيضا ورثتهما وخلفائهما.

ولما كانت الطاعنة لا تنازع في بيعها العقار موضوع النزاع للمطلوب الحسين (ج) وكان هذا الأخير قد فوته بعد تملكه منها لموروث المطلوبين محمد (ع) الذي اكتسب قيد حياته الحقوق والتي آلت إليه بالبيع على العقار المفوت إليه من الحسين (ج) الذي استفاد من البقعة المدعى فيها وباعها لموروث المطلوبين فإن هؤلاء يكونون ملزمين بكل ما التزم به خلفهم الخاص، ويحلون في الحقوق التي آلت لموروثهم بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 1998/10/06، والمحكمة التي قضت بما جرى به منطوق قرارها تكون قد التزمت نص الفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود فجاء قرارها مبني على أساس قانوني سليم وعللته تعليلا كافيا وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد أحمد ملجاوي رئيسا والمستشارين السادة: صالح الكركاطي مقررا، سعيد رياض، لطيفة أيدي، حميد الوالي أعضاء ومحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.