

القرار عدد 78

الصاوير بتاريخ 17 فبراير 2015

في الملف المرني عدد 2014/7/1/472

سبقيّة البت - شروطها.

بمقتضى الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود فإن قوة الشيء المقضي به تقتضي أن يكون الشيء المطلوب هو نفس ما سبق طلبه في دعوى قائمة بين نفس الخصوم ومرفوعة منهم وعليهم بنفس الصفة ومؤسسة على نفس السبب. ويعتبر في حكم الخصوم الذين كانوا أطرافا في الدعوى ورثتهم وخلفاؤهم حين يباشرون حقوق من انتقلت إليهم منهم باستثناء حالة التدليس والتواطؤ. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قصت برفض موضوع الدعوى على أساس سبق البت بناء على القرار الصادر عن المجلس الأعلى المتمسك به، والذي جاء في حيثياته أن المشتري المقيّد اسمه على الرسم العقاري يبقى مشتريا حسن النية لجأ إلى تقييد شرائه على الرسم العقاري، وأن ما قضى به المجلس الأعلى هو موضوع الدعوى الحالية، وأن موجبات الدفع بسبق البت طبقا للفصل 451 من ق.ل.ع متوفرة في الطلبات المتمسك بها، تكون قد بنت قضاءها على أساس قانوني سليم ولم تخرق مقتضيات الفصل 451 المحتج بخرقه.

بإسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار رقم 1984 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2013/5/20 في الملف عدد 2011/1/86، أن الطالبين تقدموا بمقال افتتاحي للدعوى أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 2006/7/10 عرضوا فيه أنه بموجب عقد عرقي اشترت موروثتهم (ع.م) بنت عبد القادر من البائعة لها الآنسة (م.غ) قطعة أرضية مساحتها 544 م م، ذات الرسم العقاري عدد 8684 د 2 المسمى "ف-غ" الكائنة بعين السبع شارع الشاطئ "الابلج"، وأن موروثتهم فوجئت بالمدعو (م.ش) يطالبها بالقطعة المذكورة مدعيا تملكها، وأنه مسجل كمالك على الرسم العقاري، وأنها بعد اطلاعها على ما قيد به تبين لها أنه لم يشتر قطعتها وأن شراءه انصب على الرسم العقاري عدد 42399 س، وهو ملكية تدعى "ثريا" وأنه أدلى بعد ذلك بعقد إصلاحى لذلك، وأن التقييد الذي تم مشوب بعدة عيوب، بينما كان شراؤها من المالك الأصلي المقيّد على الرسم العقاري، والمقيّد منذ سنة 1953. وأن القطعة الواقع عليها البيع استخرجت من الرسمين العقاريين عدد 42399 س المسمى "ثوريا" وعدد 42400 س المسمى "عصير العنب" والبالغة مساحته

4128 م م بنسبة 392 م م من الأولى و 152 م م من الثانية، كما أن شراء المالكة السابقة انصب على القطعة المشار لها بالمخطط الطوبوغرافي رقم 7 غير أن موروثهم تراخت في إجراء التقييد على الرسم المذكور. وأن القطعة تعتبر هي المدخل لسكناهم، وعمدت إلى تسويرها بسور يجعلها ضمن ملكيتها العقارية. وأنها لم تترك إرثا سوى وصية عامة لحفيدها المدعو (ك.ر) المدعى عليه الثاني الذي أوصته على قطعة أرضية لمثاها الأبدى بمقبرة بير رقم 28014 بمرسيليا. وأن موروثهم بقيت تحوز مشتراها لمدة تفوق 30 سنة إلى أن حضر المدعى عليه وطالبها بإخلاؤها. وأن بيعه المعتمد عليه يتعلق بالعقار ذي الرسم العقاري 42399 س، وأن عقد شرائه يشير كأصل تملك البائع للعقد الموثق لدى الأساتذة (ب-م-د) المؤرخ في 1992/4/14، وهو وصية خطية لم تشر فيها المالكة للملك موضوع النزاع، ولم يتقدم هذا الأخير بما يفيد أنها تركته من جملة ما تملكه، وأن الموثق أشار في عقد إشهار وفاة المالكة مونجو إلى مقتضيات الفصل 29 من المرسوم رقم 22 - 55 الفرنسي بتاريخ 1955/1/14 الذي يوجب على من له حق التركة أن يقوم بمعاينة انتقال الحقوق العقارية التي آلت إليه بواسطة موثق، وهو الإجراء الذي لم ينجز حسب الملف المودع بالمحافظة العقارية، لذلك تبقى الوثيقة المستدل بها كأصل الملك باطلة. كما أن العقود المدلى بها لم تتم بشأنها إجراءات المصادقة طبقا للفصل 432 من ق.م.م. وأن بيع الموصى له أجري على عقار لا يملكه، وتبقى موروثهم هي المشترية الوحيدة. ملتزمين التصريح ببطالان العقود المستند عليها من طرف المدعى عليه (م.ش) لاسيما البيع المؤرخ في 1992/4/14، والعقد الإضافي المسجل بتاريخ 1992/10/15 مع ما يترتب عن ذلك من نتائج، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب عليها من الرسم العقاري المذكور، والحكم بصحة شراء موروثهم، وتسجيله على الرسم العقاري عند صيرورة الحكم نهائيا. وبعد تبادل الردود أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 2008/7/23 تحت رقم 1990 في الملف رقم 2006/1625 قضى برفض الطلب. استأنفه المدعون، وبعد تبادل المذكرات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إلى مراجعه أعلاه والقاضي بتأييد الحكم المستأنف. وهو القرار المطعون فيه بالنقض بثلاث وسائل.

في شأن الوسائل مجتمعة:

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى بخرق الفصل 451 من ق.ل.ع بدعوى أن أطراف قرار المجلس الأعلى المؤرخ في 2001/10/24 هما (ع.م) بنت عبد القادر و(ش.م)، وأنه قضى برفض الطلب على أساس أنه يجب مقاضاة البائع (ك.ر) وتوجيه الدعوى ضده بدلا من (م.ش) الذي هو مشتر حسن النية. في حين أن أطراف الدعوى الحالية هم ورثة (ع.م) من جهة و(ش.م) و(ك.ر) من جهة أخرى، وأن هذا الأخير لم يكن طرفا في الدعوى السابقة موضوع قرار المجلس الأعلى المذكور، والذي أسست عليه محكمة الاستئناف قرارها المطعون فيه، وبذلك فإن عنصر وحدة الأطراف غير متوافر، وبالتالي فمقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 451 المذكور غير متوافرة، فيكون بذلك القرار قد خرق مقتضيات هذا الفصل. ويعيبونه في الوسيلة الثانية بخرق الفصل 3 من ق.م.م بدعوى أن المحكمة مصدرته قد غيرت موضوع الدعوى لما اعتبرتها ترمي إلى إبطال عقد الوصية بغية

الوصول إلى إبطال التسجيلات. فالدعوى الحالية ترمي إلى بطلان عقد البيع المؤرخ في 1992/4/14، والعقد الإصلاحي المؤرخ في 1992/10/15، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب عليهما وتقييد عقد شراء موروثه الطالبين مليكة العلمي. وأن المحكمة اتخذت من السبب المعتمد في الدعوى هو موضوعها، وأن الطالبين تمسكوا في معرض مناقشتهم للسبب الذي أسست عليه بأن البائع (ك.ر) قد فوت الملك المنازع فيه إلى المشتري (م.ش) تأسيسا على عقد الوصية المؤرخ في 1992/1/7 ورسم الإرث التوثيقي المؤرخ في 1992/4/14 المقيدين بالصك العقاري عدد 8684 كما تفيد شهادة المحافظة المضمنة بالملف، حيث بينوا أن السبب في طلب بطلان العقدين المذكورين والتشطيب عليهما هو أن المحافظ ما كان عليه أن يقيد أصلا عقد الوصية لأن موضوعها لا ينصب على الملك محل النزاع. وبالتالي فالمنازعة انصبت على العقدين لا على عقد الوصية. والمحكمة لما اعتبرت أن الدعوى ترمي إلى إبطال الوصية تكون قد حرفت وغيرت موضوع الدعوى وخالفت مقتضيات الفصل 3 من ق.م.م. ويعيونه في الوسيلة الثالثة بعدم الارتكاز على أساس قانوني وفساد التعليل بدعوى أن المحكمة اعتمدت على قرار المجلس الأعلى الذي اعتبر أن المشتري المقيّد على الرسم العقاري يبقى حسن النية، وبأن القضاء المغربي ليس له إمكانية الاطلاع على صحة الإجراءات المتعلقة بالوصية لكون مكتب الموثق يتواجد بفرنسا، في حين أن قرار المجلس الأعلى المذكور رفض طلب النقض على أساس أنه يجب مقاضاة البائع (ك.ر) وتوجيه الدعوى ضد هذا الأخير بدلا من المشتري (م.ش) الذي هو مشتر حسن النية. وبناء على هذا القرار تقدموا بدعواهم الحالية في مواجهة طرفي العقد على اعتبار أن عقد البيع والشراء هما وحدة لا تتجزأ وأن المسطرة تقتضي إدخالهما معا، وأن آثار البطلان تنصرف لهما معا، ولا يمكن حصرها في حق طرف دون آخر، ولا يمكن تجزئة عقد البيع. والمحكمة عوض أن تبت في موضوع طلباتها ركنت إلى سبق البت استنادا لقرار المجلس الأعلى الذي لم يكن يشمل كافة الأطراف. كما أن تسجيل شراء (م.ش) باعتباره حسن النية لا يعني أن الملك تم طهيره من أي نزاع، فمادام أن البائع له غير مالك للعقار، فإن عقد الشراء يكون باطلا. وأن الطالبين تمسكوا بأن أصل الملك يرجع للسيدة (م.غ) التي فوتته إلى موروثتهم، وبعد وفاتها قام حفيدها (ك.أ) ببيع نفس الملك إلى المشتري (م.ش)، وبالتالي لا حق لها ولا لوريثها أن تتصرف فيه لا بمقتضى الوصية ولا غيرها، ولم يبق من ممتلكاتها، وأن تفويت وريثها لهذا الملك باطل، لأنه فوت ما لا يملك. ومحكمة الاستئناف لم تناقش موضوع عقد شراء موروثه الطالبين ومدى آثاره القانونية إزاء البائعة ووريثها (ك.أ) والوضع القانوني لعقد الشراء المؤرخ في 1992/2/14 والعقد الإصلاحي المؤرخ في 1992/10/25، لا سيما وأن طلباتهم ترمي إلى بطلانها والتشطيب عليهما من الرسم العقاري، وتقييد شرائها. كما أن الوضع القانوني يختلف بين التزامات المدعى عليه (ك.أ) إزاء الطالبين على اعتبار أن عقد البيع المنجز من طرفه باطل لأنه فوت ما لا يملك، وهو يحل محل موروثته (م.غ) في التزاماتها بشأن الملك المبيع من طرف هذه الأخيرة قيد حياتها لفائدة موروثه الطالبين (م.ع). أما بخصوص وضعية (م.ش) فلا يعتبر حسن النية لأن قاعدة حسن النية لا تطبق في حق الورثة الذين هم خلف

يحلون محل موروثهم استنادا للفصل 229 من ق.ل.ع. ومادام أن الملك المبيع ليس من أموال تركة (م.غ) لا يمكن التمسك في مواجهتهم بالقاعدة المذكورة. وبذلك فإن قرار محكمة الاستئناف المطعون فيه لم يرتكز على أساس قانوني وجاء مشوبا بفساد التعليل مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إنه بمقتضى الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود فإن قوة الشيء المقضي به تقتضي أن يكون الشيء المطلوب هو نفس ما سبق طلبه في دعوى قائمة بين نفس الخصوم ومرفوعة منهم وعليهم بنفس الصفة ومؤسسة على نفس السبب. ويعتبر في حكم الخصوم الذين كانوا أطرافا في الدعوى ورثتهم وخلفائهم حين يباشرون حقوق من انتقلت إليهم منهم باستثناء حالة التدليس والتواطؤ. ولما كان الثابت من وثائق الملف أن مورثة الطالبين (م.ع) سبق لها أن تقدمت بدعوى في مواجهة المطلوب (ش.م) التمسست فيها بالحكم ببطلان عقدي شراء هذا الأخير والتشطيب عليهما من المحافظة العقارية والحكم بصحة شرائها وانتهت بصدور قرار عن المجلس الأعلى تحت عدد 3644 بتاريخ 2001/10/24 في الملف رقم 99/2/1/951 قضى برفض الطلب، ثم تقدم الطالبون بصفتهم ورثة (م.ع) المذكورة برفع دعواهم الحالية في مواجهة (م.ش) ملتجئين فيها نفس الطلبات وبناء على نفس الأسباب، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت برفض هذه الدعوى على أساس سبق البت بناء على القرار الصادر عن المجلس الأعلى التمسك به، والذي جاء في حشياته أن المشتري المقيد اسمه على الرسم العقاري يبقى مشتريا حسن النية لجأ إلى تقييد شرائه على الرسم العقاري، وأن ما قضى به المجلس الأعلى هو موضوع الدعوى الحالية، وأن موجبات الدفع بسبق البت طبقا للفصل 451 من ق.ل.ع متوفرة في الطلبات المتمسك بها، تكون قد بنت قضاءها على أساس قانوني سليم ولم تخرق مقتضيات الفصل 451 المحتج بخرقه فيما قضت به بالنسبة للمطلوب (ش.م)، ويبقى ما أثير في الوسائل بالنسبة له غير مؤثر مادام أن التصريح برفض الدعوى لسبق البت يغني عن مناقشة كل ما تم التمسك به في الموضوع. وما جاء في تعليل المحكمة بخصوص عقد الوصية من قبيل التزيد الذي يستقيم القرار بدونه. أما بالنسبة للمطلوب في النقص (ك.ر) فإن القرار المطعون فيه يكون قد خرق الفصل 451 من ق.ل.ع لانتفاء وحدة الأطراف، ذلك أن هذا الأخير لم يكن طرفا في الدعوى التي انتهت بصدور قرار المجلس الأعلى الموماً إليه أعلاه، والذي استندت عليه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه. علما أن المجلس الأعلى في قراره عدد 3644 المذكور اعتمد فيما اعتمده في قضائه برفض الطلب أن الطالبة (م.ع) بدلا من أن تقاضي البائع ل(م.ش) الذي هو وحده الذي يمكنه إثبات عدم صحة ما تعييه على العقد من عدمه، لجأت إلى مقاضاة المشتري. وهو ما يفيد أنه فسخ لها المجال لرفع الدعوى في مواجهة (ك.ر) باعتباره البائع ل(م.ش). وبذلك ينبغي نقض القرار جزئيا فيما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي القاضي برفض الدعوى لسبق البت في مواجهة (ك.أ) ورفض الطلب في الباقي.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي القاضي برفض الدعوى في مواجهة (ك.أ)، وبإحالة القضية على نفس المحكمة للبت في الشق المنقوض بهيئة أخرى طبقا للقانون ورفض الطلب في الباقي، وتحميل الصائر للطالبين والمطلوب (ك.ر) مناصفة بينهما.

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 محكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد احمد ملجاوي رئيسا والمستشارين السادة: حميد الوالي مقررا، لطيفة أيدي، سعيد رياض، السعدية فنون أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة بلعيدي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض