

القرار عدد 71

الصادر بتاريخ 17 فبراير 2015

في الملف المرني عدد 2012/7/1/4815

قاعدة التطهير - نطاقها.

إن عقد البيع يرتب التزامات شخصية على البائع أهمها ضمان حوز المبيع والتصرف فيه بلا معارض ونقل ملكيته إلى المشتري، وأن مبدأ التطهير المنصوص عليه في الفصل 62 من ظهير 1913/8/12 لا يحتج به في مواجهة الخلف الخاص، باعتبار أن الطالب بصفته مشتريا أي خلفا خاصا للبائع لا يواجه كخلف العام بمقتضيات الفصل المذكور، كما أن الورثة وباعتبارهم خلفا للموروث يحلون محله في جميع الحقوق التي كانت لموروثهم وتلزمهم جميع تعهداته في حدود التركة، وليس لهم أن يدعوا على المشتري أي حق على العقار المبيع له من موروثهم ولا أن يتمسكوا ضده بعدم تسجيل العقد الصادر له من هذا الأخير.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في شأن الدفع بعدم قبول مقال الطعن بالنقض ومواصلة الدعوى
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث دفع الطرف المطلوب بعدم قبول مقال الطعن بالنقض لعدم تضمينه لا تاريخ القرار المطعون فيه ولا المحكمة مصدرته وعدم قبول مقال التدخل لعدم تقديم طالبه أوجه طعنه.

لكن حيث ان الطاعن أشار في مقاله إلى رقم الملف موضوع القرار المطعون فيه وهو 93/575 وأرفق نسخة منه وهو كاف للتعريف بباقي البيانات وإن لم تتم الإشارة فيه إلى رقم القرار كما أن الطالبين تقدموا بمقال التدخل التبعي لمواصلة الدعوى بصفته ورثة الهالك طالب النقض لمواصلة الدعوى ولا يمكنهم تقديم وسائل طعن جديدة فيكون الدفاع غير مقبولين.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 93/10/2 في الملف 93/575 أن موروث الطاعنين (ح.ع) و(أ.م) تقدموا بتاريخ 93/11/21 بمقال عرضا فيه أنه سبق لهما أن اشتريا من موروث المطلوين قطعة أرضية مساحتها نصف هكتار تقريبا رسم شراء عدد 102 ، كانت موضوع مطلب تحفيظ عدد 28762 ار ، تحولت بعد ذلك إلى رسم عقاري عدد 54507 رل وأن الموروث المذكور أبرم إشفادا معهما أوضح بمقتضاه أن القطعة المبيعة أصبحت موضوع الرسم العقاري المذكور بمقتضى الإشفاد عدد 140 ص 145 ، وأن الورثة وبعد

وفاة موروثهم قاموا بتسجيل إراثته على الرسم العقاري ، وأن الطاعنين تقدموا بطلب تسجيل حقهم العيني إلى المحافظ العقاري بالخميسات إلا أنه رفضه ، وأنه استنادا لمقتضيات الفصل 229 من ق.ل.ع فإن الورثة يلتزمون بالتزامات موروثهم ملتزمين بالتصريح بإلغاء قرار السيد المحافظ العقاري عدد 1055/م ع 16 بتاريخ 1991/10/22 والحكم تبعا لذلك بالتشطيب على إراثة الهالك (ح.ع) من الرسم العقاري عدد 54507 رل وعلى المدعى عليهن بتوفير جميع الالتزامات القانونية قصد تسجيل شرائهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ قابلة للتجديد وأمر السيد المحافظ بتسجيل مقتضيات هذا الحكم على الرسم العقاري المذكور، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 92/7/7 بالتشطيب على إراثة (ح.ع) من الرسم العقاري عدد 54507 رل والحكم على المدعى عليهن بتوفير وتسهيل جميع الإجراءات قصد تسجيل شراء المدعين بالرسم المذكور استؤنف من طرف المحكوم عليهن فألغته محكمة الاستئناف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث ينعى الطاعنون على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني سليم ونقصان التعليل. ذلك أن القرار اعتمد مقتضيات المادتين 2 و 63 من ظهير التحفيظ العقاري في حين أن عقد البيع المبرم بين موروثهم وبين البائع موروث المطلوبين عقد صحيح الأركان وتام الشروط وأنه بعد أن أصبح المبيع رسما عقاريا أنجز هذا الأخير إشهادا بصحة البيع، وأن من التزم بشيء لزمه طبقا لمقتضيات الالتزامات والعقود، كما أن العقد شريعة المتعاقدين وأن استبعاد المحكمة للإشهاد غير مبني على أساس سليم، لأن مجرد تحقق الأركان الباعية فإن الملكية العقارية تنتقل للمشتري ويصبح مالكا له بأثر فوري ومباشر ولو لم يكن قد تسلمه أو حازه فعليا ويبقى له الحق في إخضاعه لنظام التحفيظ العقاري وهو ما سار عليه اجتهاد محكمة النقض في قرارها رقم 364 بتاريخ 06/2/2 كما أنه وتطبيقا للفصل 488 من ق.ل.ع فإنه ينبغي لكي يكون عقد البيع تاما أن يحصل تراضي أحد عاقديه بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على البيع والمبيع والثلث وشروط العقد الأخرى ، وطبقا للفصل 229 من نفس القانون فإن الالتزامات تنتج أثرها لا بين المتعاقدين فحسب ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما وأن ورثة البائع لا يعتبرون غيرا ولا أجنبان عن العقد بل هم ملزمون بما التزم به سلفهم، كما أن المطلوبين أقروا قضائيا أنهم لا يمانعون في إتمام إجراءات البيع ، وأن المحكمة خرقت الفصل 410 من ق.ل.ع التي تنص على أن " الإقرار القضائي حجة قاطعة على صاحبه وعلى ورثته وخلفائه " ولا يسوغ قانونا الرجوع عن الأقرار وفقا لمقتضيات الفصل 414 من نفس القانون الشيء الذي كان معه القرار غير مرتكز على أساس قانوني سليم يستوجب النقض.

حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه استندت فيما قضت به من إلغاء الحكم المستأنف وتصديا رفض الطلب بما جاءت به من " أن العقار المذكور أصبح عقارا محفظا تحت اسم تحادفت "

يحمل رسماً عقارياً عدد 54507 ر ل في اسم ورثة البائع كمالين فيه على الشياخ... " ، " وأنه تطبيقاً لمقتضيات الفصلين 2 و 62 من ظهير 1913/12/8 فإن التحفيظ يطهر العقار من جميع الحقوق السابقة التي لم يتدخل أصحابها أثناء مسطرة التحفيظ وأن شراء المدعين انصب على العقار وهو في طور التحفيظ..... وبالتالي يصبح ذلك مطهراً من جميع الحقوق السابقة.... " وأن إسهاد البائع الوارد في الرسم المضمن بعدد 140 ص 145 المنصب على المطلب عدد 28762 هو نفسه الذي أصبح يحمل رسماً عقارياً عدد 54507 لا يبرر تسجيل الشراء... " في حين أن عقد البيع يرتب التزامات شخصية على البائع أهمها ضمان حوز المبيع والتصرف فيه بلا معارض ونقل ملكيته إلى المشتري وفي حين أن مبدأ التطهير المنصوص عليه في الفصل 62 من ظهير 1913/8/12 لا يحتج به في مواجهة الخلف الخاص باعتبار أن الطالب بصفته مشترياً أي خلفاً خاصاً للبائع لا يواجه كخلف العام بمقتضيات الفصل المذكور ، كما أن الورثة وباعتبارهم خلفاً للموروث يخلون محله في جميع الحقوق التي كانت لموروثهم وتلزمهم جميع تعهداته في حدود التركة وليس لهم أن يدعوا على المشتري أي حق على العقار المبيع له من موروثهم ولا أن يتمسكوا ضده بعدم تسجيل العقد الصادر له من هذا الأخير، مما يكون معه قرارها فيما ذهبت إليه دون اعتبار لما ذكر قد جاء مشوباً بفساد التعليل وغير مرتكز على أساس وعرضة للنقض .



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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بالنقض والإحالة فيما قضى به من إلغاء الحكم المستأنف وتصدياً رفض طلب السيد (ح.ع) وتحميل المطلوبين المصالحات على السلطة القضائية محكمة النقض 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 أحمد ملجاوي رئيساً والمستشارين السادة: لطيفة أيدي مقرر، حميد الوالي، سعيد رياض، السعدية فنون أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة بلعدي.