

القرار عدد 60

الصاوير بتاريخ 27 يناير 2015

في الملف المرني عدد 2014/8/1/3275

دعوى إتمام البيع - التسليم في العقار المحفظ - تقييد الحقوق المبيعة في الرسم العقاري - إجبار البائع على رفع الحجز التحفظي - تمكين المشتري من تقييد شرائه.

لا يتم تسليم حق عيني في عقار محفظ بمجرد وضع المشتري يده على العقار المبيع، وإنما بالحيازة القانونية وذلك بإشهار الحقوق المبيعة بتسجيلها في الرسم العقاري طبقاً للفصل 65 من ظهير التحفيظ، والذي بمقتضاه يكون الطرف البائع ملزماً بالقيام بكل الإجراءات القانونية التي من شأنها تمكين المشتري من تسجيل شرائه. والمحكمة لما قضت على البائعين بتطهير الرسم العقاري وذلك برفع الحجز التحفظي على كافة الأسهم المبيعة، يكون قرارها معطلاً بما فيه الكفاية.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن حسن (أ) تقدم أمام المحكمة الابتدائية بأكادير بمقال افتتاحي بتاريخ 2009/4/13 وبمقالين إصلاحيين بتاريخ 2010/1/19 و2010/4/13 تجاه محمد الحبيب (م) بصفته نائباً عن ابنه القاصرين محمد أمين وعثمان، وتجاه خديجة (ب) والمحافظ على الأملاك العقارية والرهون بأكادير، عرض فيها أنه اشترى من محمد الحبيب (م) بصفته نائباً عن ابنه المذكورين وخديجة (ب) بقعة أرضية مساحتها 65 متراً مربعاً، وهي عبارة عن أسهمهم على الشياخ في الملك المسمى "ملك مكثوم ونجاش"، ذي الرسم العقاري عدد 9/305/64، الكائن بجماعة الداركة عمالة أكادير

اداو تنان، وذلك بمقتضى عقد البيع المحرر في 2002/5/28، ولما تقدم أمام المحافظة العقارية لتسجيل عقده بالرسم المذكور، فوجئ بوجود حجز تحفظي مقيد عليه بتاريخ 2001/1/26، لفائدة شركة وفا سلف ضمانا لدين قدره 112 ألف درهم، طالبا لذلك الحكم على المدعى عليهم بتطهير الأسهم المباعة له في الرسم العقاري من ذلك الحجز، تحت طائلة غرامة تديدية لا تقل عن ألف درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وأجاب المدعى عليهم البائعون بانعدام صفة محمد الحبيب (م) لأنه غير مالك في العقار، وبانعدام مسؤوليتهم عن إيقاع الحجز عليه، ولم يصدر منهم أي إخلال بالتزامهم، وإنما المسؤول عن ذلك هو البنك الحاجز. وبعد ذلك أصدرت المحكمة حكمها عدد 138 وتاريخ 2010/11/23 في الملف عدد 2009/57 وفق الطلب تحت غرامة تديدية قدرها 400 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، فاستأنفه المدعى عليهم البائعون، وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنفة خديجة (ب) وحدها في الوسيلة الفريدة بمخالفة القانون وانعدام الأساس القانوني وفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنها ناقشت في المقال الاستئنافي تعليل الحكم المتعلق بضمان استحقاق المبيع وتسليمه للمشتري، وتمسكت بمقتضيات الفصلين 532 و534 من قانون الالتزامات والعقود المحددة لنطاق الضمان في حوز المبيع وفي عيوبه، وفي ضمان الاستحقاق المترتب عن حق سابق كان موجودا عند البيع، ودفعت بتخليها عن المبيع بتسليمه للمطلوب في النقض وفقا لمقتضيات الفصلين 499 و500 من نفس القانون، وبإقراره بذلك في عقد البيع، وبعد منازعته في هذا التسليم، ولم ينسب إليها قيام حالة من حالات الضمان، ولم يثبت ما يستوجب مسؤوليتها عن عدم تسجيل عقد الشراء في المحافظة العقارية. كما دفعت بأنها لا علاقة لها بالأمر بالحجز التحفظي المطلوب تطهير الرسم العقاري منه، وغير مسؤولة عن تسجيله فيه، لأنه صدر لفائدة الغير وضد الغير، وأن المحافظ هو المسؤول عن حرمان المطلوب في النقض من تسجيل شرائه على الرسم العقاري، لما سجل ذلك الحجز في الرسم العقاري مع أن المدين غير مالك فيه، وقد استحال عليها تنفيذ التزامها بعد رفض المحكمة الإدارية لدعواها الرامية إلى التشطيب على ذلك الحجز بحكمها عدد 436 وتاريخ 2010/7/6 في الملف رقم 2008/511 المؤيد استئنافيا بالقرار عدد 44 وتاريخ 2012/1/18 في الملف عدد 010/6/588، أما المطلوب في النقض فلم يسلك المسطرة الإدارية ولا القضائية لتقييد عقد شرائه في الرسم العقاري، إلا

أن القرار لم يجب عن دفعها المذكورة، وخرق المقتضيات الواردة فيها لما اعتمد في قضائه عليها بتطهير الرسم العقاري من ذلك الحجز على نفس الأساس المعتمد في الحكم المستأنف وهو الفصل 498 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري، مع أن ذلك يستوجب تحديد الأسباب الواقعية والقانونية المبررة لمسؤوليتها.

لكن، رداً على الوسيلة أعلاه، وخلافاً لما جاء فيها فإن القرار المطعون فيه قد أجاب عن ثبوت صفة الطاعنة واعتبرها قائمة بصفتها بائعة للمطلوب في النقض لحقوقها على الشياخ في الرسم العقاري أعلاه، ولم يتم تسجيل شرائه فيه لوجود الحجز المطلوب منها تطهيره منه، واعتمد وبالأساس في قضائه على أن الدعوى تدخل في نطاق تنفيذ الطاعنة لالتزامها بتسليم حق عيني في عقار محفظ، والذي لا يتم بمجرد وضع المشتري يده على العقار المبيع، وإنما بالحيازة القانونية وذلك بإشهار الحقوق المباعة بتسجيلها في الرسم العقاري طبقاً للفصل 65 من ظهير التحفيظ، والذي بمقتضاه تكون الطاعنة ملزمة بالقيام بكل الإجراءات القانونية التي من شأنها تمكين المشتري من تسجيل شرائه والتي منها التشطيب على كل ما يعوق هذا التقييد، فلم يكن بذلك في حاجة إلى مناقشة ما أثارته الطاعنة من مقتضيات عامة تتعلق بضمان الاستحقاق والتسليم الواردة في قانون الالتزامات والعقود، ولا إلى مناقشة دفعها المتعلقة بالدعوى الإدارية المشار إليها، وبالمسؤول عن الحجز المطلوب تطهير العقار منه، لأن المحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في مختلف مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها. ولذلك ولما للمحكمة من سلطة في تقدير الأدلة واستخلاص قضائها منها فإنها حين عللت قضاءها: "بأن الدعوى ترمي إلى إلزام المستأنفين بتطهير الرسم العقاري وذلك برفع الحجز التحفظي المسجل على كافة الأسهم التي اشتراها المستأنف منه، والتي تدخل ضمن الالتزامات الواقعة عليهم كبائعين له بتسليم المبيع وتمكينه من حيازته وتملكه تملكاً تاماً وكاملاً كأثر مترتب على عقد البيع المبرم بين الطرفين، وما دام قد ثبت من وثائق الملف أن عقد الشراء المبرم بين الطرفين، والذي لم يكن محل منازعة من الطرف البائع، لم يتم تقييده بالرسم العقاري بسبب الحجز التحفظي المقيد على الملك المبيع، فإن التزام الطرف المستأنف بالتسليم لم يتحقق، ما دام أنه يلزم لنقل الملكية أن يتم تسجيل عقد البيع بالرسم العقاري، والذي لن يتم إلا بعد رفع الحجز التحفظي المقيد على الرسم العقاري، وبالتالي فإن الحكم المستأنف لما قضى على

قضاء محكمة النقض عدد 80 ————— قرارات الغرفة المدنية

المستأنفين بتطهير الرسم العقاري عدد 09/64305 وذلك برفع الحجز التحفظي على كافة الأسهم التي اقتناها المستأنف عليه يبقى مصادفا للصواب"، فإنه نتيجة لما ذكر يكون القرار معللا بما فيه الكفاية، وما بالوسيلة بالتالي غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي - **المقرر:** السيد محمد أمولود - **المحامي العام:** السيدة لبنى الوزاني.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض