

القرار عدد 13

الصاوير بتاريخ 20 يناير 2015

في الملف المرني عدد 2012/7/1/999

عقد بيع ملك الغير – أحقية المشتري وحده في سلوك دعوى الفسخ.

بمقتضى الفصل 485 من قانون الالتزامات والعقود فإنه يسمح للمشتري وحده بسلوك دعوى فسخ البيع إذا انصب على ملك الغير، ولا يملك الأجنبي عن العقد طلب إبطاله.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 1/2530/2529 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2011/7/13 في الملفين المضمومين عدد 09/1/1721 و 09/1/1732 أن المطلوب في النقض السيد (م.ب) قدم إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء مقالين افتتاحي بتاريخ 6 مارس 2008 وإصلاح بتاريخ 7 مارس 2008 في مواجهة ورثة (أ.ل) عرض فيهما أنه أبرم عقد وعد بالبيع بتاريخ 26 نونبر 2007 للملك المسمى " ف " المسجل لدى المحافظة العقارية بالدار البيضاء تحت رقم 34.401/س والذي هو عبارة عن عقار بمساحة 150 مترا مربعا ، الواقع بالرقم 30 زنقة أبوزيد الدادسي ، المعاريف ، الدار البيضاء ، وذلك بواسطة نائبه السيد (ه.ب) من مالكة المسمى قيد حياته (أ.ل) والذي ينوب عنه أيضا ابنه المسمى (ر.أ) ، حيث تم توثيق عقد الوعد بالبيع المذكور لدى الأستاذة (خ.ص) الموثقة بالدار البيضاء ، وأن المسمى قيد حياته (أ.ل) توفي بتاريخ 2008/2/17 دون إتمام البيع مع المدعي ، وأن ورثة هذا الأخير رفضوا إتمام البيع رغم المحاولات الحثيئة التي سلكها معهم ورغم أنه نفذ الالتزامات الملقاة على عاتقه المتمثلة في أداء الثمن الإجمالي للبيع ، ملتمسا الحكم على ورثة المسمى قيد حياته (أ.ل) بإتمام إجراءات البيع وإبرام العقد النهائي مع المدعي بشأن الملك المسمى " ف " "f" المسجل لدى المحافظة العقارية بالدار البيضاء تحت رقم 34401/س والذي هو عبارة عن عقار مساحته 150 مترا مربعا الواقع ب 30 زنقة أبوزيد الدادسي المعاريف الدار البيضاء ، موضوع الوعد بالبيع ، وفي حالة امتناع المدعي عليهم عن تنفيذ بنود العقد ، اعتبار الحكم الذي ستصدره المحكمة بمثابة عقد بيع نهائي للعقار موضوع الدعوى والإذن للمدعي بفتح مسطرة التحفيظ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعي عليهم المصاريف وأدلى المدعي بنسخة من عقد الوعد بالبيع وصورة طبق الأصل من شهادة الموثقة الأستاذة (خ.ص) بتاريخ 2008/1/22 وشهادة من المحافظة العقارية للدار البيضاء المعاريف مؤرخة في 2008/5/23 تتعلق بالرسم

العقاري عدد C/34401 وبتاريخ 2008/7/16 أدلى السيد (ع.ع) بمقال من أجل التدخل الإرادي في الدعوى عرض فيه أن المدعي وجه دعواه ضد ورثة (ل.أ) من أجل إتمام البيع بناء على عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 2007/11/26 بشأن الملك المسمى " ف " وأن المتدخل اشترى من السيدة " (فظومة) بنت (ل.أ) " واجبها على الشيعاء في الملك المذكور والمحدد في 13/1 على حالته بالرهن والحجوز كما اشترى أيضا من السيدين مصطفى (ل.أ) ومحمد (ل.أ) واجبهما على الشيعاء في الملك المذكور والمحدد في 13/4 في الرسم العقاري عدد 34401/س على حالته بالرهن والحجوز، وأنه بمقتضى هذا التدخل الإرادي يروم التصدي للدعوى صيانة لحقوقه وخاصة وأنه يتوفر على رسوم الشراء مستوفية لكافة الشروط القانونية أما المدعي فلا يتوفر إلا على وعد بالبيع لا يرقى من حيث الحجية إلى مستوى عقد الشراء ملتصقا بالحكم برفض الطلب وتحميل المدعي المصاريف، وأجاب المدعي عليهم بأن الوعد بالبيع المدلى به من لدن المدعي أبرم بتاريخ 2007/11/26 وسجل بمصلحة التسجيل بتاريخ 2007/12/24 وأنه بمقتضى الفصل 66 من القانون العقاري فإن الحق لا يكون له وجود قانوني إلا من تاريخ تسجيله، وأن السيد (ر.أ) وإن كان قد أبرم وعدا بالبيع مع المدعي بصفته وكيلًا عن السيد (أ.ل) فإن هذه الوكالة انتهت بتاريخ 2007/12/17 تاريخ وفاة الموكل المرحوم (أ.ل) ، وأنه إذا كان الوعد بالبيع قد أبرم بتاريخ 2007/11/26 فإنه لم يسجل إلا بعد وفاة السيد (أ.ل) بتاريخ 2007/12/24 وبعد أن انقضت الوكالة بوفاة الموكل ولم تعد تنتج أي أثر قانوني ، وعلاوة على ذلك فإن السادة فطومة ومصطفى ومحمد أركان لا علم لهم بالوعد بالبيع المحتج به من جانب المدعي إذ أنهم فوتوا نصيبهم للسيد (ع.ع) الذي أصبح هو المالك الحقيقي على الشيعاء في الملك المسمى " ف " ملتصقين بالحكم برفض الطلب موضوع المقال الافتتاحي، وأرفقوا المذكرة بصورة طبق الأصل لعقد البيع المضمن أصله بعدد 40 كناش رقم 27 الأملاك توثيق الدار البيضاء ، وأخرى لعقد البيع المضمن بعدد 57 بنفس الكناش والتوثيق.

وبتاريخ 2008/9/17 أدلى المدعي بمذكرة تعقيبية مع طلب إضافي جاء فيه أن البيع الذي تم بين المدعي عليهم والسيد (ع.ع) بتاريخ 2008/3/4 و 2008/3/14 المنصب على الحقوق الشائعة التي لهم على العقار موضوع الدعوى إنما انصب على عقار أجري بشأنه وعد بالبيع لفائدة المدعي بتاريخ 2008/11/26 والصحيح (26-11-2007) وتحقق بشأنه الشرط الواقف الملقى على عاتق المدعي وهو أداء ثمن البيع كما تشهد به الموثقة محررة عقد الوعد بالبيع وتبعًا لذلك يكون عقدا البيع المبرمين بين السيد (ع.ع) والمدعي عليهم مصطفى ومحمد وفظومة (ل.أ) بتاريخ 2008/3/4 و 2008/3/14 قد انصبا على ملك الغير وباطلين بقوة القانون، ملتصقا بالحكم برفض طلب التدخل الاختياري والحكم وفق مقال المدعي الافتتاحي والإضافي وفي المقال الإضافي الحكم بإبطال العقد المبرمين بين السادة مصطفى ومحمد وفظومة ابناء (ل.أ) والسيد (ع.ع) بتاريخ 2008/3/4 و 2008-3-14 بشأن بيع العقار ذي الرسم العقاري C/34401 مع ما يترتب على ذلك قانونا والحكم ببطال العقد المذكورين وتحميل المدعي عليهم المصاريف وبعد تبادل المذكرات وتتمام الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية

حكمها في الطلب الأصلي : الحكم على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع وإبرام العقد النهائي مع المدعى بشأن الملك المسمى "ف" المسجل لدى المحافظة العقارية بالدار البيضاء تحت رقم 34401/س وتحميل المدعى عليهم الصائر.

وفي الطلب الإضافي: الحكم بإبطال عقدي البيع المبرمين بين السادة محمد ومصطفى وפטومة أبناء (ل.أ) مع السيد (ع.ع) وتحميل المدعى عليهم الصائر.

وفي مقال التدخل الاختياري: برفضه وتحميل رافعه الصائر، فاستأنفه السادة ورثة (أ.ل) وفتح لاستئنافهم الملف عدد 1731 / 2009/1 كما استأنفه السيد (ع.ع) وفتح لاستئنافه الملف عدد 1732 / 2009/1 وبعد ضم الملفين وإدلاء مصطفى ومحمد وפטومة أبناء (ل.أ) بمذكرة تعقيب مع طلب إدخال الوثيقة الأستاذة (خ.ص) في الدعوى وتقام الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث يعيب الطاعن القرار بعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل ذلك أنه أيد الحكم الابتدائي فيما قضى به من إبطال عقدي البيع المبرمين بينه وبين السادة مصطفى ومحمد وפטومة أبناء (ل.أ) بعله أنهما انصبا على ملل تعلق بركة الهالك، والحال أن الطاعن وكما هو ثابت من الوثائق المدلى بها اشترى أنصبة على الشياخ بمقتضى رسوم أشربة مستوفية لكافة الشروط القانونية وبحسن نية ولم يكن لديه أي علم بوجود وعد بالبيع منجر بين (ل.أ) قيد حياته و(م.ب) والقرار المطعون فيه رفض طلب التدخل الاختياري من غير تعليل، وهو في ما ذهب إليه لم يكن مرتكزا على أساس قانوني سليم لأن القول بكون البيعين انصبا على ملك الغير لا يستقيم مع واقعة أساسية ثابتة مفادها أن ورثة (ل.أ) لديهم حقوقا شائعة مازالت في حوزهم ولم تنقل بعد إلى ملكية المطلوب في النقض السيد (م.ب) لأن الاحتجاج في مواجهة الغير بحق وارد على عقار محفظ يتم من تاريخ التسجيل بالمحافظة العقارية تمشيا مع مقتضيات الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري، وأن مجرد الوعد بالبيع لا يلزم الطاعن الذي لا علم له به بتاتا وطالما أن السادة مصطفى ومحمد وפטومة أبناء (ل.أ) لازالوا مالكين على الشياخ ، وأن إبطال الالتزامات يخول لطرفي العقد عندما تتخلف إحدى شروطه الأساسية أو ان يشوب التصرف القانوني عيب من عيوب الرضا والحال أن المطلوب ليس طرفا في عقدي البيع اللذين تقرر إبطالهما ، وهو بيع صحيح وناجز ولم ينصب على ملك الغير وعلى فرض أنه انصب على ملك الغير وهو الأمر المنتفي في النازلة فإن الجزء هو البطلان وليس الإبطال، الشيء الذي كان معه القرار في غير محله ومعلل تعليل غير سليم مما يعرضه للنقض.

حيث أيدت محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص الطلب الإضافي من إبطال عقدي البيع المبرمين بين السادة محمد ومصطفى وפטومة مع السيد (ع.ع) استنادا إلى الطلب الإضافي الذي تقدم به السيد (م.ب) بما جاءت به من أن " قيام

كل من السيدين مصطفى ومحمد وفطومة أبناء (ل.أ) ببيع واجبههم على الشياح للمسمى (ع.ع) والذي أنجر إليهم إرثا من والدهم (الواعد) (ل.أ) الذي سبق أن التزم بمقتضى الوعد بالبيع المذكور بأن يبيع العقار ككل (الرسم العقاري 34401 س) إلى السيد (م.ب)... يكون هاذان البيعان قد انصبا على مال متعلق بتركة الهالك المذكور والذي يبقى عالقا به في حدود تركته ولا ينتقل إلى الورثة إلا في حدود القدر الذي لا يكون محل التزام أو دين من طرف موروثهم وبالتالي يبقى الدفع المتعلق بكون البائعين باعوا ما لهم غير مبني على أساس "... مخالفة بذلك مقتضيات الفصل 485 الذي يسمح للمشتري وحده بسلوك دعوى فسخ البيع إذا انصب على ملك الغير والثابت من وثائق الملف أن السيد (م.ب) كونه أجنبيا عن العقد ولا يملك طلب إبطاله، الشيء الذي كان معه القرار غير مرتكز على أساس مما يعرضه للنقض.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به من تأييد الحكم المستأنف في شقه القاضي بإبطال عقدي البيع المبرمين بين السادة محمد ومصطفى وفطومة أبناء (ل.أ) مع الطالب (ع.ع) وإحالة القضية على نفس المحكمة لئلا يفتقد فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين الصائر.

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 رئيسة الغرفة السيدة لطيفة أيدي رئيسة والمستشارين السادة: أحمد ملجاوي مقررا، حميد الوالي، سعيد رياض والسعدية فنون أعضاء وبحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة بلعيد.