

القرار عدد 3

الصاوير بتاريخ 13 يناير 2015

في الملف المرني عدد 2014/7/1/1168

عقد بيع - العقار المبيع مقل بحجوز تحفظية سابقة على البيع - بطلانه طبقا للفصل 453 من ق.م.م.

إن المحكمة التي ثبت لها أن عقد البيع المستدل به انصب على العقار موضوع الرسم الذي كان موضوع حجزين تحفظيين لفائدة المطلوبة، أي قبل إبرام المستأنفين لعقد البيع المعيب قانونا طبقا لمقتضيات الفصل 453 من ق.م.م، تكون قد أعملت وعن صواب الآثار القانونية للفصل المذكور الذي يرتب البطلان على التصرفات التي يجربها المحجوز عليه والضارة بالغير، فجاء قرارها مرتكزا على أساس.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 2013/5/21 في الملف 12/128 تحت رقم 190 أن الطالبين السيدين (ب.أ) و(أ.ط) قدما بتاريخ 20 أكتوبر 2010 إلى المحكمة الابتدائية بإنزكان مقالا من أجل الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة في مواجهة الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بإنزكان تحت رقم 81 وتاريخ 2009/11/25 في الملف عدد 2008/546 والقاضي بالإشهاد على تنازل المطعون ضده الأول (السيد (أ.ش)) عن نصف المنزل (ملك المستقبل رقم 324) موضوع الرسم العقاري 09/31195 لفائدة المطلوبة الثانية (السيدة (ح.ر))، وأنه يستفاد من نفس الحكم المطعون فيه أنه بتاريخ 2008/6/23 قدمت المطلوبة الثانية إلى ابتدائية إنزكان مقالا في مواجهة المطلوب الأول عرضت فيه أنها كانت متزوجة بهذا الأخير وأنهما اقتنيا في غضون التسعينات بقعة أرضية معدة للبناء بآيت ملول وبنيا بها منزلا سكنيا من طابقين وفي سنة 2007 اكتشفت أنه قام بتحفيظ المنزل المذكور وتسجيله في اسمه الخاص لوحده ملتزمة الحكم لها باستحقاق الكد والسعاية في حدود نصف المدعى فيه مستدلة بلفيف عدلي ، وبعد جواب المدعى عليه أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها المطعون فيه بتعرض الغير الخارج عن الخصومة استنادا إلى الأسباب التالية :

أنه بمقتضى عقد عرقي مصحح التوقيعات بتاريخ 2009/9/9 اقتنى الطالبان من لدن المطلوب الأول جميع المنزل موضوع تنازله الجزئي لصالح مفارقه المذكورة وذلك مقابل ثمن مبلغه 700.000،00

درهم ، وأنه إذا كان البائع في إطار التزامه بالضمان ملزما حيال مشتري العقار بالقيام بالإجراءات الضرورية لتسجيل البيع على العقار والكف عن كل فعل يرمي إلى التشويش على المشتري وتطهير المبيع من الرهن والحجز المثلث به (الفصل 533 من ق.ل.ع) فإنه وعلى العكس من ذلك أقدم البائع المذكور على إبرام العقد المذكور مع المطلوبة الثانية اللاحق لشرائعهما تاريخا حيث أنجز في 2009/10/15 وأن الحكم المطعون فيه لم يقض لفائدة هذه الأخيرة باستحقاق نصف المدعى فيه على وجه السعاية وفق مقالها لعدم الاثبات مكتفيا بتسجيل تنازل المدعى على النصف المذكور مما يضيف على هذا التصرف صبغة عقد تفويت، وأن السائد فقها وقضاء أنه في حالة التزام بين عقدي تفويت في حالة اتحاد البائع وتعدد المشتري فإن الأسبقية تعطى للعقد الأسبق تاريخا بعله أن العقد اللاحق ينصب على ملك الغير، لذا التمس القول بأن الحكم المطعون فيه لا يسري أثره في مواجهة الطاعنين والحكم بإلغائه مع ما يترتب على ذلك قانونا وتحميل المطعون ضدها المصاريف ، وأرفقا مقال الطعن بنسخة من الحكم المطعون فيه وبصورة طبق الأصل لعقد البيع المصحح الإمضاء بتاريخ 2009/9/9 وبصورة لإشهاد بالتنازل والتزام مصحح الإمضاء بتاريخ 2009/10/15 ، وبعد جواب المدعى عليهما أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها برفض الطلب فاستأنفه الطاعنان وأيدته محكمة الاستئناف بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض.



في شأن السبب الفريد:

حيث يعيب الطاعنان القرار بعدم الارتكاز على أساس قانوني بدعوى أنه أيد الحكم الابتدائي الذي رفض طعنهما بتعرض الغير الخارج عن الخصومة ضد الحكم عدد 81 الصادر في الملف 08/546 والحال أنهما ليسا طرفا في الحكم المذكور ولا تسري عليهما مقتضياته أعمالا لنسبية آثار الأحكام، وأن رفض طلبهما فيه خرق لهذه القاعدة مما يجعل القرار المطعون فيه بدون أساس قانوني.

كما أن القرار المطعون فيه علل ما قضى به بالإستناد إلى شهادة الملكية الصادرة عن المحافظة العقارية بإنزكان التي يتبين منها أن السيدة (ح.ر) المستأنف عليها أوقعت عدة حجوز تحفظية على المنزل وعمدت إلى تقييد حقها تقييدا احتياطيا قبل تاريخ شراء المستأنفين المعيب قانونا طبقا للفصل 453 من ق.م.م، إلا أن إيقاع الحجز أو التقييد الاحتياطي على عقار لا يمكن أن يمس حقوق المشتري تجاه البائع، وأن نطاق هذه الدعوى منحصر في تعرض الطاعنين تعرض الغير الخارج عن الخصومة ضد الحكم المطعون فيه ، والطاعنان وحيادا عن مناقشة صحة عقدي الطرفين يبقى من حقهما المطالبة بالحكم بعدم سريان مقتضيات الحكم المطعون فيه بمقتضى هذه الدعوى ، والقرار المطعون فيه لما ذهب إلى خلاف ذلك جانب الصواب وجاء غير مرتكز على أساس قانوني مما يعرضه للنقض.

لكن حيث ان المحكمة التي ثبت لها من وثائق الملف خصوصا شهادة المحافظة العقارية بإنزكان بتاريخ 2011/01/04 أن عقد البيع المستدل به من لدن الطاعنين المصحح الإمضاء بتاريخ 09 شتنبر

2009 انصب على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 09/31.195 الذي كان موضوع حجزين تحفظيين الأول بتاريخ 2009/4/10 والثاني بتاريخ 2009/6/11 لفائدة المطلوبة السيدة (ح.ر) ، أي قبل إبرام عقد البيع المذكور وعللت قرارها بما جاءت به من أنه : " يتضح من خلال دراسة الأدلة والحجج المعتمدة وخاصة شهادة الملكية الصادرة عن المحافظة العقارية بإنزكان أن السيدة (ح.ر) أوقعت عدة حجوز تحفظية على المنزل المذكور وعمدت إلى تقييد حقها تقييدا احتياطيا وفق نفس المستند وذلك قبل تاريخ شراء المستأنفين المعيب قانونا طبقا لمقتضيات الفصل 453 من ق.م.م " تكون قد أعملت وعن صواب الآثار القانونية للفصل المذكور الذي يرتب البطلان على التصرفات التي يجريها المحجوز عليه والضارة بالغير فجاء قرارها مرتكزا على أساس وما أثير في السبب غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبين الصائر.

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 مقورا، حميد الوالي، سعيد رياض وفنون السعدية **أعضاء** وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة فاطمة بلعيد.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض