

القرار عدد 13 الصادر بتاريخ 05 يناير 2015 في الملف المدني عدد 2015/7/1/2037

بطلان عقد وعد بالبيع - ادعاء عدم قابلية العقار المبيع للتفويت - وجوب بحث المحكمة في ذلك.

إن المحكمة لما ثبت لها من شهادة الرسم العقاري للمدعى فيه أن الملك غير قابل للتفويت تبعا للشروط والالتزامات المنصوص عليها في كناش التحملات، فإنها حينما أيدت الحكم الابتدائي القاضي على الطاعنين بالسعي لدى من يجب قصد الحصول على شهادة رفع اليد وإتمام البيع مع المطلوب دون أن تبحث في مدى قابلية العقار المدعى فيه للتفويت وفق ما يقتضيه الفصلان 22 المكرر و 3 من القانون 06-01 الصادر بتغيير وتتميم الظهير الشريف رقم 1.72.277 بمثابة قانون المؤرخ في 1972/9/29 المتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة الصادر بتاريخ 2014/10/20 في الملف عدد 2013/1201/1135 تحت عدد 1345. أن موروث الطاعنين تقدم أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بتاريخ 2012/7/06 بمقال افتتاحي عرض فيه أنه يملك العقار ذي الرسم العقاري عدد (...) موضوع الملك المسمى "... الكائن بالشياطنة مساحته 6 هكتارات و 151 و 44 سنتياري وأنه بتاريخ 2008/03/31 أبرم المطلوب وعدا ببيعه قطعتين أرضيتين ضنا منه أنهما أصبحتا ملكه الخالص والمطهر من جميع القيود التي تفرضها وزارة الفلاحة ووزارة المالية ووزارة الداخلية، وأنه تأكد له عكس ذلك بأن ملكه عليه قيود وشروط والتمس الحكم ببطلان وفسخ عقد الوعد بالبيع التوثيقي المنجز من طرف الموثق محمد (ح) بتاريخ 2008/3/31 المنجز بين المصطفى (ط) وعبد الناصر (ب) والمنصب على جزء من الرسم العقاري عدد: (...). موضوع القطعتين الأرضيتين رقم 1 مساحتها هكتار و 20 آر و 12 سنتياري والقطعة رقم 2 مساحتها 1 هكتار و 69 آر و 37 سنتياري واستعداده لإرجاع ثمن الوعد بالبيع الذي قبضه كعربون وأرفق المقال بعقد الوعد بالبيع، وأجاب المطلوب بمذكرة مع مقال مضاد، وعرض أن ما يدفع به خصمه لا يرتكز على أساس واقعي أو قانوني، وأنه كان عالما منذ البداية بالشروط التي تمنع التفويت ورغم

ذلك تحوز بمبالغ مهمة منه، وأن التفويت ليس ممنوع بصريح العبارة فيما استظهر به، وأن خصمه يرمي فقط إلى المضاربة العقارية وفي المقال المضاد أنه اشترى من موروث الطاعنين بقعتين الأولى مساحتها هكتارين و 95 آر و 45 سنتييار والثانية هكتار واحد و 20 آر و 90 سنتييار من الملك المدعو "...". موضوع الرسم العقاري عدد 08/75757 بثمان إجمالي قدره: 1.509.950,00 درهم توصل به كاملا حسب الوصولات الصادرة عنه والتمس رفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد الحكم على المدعى عليه في المقال المضاد بإتمام البيع معه بخصوص موضوع عقد البيع المعلق على شروط المسجل بتاريخ 2008/04/07 بعد الحصول على شهادة رفع اليد من إدارة الأملاك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل عقد البيع في حالة امتناع المدعى عليه وأرفق لمقاله بمجموعة وصولات وصور شيكات، وبعد الجواب والتعقيب أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2013/05/21 في الملف رقم 2012/487/5 حكما " في الشكل: بقبول المقالين الأصلي والمضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي: برفضه وفي الطلب المضاد: على المدعى عليه بالسعي لدى من يجب قصد الحصول على شهادة رفع اليد وإتمام البيع مع المدعي بخصوص المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ورفض باقي الطلبات، استأنفه الطاعنون وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع أصدرت محكمة الاستئناف قرارا بتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن أربع وسائل.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

في شأن وسيلة النقض الأولى:

حيث يعيب الطاعنون القرار بعدم الجواب على ما دفعوا به من كون المقال المضاد المرفوع من طرف المطلوب التمس فيه الحكم بإتمام البيع في الرسم العقاري (...).

في شأن وسيلة النقض الثانية:

حيث يعيب الطاعنون القرار بخرق الفصل 498 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن العقار المدعى فيه موضوع الرسم العقاري عدد (...) مملوك للدولة وشهادة الرسم المذكور نص فيها على منع التفويت والرهن والكراء، بذلك فالحق المتعاقد بشأنه غير موجود وغير مملوك للواعد بالبيع حتى يقضي عليه بإتمام البيع ورفض طلبه الرامي إلى فسخ الوعد بالبيع الذي لا يملك محله والقرار المطعون فيه لم يبين كيفية تسليم الشيء المبيع للمطلوب، والحال أن ملكية هذا الحق ثابت للغير وبذلك يكون ما قضى به القرار مخالف للقانون وينبغي نقضه.

حيث صح ما عاب به الطاعنون القرار في الوسيلة الثانية، ذلك أن الثابت من شهادة الرسم العقاري عدد (...) المدعى فيه أن الملك غير قابل للتفويت تبعا للشروط والالتزامات المنصوص عليها في كناش التحملات. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي أيدت الحكم الابتدائي

القاضي على الطاعنين بالسعي لدى من يجب قصد الحصول على شهادة رفع اليد وإتمام البيع مع المطلوب وعللت بما جاءت به من: "أن ما تم الالتزام به من الواعد هو سعيد للحصول على رفع اليد عن هذا المنع ولذلك يبقى ما تمسك به غير منتج"، دون أن تبحث في مدى قابلية العقار المدعى فيه للتفويت وفق ما يقتضيه الفصلان 22 المكرر و3 من القانون 06-01 الصادر بتغيير وتتميم الظهير الشريف رقم 277.72.1 بمثابة قانون المؤرخ في 1972/9/29 المتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد ملجاوي رئيسا والمستشارين السادة: صالح الكركاطي مقررا، سعيد رياض، لطيفة أيدي، حميد الوالي أعضاء ومحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض