

القرار عدد 5
الصادر بتاريخ 05 يناير 2015
في الملف المرني عدد 2015/7/1/1935

عقار محفظ - بيع حصة مفرزة على عقار مشاع - التزام البائع بتحديد الأسهم المقابلة للحصة المباعة.

لما كان البائع ملزما بتسليم المبيع ونقل ملكيته إلى المشتري بمقتضى الفصل 498 من قانون الالتزامات والعقود، وأن نقل الملكية في العقار المحفظ لا يتأتى بصفة قانونية إلا بتسجيل عقد الشراء في الرسم العقاري عملا بالفصول 65 و 66 و 67 من ظهير 1913/8/12، فإن المحكمة عندما قضت بتأييد الحكم المستأنف بعلّة أن البائع لحق عيني محفظ ملزم بنقل الشيء المبيع للمشتري وبضمان هذا الفعل، وذلك باتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لإشهار عقد البيع بتقييده بالرسم العقاري ومضمون هذا الالتزام يوجب على البائع حصة مفرزة على عقار مشاع تحديد الأسهم المقابلة للحصة المباعة، يكون قرارها مبنيًا على أساس ومعللاً تعليلًا كافيًا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2013/12/16 تحت عدد (...) في الملف عدد 2012/1/5948، أن المطلوبين تقدموا بتاريخ 2011/4/22 بمقال افتتاحي للدعوى إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، عرضوا فيه أن الطالب أبرم معهم عقد بيع فوت لهم بمقتضاه نصيبه في الملك المسمى "... موضوع الرسم العقاري عدد

(...) الكائن بدوار حارث حمري دار بوعزة إقليم النواصر. ولما رغبوا في تسجيله بالمحافظة العقارية طلب منهم المحافظ إصلاح العقد، وذلك باستبدال عبارة "بقعة أرضية فلاحية مساحتها 2300 م م" بعبارة "2300 م م من واجبه على الشياخ..."، إلا أن المدعى عليه امتنع من ذلك. ملتجئين الحكم عليه بإتمام البيع المبرم معهم. بمقتضى العقد المؤرخ في 2008/11/23، والتصريح بأن الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد نهائي وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيله بالرسم العقاري عدد 35145/س المسمى "...". وبعد استنفاد الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكما تحت رقم 2387 بتاريخ 2011/10/18 في الملف رقم 2011/21/1690 قضى على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع مع الطرف المدعي. بمقتضى العقد المؤرخ في 2008/11/23، والتصريح بأن الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد نهائي، والإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بالنواصر بتسجيله بالرسم العقاري عدد (...).، ورفض باقي الطلبات. استأنفه المدعى عليه وبعد الجواب أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إلى مراجعه أعلاه والقاضي بتأييد الحكم المستأنف. وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلتين.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في شأن الوسيلتين مجتمعين:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق القانون وانعدام التعليل وانعدام الأساس القانوني، بدعوى أن محكمة الاستئناف والمحكمة الابتدائية لم تأخذا بالمقتضيات الواجب تطبيقها، على اعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين، فبنود العقد واضحة وكان على المدعين أن يتقدموا بدعوى الخروج من حالة الشياخ، خاصة وأن المالكين يملكون فيه بدون نسبة معينة كما تشهد بذلك شهادة المحافظة العقارية. فالأمر يتعلق بمساحة 2300 م م على الشياخ وفق ما ينص عليه الفصل 3 من العقد، وبالتالي فإن العقد ملزم للمتعاقدين، وما الادعاء بكون الطالب رفض إبرام عقد لاحق إلا من باب الإثراء بلا سبب مشروع. فالعقد أبرم وفق ما يقتضيه القانون. وقد حددت فصوله 16 الإجراءات الواجب اتباعها، وتمت

المصادقة عليه بصفة قانونية، ويتحمل طرفاه تبعات مضمون العقد لكون النزاع في الواقع لم يكن منصبا على بنود العقد بل أصبح منصبا على المساحة المبيعة. كما أن الحكم الابتدائي المؤيد بالقرار الاستثنائي اعتمد على ما جاء في مقال المطلوبين دون الأخذ بدفعه، حيث لم يجب القرار المطعون فيه عليها ولم يتضمن أي تعليل حتى يتسنى للطالب الاطمئنان إلى منطوقه. وأن التعليل الذي انتهت إليه المحكمة غير مقنع، ولا يعطي الأساس القانوني لقرارها مما يعرضه للنقض.

لكن، حيث إنه لما كان البائع ملزما بتسليم المبيع ونقل ملكيته إلى المشتري بمقتضى الفصل 498 من قانون الالتزامات والعقود. وأن نقل الملكية في العقار المحفظ لا يتأتى بصفة قانونية إلا بتسجيل عقد الشراء في الرسم العقاري عملا بالفصول 65 و66 و67 من ظهير 1913/8/12. وكان الثابت من العقد المبرم بين الطرفين أنه انصب على بقعة أرضية مساحتها 2300 م م على الشياخ تقتطع من واجبه المتروك، وهو ما لا يتأتى معه تسجيله بالرسم العقاري، ما دام أن القطعة جزء فقط من واجب مشاع، مما جعل المطلوبين يلتمسون في دعواهم النص في العقد على أنها جزء من واجب مشاع، ليتمكنوا من تسجيله بالرسم العقاري. ولا وجود لأي نص في القانون يلزمهم برفع أي دعوى للخروج من الشياخ. فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بتأييد الحكم وتبنت علله التي جاء فيها أن: "البائع لحق عيني محفظ ملزم بنقل الشيء المبيع للمشتري وبضمان هذا الفعل، وذلك باتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لإشهار عقد البيع بتقييده بالرسم العقاري ومضمون هذا الالتزام يوجب على البائع لحصة مفرزة على عقار مشاع تحديد الأسهم المقابلة للحصة المبيعة"، تكون قد سايرت ما ذكر. وهي لما ردت ما تمسك به الطالب من أن المطلوبين كان عليهم تقديم دعوى للخروج من الشياخ بأن ذلك غير منتج، لم تخرق القانون وجاء قرارها مبنيًا على أساس ومعللا تعليلًا كافيًا. والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

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: حميد الوالي مقررا، لطيفة أيدي، سعيد رياض، السعدية فنون أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض