

القرار عدد 114
الصاوير بتاريخ 4 مارس 2014
في الملف المرني عدد 2011/7/1/1837

دعوى إتمام البيع — عقار محفظ — صفة المدعى عليه المالك للعقار —
انتفاء صفة لجنة الإسناد.

البين من وثائق الملف أن الدولة (المالك الخاص) هي المالكة للعقار المحفظ المدعى فيه ويدعى عليها بهذه الصفة في دعوى إتمام إجراءات البيع ويقتصر دور لجنة الإسناد التي يرأسها العامل على تتبع مدى احترام المستفيد للالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب كفاش التحملات مع ما يستتبع ذلك من جزاءات ولا يتعدى ذلك إلى إبرام العقد النهائي عند معاينة نهاية الأشغال. والقرار المطعون فيه لما اعتبر اللجنة المذكورة هي من لها الصفة في الادعاء عليها تحت طائلة عدم قبول الدعوى يكون بذلك قد خرق مقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية وتعرض للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بأكاير بتاريخ 2010/11/30 في الملف 2009/178 تحت رقم 352 أن الطالبة شركة (ويدان الصحراء) قدمت بتاريخ 10 نونبر 2008 مقالا إلى المحكمة التجارية بأكاير، عرضت فيه أنه في إطار تشجيع الاستثمار بمدينة أكادير فقد أسندت لجنة الإسناد في اجتماعها المنعقد بتاريخ 1985/7/8 القطعة رقم 34 بالقطاع السياحي والترفيهي بالمدينة إلى الشركة المدعية موضوع الرسم العقاري عدد 2181/م س. بمساحة إجمالية قدرها 23914 متر مربع، وينص تصميم

تهيئة القطاع السياحي والترفيهي بمدينة أكادير على تخصيص القطعة المذكورة لاستيعاب 32 سرير إيواء من فئة أربعة نجوم، وقد تمكنت المجموعة السياحية التي تنتمي إليها الشركة المدعية من إنجاز 99 غرفة إضافية ملحقة بفندق لاكادور و113 غرفة ملحقة بفندق تاملالت/مناظر أي بتجاوز ملحوظ للسعة المطلوبة، وهو ما يشكل بناء ما مساحته 10890 مترا مربعا من المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية المذكورة، ومن جهة ثانية فإن المدعية تخضع لمسطرة التسوية القضائية بمقتضى الحكم رقم 53 الصادر عن المحكمة التجارية بأكادير بتاريخ 2004/7/26 في الملف عدد 2004/34 الذي انتهى إلى حصر مخطط الاستمرارية لفائدتها بمقتضى الحكم رقم 2005/1888 الصادر بتاريخ 2005/12/27، وقد بادرت مديرية الأملاك المخزنية إلى التصريح بدينها في مواجهة الشركة المدعية والمتمثل في ثمن تفويت تلك القطعة الأرضية والذي تم اعتماده بمخطط الاستمرارية الذي تم حصره لفائدة الشركة المدعية التي هي ملزمة بالحفاظ على أصولها وحمايتها إلى جانب الالتزام بجمعها، ملتزمة بالحكم في مواجهة مديرية الأملاك المخزنية من خلال دائرتها بأكادير بإتمام تفويت القطعة الأرضية رقم 34 البالغة مساحتها 23.914 مترا مربعا والكائنة بالقطاع السياحي والترفيهي بمدينة أكادير موضوع قرار الإسناد رقم 44 بتاريخ 1985/7/8 إلى شركة (ويدان الصحراء) مقابل أداء مبلغ 1.913.120 درهما كضمن تفويت إجمالي على أساس مبلغ 80 درهما للمتر المربع الواحد وفق المتفق عليه بين الطرفين، مع اعتبار الحكم الصادر في الملف بمثابة عقد نهائي ناقل للملكية ومحول للقيام بإجراءات نقل الملكية لدى المحافظة العقارية بأكادير على الرسم العقاري عدد 2181/م س وأداء رسوم التسجيل لدى إدارة التسجيل والتنبر بأكادير والقيام بكل الإجراءات اللازمة لدى كل إدارة معنية بذلك التصرف القانوني وكل ما نتج عن ذلك قانونا. وأجاب مدير الأملاك المخزنية عن الدولة الملك الخاص متمسكا بالدفع بعدم الاختصاص، لأن الدعوى موضوع الملف لا تدخل ضمن الاختصاصات النوعية للمحاكم التجارية طبقا للمادة الخامسة من القانون المحدث للمحاكم التجارية، وأن الدعوى غير مقبولة لعدم توجيهها على من يجب، إذ القطعة الأرضية موضوع

الدعوى تم تخصيصها للمدعية من قبل لجنة التخصيص المنصوص عليها في الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1-72-504 الصادر بتاريخ 1973/2/10 المتعلق بحذف المندوبية السامية لإعادة بناء أكادير، وذلك خلال اجتماعها المنعقد بتاريخ 1985/6/18، وأن هذه اللجنة هي التي عهد إليها بتتبع مسطرة التفويت لفائدة المدعية، وعلى هذا الأساس كان يتعين إدخال الأعضاء المكونين لها في الدعوى، وأن المدعية سبق لها أن تقدمت بتاريخ 2003/10/17 بدعوى أمام المحكمة الإدارية بأكادير تطلب فيها إلغاء قرار العامل بصفته رئيس اللجنة المكلفة بالملك الخاص للدولة، والذي بموجبه تم سحب جزء من القطعة المذكورة صدر فيها حكم تحت عدد 2004/19 بتاريخ 2004/10/29 في الملف عدد 03/129، قضى بإلغاء القرار المطعون فيه. وبعد الطعن فيه من لدن العامل بالاستئناف، أصدر المجلس الأعلى قراره عدد 707 بتاريخ 2006/9/20 في الملف الإداري عدد 2004/1/4/2910، قضى بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا بعدم قبول الطلب، واحتياطيا في الموضوع فإن المستفيد يتعين عليه أن ينهي البناء داخل الأجل المحدد من لدن لجنة التخصيص وأن تنجز البناء طبقا لمقتضيات الدراسة التقنية لإنجاز المشروع ويجب إنهاء البناء كلياً داخل الأجل المحدد، وأن لجنة التثمين اجتمعت بتاريخ 1999/9/25 ولا حظت أن الشركة المستفيدة شيدت فندق المناظر فوق جزء من القطعة فقط أما الجزء الآخر فلا زال شاغرا، وهو مخصص لبناء الجزء الثاني الذي يحتوي على 150 غرفة وقاعة للمحاضرات، فاقترحت اللجنة منح المستفيدة أجلا إضافيا لمدة ستة أشهر لإتمام أشغال الشطر الثاني كما منحتها أجلا إضافيا ثانيا بنفس المدة، وأنه بعد انصرام هذا الأجل سيتم سحب التخصيص في حالة عدم الإنجاز، وأن ذعيرة التأخير تمثل 2% من ثمن البيع عن كل شهر تأخير تحتسب ابتداء من يوم انتهاء الأجل الأول للتثمين، وأن ثمن البيع المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتثمين هو 1.913120 درهما على أساس 80 درهما للمتر المربع الواحد، فيكون مبلغ الذعيرة يساوي 229.574 درهما وهو المبلغ الذي تمت مطالبة المستفيدة بأدائه بواسطة الرسالة عدد 2123 المؤرخة في 28 ماي 2002. وبعد انصرام الأجل الإضافي الثاني، صدر قرار بسحب جزء

القطعة الأرضية البالغة مساحتها 12833 م م. وقد تقدمت المستفيدة بدعوى، الطعن في القرار، وأصدرت المحكمة الإدارية بأكادير حكما قضى بإلغاء القرار المطعون فيه وقد ألغى المجلس الأعلى الحكم المستأنف وتصديا بعدم قبول الطلب، وتبعاً لذلك يكون قرار سحب جزء من القطعة قراراً نهائياً وتكون المساحة التي ستفوت للمدعية تبلغ 10.890 م م فقط، ملتصقا أساساً عدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية وعدم قبول الدعوى واحتياطياً رفض الطلب. وبعد التعقيب من لدن المدعية، أصدرت المحكمة التجارية حكماً بعدم الاختصاص النوعي للبت في الطلب وبإحالة الملف على المحكمة الابتدائية بأكادير. وبعد إحالة الملف على هذه المحكمة، أدلى الطرفان بمستنداتهما وأصدرت حكمها بعدم قبول الدعوى فاستأنفت المدعية وأيدته محكمة الاستئناف بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على أنه لا يصح التقاضي إلا لمن له الصفة والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه، وهذه الشروط تتعلق بأطراف الدعوى، وأن الدعوى لا تقبل إذا لم تتوفر في أي من الطرفين، وأن الطعنة تعني بالنسبة للمدعي علاقته بالحق المدعى به والتي تعطيه الصلاحية في المطالبة بحمايته أمام القضاء، سواء أكان هذا الحق قد وقع الاعتداء عليه فعلاً أم هو مهدد بالاعتداء عليه، إلا أنه وكما تشترط الصفة في المدعي فإنها تشترط كذلك في المدعى عليه وفي المتدخل في الدعوى أو المتدخل فيها، وبالرجوع إلى مقال دعوى الطاعنة يتبين أنها تتوخى إتمام تفويت القطعة الأرضية الحاملة لرقم 34 البالغة مساحتها 23.914 متر مربع، والكائنة بالقطاع السياحي والترفيهي لمدينة أكادير، وهذه الدعوى لا يمكن توجيهها إلا ضد المالك موضوع طلب التفويت الممثل في مديرية الأملاك المخزنية باعتباره المالك وحده الذي يملك حق نقل ملكية الشيء الذي يملكه حسب معنى الفصل 478 من قانون الالتزامات والعقود، خاصة وأن وثائق الملف

تؤكد أن موضوع النزاع يندرج ضمن ملكية الدولة ممثلة في مديرية الأملاك المخزنية كما هو ثابت من شهادة الملكية، مما يجعل صفة البائع منعقدة لمديرية الأملاك المخزنية دون سواها، وهي بالتالي صاحبة الصفة لمواجهتها بدعوى نقل ملكية العقار موضوع الدعوى إذا توافرت شروط ذلك، وأن وثائق الملف تثبت إقدام هذا المالك على المطالبة بثمن التفويت من خلال مراسلته الموجهة إلى سنديك التسوية القضائية للطاعنة، والحاملة رقم 5001 والمؤرخة في فاتح دجنبر 2004، وهو نفس المضمون الذي احتوته رسالة تأكيد المطالبة بثمن التفويت من مديرية الأملاك المخزنية الحاملة لرقم 875 والمؤرخة في 2010/4/4، وبذلك نكون أمام المطالبة بالثمن من طرف المالك الحقيقي للعقار موضوع النزاع والذي يشكل من جهة أخرى صيغة للإيجاب، والذي واجهته الطاعنة بالقبول من خلال الدعوى الحالية عند المطالبة بتنفيذ التعاقد، فدعوى الطاعنة هي دعوى إثبات التعاقد والتي سلكتها نظرا لعدم إمكانية أداء الثمن دفعة واحدة نظرا للمنع القانوني الذي يطالها عقب خضوعها لمسطرة التسوية القضائية وفق ما تنص عليه المادة 653 من مدونة التجارة، الشيء الذي يتضح معه أن القرار المطعون فيه قد خرق الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية بخصوص تحديد صفة المدعى عليه بحسب طبيعة الدعوى من حيث موضوعها وملتمساتها مما يعرضه للنقض.

حيث تمسكت الطاعنة أمام محكمة الاستئناف بأن الدولة الملك الخاص هي المالكة للعقار المدعى فيه موضوع الرسم العقاري عدد 2181/م وأنه لا وجود لأي مدخل لعامل عمالة أكادير ادوتنان في الدعوى، ومحكمة الاستئناف عللت قرارها بما جاءت به من أن: "ما أثارتها المستأنفة في تعقيها من أن دور لجنة التخصيص التي يرأسها عامل عمالة أكادير ادوتنان انتهى بإسناد القطعة الأرضية المذكورة للمستأنفة، وبالتالي فلا موجب لإدخالها في هذه الدعوى على اعتبار أن الدولة الملك الخاص هي المالكة الوحيدة للقطعة موضوع الإسناد لا ينسجم مع ما ثبت من مواصلة لجنة التخصيص لدورها المنوط بها بصدر قرار

سحب جزء من القطعة الأرضية المذكورة، بحيث أصبحت المساحة لا تتعدى 10.890 م م"، والحال أن البين من وثائق الملف أن الدولة الملك الخاص هي المالكة للعقار المحفظ تحت عدد 2181/م موضوع الدعوى ويدعى عليها بهذه الصفة في دعوى إتمام إجراءات البيع، ويقتصر دور لجنة الإسناد التي يرأسها العامل على تتبع مدى احترام المستفيد للالتزامات الملقاة على عاتقه. بموجب كناش التحويلات مع ما يستتبع ذلك من جزاءات ولا يتعدى ذلك إلى إبرام العقد النهائي عند معاينة نهاية الأشغال، والقرار المطعون فيه الذي اعتبر اللجنة المذكورة هي من لها الصفة في الادعاء عليها تحت طائلة عدم قبول الدعوى يكون قد خرق مقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية وتعرض للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.



الرئيس: السيدة زبيدة التكلاني - المقرر: السيد أحمد ملجاوي - المحامي العام: السيد الحسن البوعزاوي. محكمة النقض