

القرار عدد 51
الصادر بتاريخ 04 فبراير 2014
في الملف المرني عدد 2012/3/1/3622

شراء عقار محفظ - إثباته - عقد وكالة وعقد سلف - مضمونهما واضح وألفاظهما صريحة - عدم حملها على الشراء والبيع.

لما تبين للمحكمة أن الطالب ادعى شراء المدعى فيه ولم يدل بأي عقد، وأن ما أدلى به مجرد عقد وكالة من المطلوب بالتصرف في العقار واستغلاله للسكن والكراء لمن شاء والقبض والإبراء والقيام بكل أعمال الإصلاح واستغلال السكن بكل منافع ومرافقه والقيام بالإجراءات الإدارية والتحفيظ بالمحافظة العقارية وإنجاز كل الرخص والتصاميم، والعقد الثاني عقد سلف، واعتبرت أن العقدين المذكورين لا يقومان مقام الشراء ما دام مضمونهما واضح وألفاظهما صريحة لا يمكن حملها على الشراء والبيع، تكون قد ركزت قضاءها على أساس قانوني سليم وجاء قرارها معللا تعليلا كافيا.

رفض الطلب

الأساس القانوني:

"إذا كانت ألفاظ العقد صريحة، امتنع البحث عن قصد صاحبها."

(الفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود).

"البيع عقد بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم هذا الآخر بدفعه له."

(الفصل 478 من قانون الالتزامات والعقود).

"إذا كان المبيع عقارا أو حقوقا عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رهنا رسميا، وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ. ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون."

(الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود).

"لا يجوز للوكيل، أيا ما كان مدى صلاحياته، بغير إذن صريح من الموكل توجيه اليمين الحاسمة، ولا إجراء الإقرار القضائي، ولا الدفاع أمام القضاء في جوهر الدعوى، ولا قبول الحكم أو التنازل عنه، ولا قبول التحكيم أو إجراء الصلح، ولا الإبراء من الدين، ولا تفويت عقار أو حق عقاري ولا إنشاء الرهن رسميا كان أم حيازيا، ولا شطب الرهن أو التنازل عن الضمان ما لم يكن ذلك في مقابل الوفاء بالدين، ولا إجراء التبرعات ولا شراء أو تفويت لأصل تجاري أو تصفيته. ولا التعاقد على إنشاء شركة أو شياخ، وكل ذلك ماعدا الحالات التي يستثنىها القانون صراحة."

(الفصل 894 من قانون الالتزامات والعقود).

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه عدد 295 وتاريخ 2012/01/25 الصادر عن محكمة الاستئناف بمكناس في الملف المدني عدد 1201/11/608 أن فاطمة (ط) ورحمة (ج) ادعتا أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنهما تملكان العقار ذي الرسم عدد 05/105213، وأن المدعية فاطمة (ط) سبق لها أن أسكنت المدعى عليه أمينة (ص) على وجه الخير والإحسان لكنه سكن بالطابق الأول وأسكن صهره محمد (ن) بالطابق الثاني والتمسا الحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه مع الحكم لهما بقيمة الاستغلال انطلاقا من 2009/07/22 إلى تاريخ توصله بالإنداز. وبعد إنجاز خبرة وتمام الإجراءات، قضت المحكمة على المدعى عليه بالإفراغ وبأدائه للمدعيتين مبلغ 16500 درهما كتعويض عن الاستغلال عن الفترة ما بين 2009/07/22 لتاريخ الحكم، طعن فيه

المحكوم عليه نافيا عن نفسه الاحتلال موضحا أنه اشترى المدعى فيه من السيد ادريس (ج) قريب المدعية الأولى، مدليا بوصلين محررين وموقع عليهما بخط يده وهو المتصرف بوكالة من قريته وكذا بوكالة صادرة لفائدته من طرفها للتصرف كالمالك في ملكه، وكذا عقد سلف لتبرير المبلغ المالي 150.000 درهما الذي وضعه لها كثمن للبيع والتمس إلغاء الحكم المستأنف واحتياطيا إجراء بحث بحضور ادريس (ج) للتأكد من واقعة البيع. وبعد تمام الإجراءات، قررت المحكمة تأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها موضوع هذا الطعن.

بشأن الوسيلة الأولى:

وحيث يعيب الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق الفصل 345 م م إذ ركز استئنافه على أن فاطمة (ط) صادقت بالموافقة الضمنية على البيع الصادر لفائدته من طرف السيد ادريس (ج) وذلك عن طريق العقدين العدليين المنجزين في مجلس واحد بتاريخ 2003/04/25، أحدهما عبارة عن وكالة مفوضة منحها له للتصرف في السكن المدعى فيه بكامل أنواع التصرفات بما في ذلك السكن والكراء لمن يشاء والقبض ومنح الإبراء والقيام بكل أعمال الإصلاح واستغلال السكن بكل منافعه ومرافقه والقيام بكل الإجراءات الإدارية وإنجاز كل الرخص والتصاميم، والعقد الثاني يتعلق باعتراف بتوصلها منه بما قدره 150.000 درهما على وجه السلف دون تحديد أي أجل للوفاء به، وهذا ما جرى به العرف في تفويت العقارات التي تمنحها الدولة في إطار التعويض عن السكن غير اللائق في انتظار الحصول على الإبراء النهائي، وأنه كان يحوز العقار بصفة هادئة بعدما اشتراه من فاطمة (ط) التي اشترته بدورها من المستفيدين الأوائل بنفس الطريقة، ولم يعلم بتقديم مطلب التحفيظ من طرف فاطمة (ط) وأن هذه الوثائق قد أدلى بها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ولم تناقشها المطلوبة والمحكمة لم تأخذها بعين الاعتبار، مما يجعل القرار ناقص التعليل.

لكن، عملاً بالفصل 461 من ق.ل.ع إذا كانت ألفاظ العقد صريحة امتنع البحث عن قصد صاحبها، كما أنه حسب الفصل 478 من ق.ل.ع فإن البيع عقد بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه له وإذا تعلق بعقار أو حق عقاري أو أشياء أخرى يمكن رهنها رهنًا رسميًا وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ (الفصل 489 من ق.ل.ع)، كما أن الوكيل حسب مقتضيات الفصل 894 من ق.ل.ع مهما كانت مدى صلاحيته لا يمكن له بغير إذن صريح من الموكل تفويت عقار أو حق عقاري، والمحكمة مصدرة القرار لما تبين لها أن الطالب ادعى شراء المدعى فيه ولم يدل بأي عقد شراء وأن ما أدلى به مجرد عقد وكالة من المطلوبة الأولى له بالتصرف في العقار واستغلاله للسكن والكراء لمن شاء والقبض والإبراء، والقيام بكل أعمال الإصلاح واستغلال السكن بكل منافعه ومرافقه، والقيام بالإجراءات الإدارية والتحفيظ بالمحافظة العقارية وإنجاز كل الرخص والتصاميم، والعقد الثاني عقد سلف بمبلغ 150.000 درهما (وأن مضمون العقدين واضح وألفاظهما صريحة لا يمكن حملهما على الشراء والبيع)، بالإضافة إلى أن العقار محفظ ومسجل باسم المطلوبتين فاعتبرت دفعوع الطالب غير مرتكزة على أساس ولم تعتبر العقدان أعلاه يقومان مقام الشراء ما دام مضمونهما واضح وألفاظهما صريحة لا يمكن حملها على الشراء والبيع، تكون قد ركزت قضاءها على أساس قانوني سليم وجاء قرارها معللاً تعليلاً كافياً ويبقى ما بالوسيلة على غير أساس.

وفيما يرجع للوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق مقتضيات الفصل 345 من ق.م.م وعدم الارتكاز على أساس، ذلك أن المدعية ذكرت أنها أسكنته بالمزمل على وجه الخير والإحسان كما أن الوكالة العدلية تتجاوز حدود الإذن له بالسكن في العقار لغاية التصرف فيه تصرف المالك في ملكه، فالمحكمة لما قضت عليه بالتعويض عن الاستغلال بصفته محتلاً دون موجب لم تعلل قرارها لأن الإسكان على وجه الخير لا يكون محط تعويض عن الاستغلال والمحكمة لم تطلع على

الوكالة ولم تناقشها إذ تسمح له باستغلال العقار بكل مرافقه والتصرف فيه بكل حرية تصرف المالك في ملكه.

لكن، عملاً بالفصل 103 من ق.ل.ع فإن الحائز حسن النية يلزم برد الثمار من تاريخ رفع الدعوى عليه برد الشيء ولما كان الثابت من وثائق الملف المعروضة على قضاة الموضوع أن المطلوبتين وجها إنذاراً للطالب من أجل إفراغ المدعى فيه توصل به بتاريخ 2009/07/22، فالمحكمة مصدرة القرار لما أيدت الحكم الابتدائي القاضي عليه بالتعويض منذ ذلك التاريخ معللة ذلك: «بكون عدم استجابة المدعى عليه للإنذار الذي توصل به بتاريخ 2009/07/22 فإن وضعيته تكتسي صبغة الاحتلال لما بعد تاريخ توصله بالإنذار المذكور الأمر الذي يبقى معه طلب التعويض عن الاستغلال اعتباراً من هذا التاريخ مؤسساً»، تكون اعتبرت تنقيصات الوكالة المحتج بها من السماح له باستغلال المدعى فيه بالسكن واستغلال كل منافعه ومرافقه وتصرف المالك في ملكه قد انتهت بتبليغه بالإنذار المذكور، فركزت قضاءها على أساس قانوني فجاء قرارها معللاً بتنبيه علل الحكم الابتدائي فيما قضى به من تعويض ويبقى ما استدل به على غير أساس.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد الحنافي المساعد - **المقرر:** السيدة سمية يعقوبي خبيزة -
المحامي العام: السيد سعيد زياد.