

القرار عدد 40
الصاور بتاريخ 28 يناير 2014
في الملف المرني عدد 2013/1/1/4319

وكالة- بيع عقار - عبارة ويبيع ما يباع.

لا يجوز للوكيل، أيا كان مدى صلاحياته بغير إذن صريح من الموكل تفويت عقار أو حق عقاري، ومجرد الإشارة في الوكالة إلى عبارة ويبيع ما يباع لا يفيد وجود إذن صريح ببيع العقار موضوع الرسم العقاري.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون



حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مقال افتتاحي مؤرخ في 28/09/2011 قدم لدى المحكمة الابتدائية بالجديدة من المدعية (ا.ر.)؛ ضد المدعى عليهما (ف.ق.)، بحضور المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالجديدة عرضت فيه انه بمقتضى عقد توثيقي بتاريخ 26/05/2011 منجز من الموثقة (ن.ت)، قامت المدعى عليها ببيع مجموع الرسم العقاري عدد (08/....)، موضوع الملك المسمى الميرة "H32" الكائن بقبيلة الشياظمة، مساحته 10 آرات إلى المدعية بثمن إجمالي قدره 20.000 درهم، وذلك بواسطة وكيلها (خ.ق) استنادا إلى وكالة عدلية مضمنة بعدد 634 صحيفة 426 كناش 2 رقم 18 بتاريخ 04/09/2000 توثيق ازمور، وأضافت أن المدعى عليها تملك الرسم العقاري المذكور عن طريق التفويت من قبل الدولة المغربية الملك الخاص في إطار ظهير 1.72.277 غير أن المدعية لما تقدمت إلى مصالح المحافظة العقارية بالجديدة من اجل تقييد شرائها بالرسم العقاري المذكور، تبين لها أن البائعة قامت بسحب نظير الرسم العقاري من ملف الرسم العقاري، وذلك بعد عملية البيع وقبض الثمن من طرف وكيلها. مما جعل المحافظ يرفض تقييد عقد شرائها بالرسم العقاري، بعلّة عدم توفرها على نظير الرسم العقاري ملتمسة: الحكم على المدعى عليها بتسليمها نظير الرسم العقاري المتعلق بالرسم العقاري عدد (....) /08 قصد تقييد شرائها المؤرخ في 26/05/2011 المنجز من طرف الموثقة (ن.ت) بصك المحافظة العقارية بالجديدة وفي حالة الامتناع أمر المحافظ على الأملاك العقارية والرهون

بالجديدة بتأسيس نظير آخر للرسم العقاري المذكور أعلاه، وتقييد عقد بيع المدعية بالرسم العقاري عدد 08/65.073. وبعد جواب المدعى عليها بعدم بيعها العقار موضوع النزاع وعدم توكيلها الشخص المذكور بالوكالة، وأنها تقدمت بشكاية أمام النيابة من أجل التزوير في وثيقة رسمية واستعمالها. وبعد إجرائها بحثا بين الطرفين بتاريخ 2012/06/01 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها رقم 158 بتاريخ 2012/06/26 في الملف عدد 2012/417/05، بتسليم المدعى عليها (ف.ق) للمدعية (أ.ر) نظير الرسم العقاري عدد 08/65.073 قصد تقييد شرائها المؤرخ في 2011/05/26 بهذا الرسم، والإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بتقييد هذا الشراء بالصك العقاري لدى المحافظة العقارية، ورفض باقي الطلب. استأنفت المدعى عليها، وبعد جواب المستأنف عليها أن ما يؤكد دعواها أن المستأنفة تسلمت من وكيلها وربيبها كافة ثمن البيع حسب الإشهاد العدلي عدد 41 وتاريخ 2012/04/09 قضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييد الحكم المستأنف، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من الطاعنة في الوسيلة الثانية بخرق القانون (الفصل 894 ق.ل.ع) الذي ينص على أنه لا يجوز للوكيل أيا كان مدى صلاحياته بغير إذن صريح من الموكل، القيام بأمور منها تفويت عقار أو حق عقاري، وعليه فيكون باطلا البيع المجزئ من طرف الوكيل ما دام ليس هناك ما يدل على حصوله على إذن بالبيع من طرف الموكل.



حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه علل بأنه "ثبت من عقد الوكالة عدد 634 ص 416 كناش رقم 18 وتاريخ 2000/09/04، أن (ف.ق) بنيت أحمد، حضرت أمام العدلين وأشهدتهما أنها وكلت وأنابت ربيبها (خ.ق) بن أحمد بن محمد لينوب عنها ويقوم مقامها في كل ما تصح فيه النيابة شرعا من جلب المصالح ودفع المضار، وما إلى ذلك، وعلى القسم والأخذ الشفعة وبيع ما يباع. وأنه ليس بالملف ما يثبت عزل الوكيل، وإن الدفع بوجود شكاية أمام النيابة العامة من أجل التزوير في وثيقة رسمية واستعماله بتاريخ 2011/06/10 مسجلة تحت عدد 515/ش11 كان مآلها الحفظ، وهو ما أكدته النائب المستأنفة من خلال أسباب استئنافه". في حين أنه بمقتضى الفصل 894 من ق.ل.ع لا يجوز للوكيل، أيا كان مدى صلاحياته بغير إذن صريح من الموكل. تفويت عقار أو حق عقاري، وأن مجرد الإشارة في الوكالة المذكورة إلى عبارة وبيع ما يباع لا يفيد وجود إذن صريح ببيع العقار موضوع الرسم العقاري رقم (....)/08. الأمر الذي يكون معه القرار المطعون فيه خارقا للفصل المذكور. مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الوسائل الأخرى المستدل بها على النقض.

قضت المحكمة بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **السادة: محمد بلعياشي رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: محمد ناجي شعيب - عضوا مقررا. وزهرة المشرفي، ومحمد طاهري جوطي، ومحمد أسراج أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد محمد فاكر. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجحي.**



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض