

القرار عدد 36
الصاوير بتاريخ 21 يناير 2014
في الملف المرني عدد 2013/7/1/4710

عقد شراء - عقار في طور التحفيظ - افتراض العلم باحتمال الاستحقاق - أثره.

إقدام المشتري على شراء قطعة أرضية موضوع مطلب تحفيظ مؤداه أنه عالم باحتمال الاستحقاق، خاصة وأن إمكانية ادعاء حقوق عليه من طرف الغير قائمة عن طريق التعرض، مما ينفي عن البائع سوء النية والتدليس في التفويت. لذلك فإن المحكمة لما اعتبرت أن المشتري محق في استرداد الثمن ومصاريف العقد فقط، يكون قرارها معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس قانوني، وليست ملزمة بإجراء بحث ما دامت وثائق الملف كافية لتأسيس قضائها.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 565 الصادر عن محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 2013/02/25 في الملف المدني عدد 2012/1201/129 أن الطاعن يحيا (هـ) تقدم بتاريخ 2007/6/5 بمقال عرض فيه أنه اشترى من المدعى عليه جميع القطعة الأرضية المستخرجة من الملك المسمى ادخيرات، الكائنة بفوق افراك تيزنيت والمحدودة قبلة بمنوا احمد ويمينا الطريق وشمالا وغربا ادخيرات مبارك طولها 23 مترا وعرضها 20 مترا سنة 1994، وأنه سجل شراؤه بمطلب التحفيظ عدد 31/3477 بتاريخ 1996/7/24 في انتظار حصوله على صك عقاري، إلا أنه اكتشف مؤخرا أن مشتراه كان موضوع

نزاع بين أشخاص آخرين وقد تم تحفيظه لفائدة ورثة الحسين (ب) وورثة محمد (ام) حسبما يؤكد كتاب السيد المحافظ المؤرخ في مارس 2007، وبما أنه لم يكن على علم بوجود النزاع وقت الشراء وأن القطعة المشتراة لا زالت لحد الآن عارية، وتقع في منطقة ذات أهمية كبيرة، وأن ثمن المتر المربع الواحد فيها أصبح يتراوح من 1500 درهم إلى 2000 درهم. وبما أنه لم يعد بإمكانه حيازة مشتراه والانتفاع به فإنه يلتمس الأمر بإجراء خبرة قضائية لتحديد القيمة الحالية للعقار أعلاه والحكم على المدعى عليه بتعويضه مثليا، وذلك بتمكينه من بقعة أخرى في ملكية المدعى عليه وفي حالة تعذر ذلك الحكم عليه بأدائه التعويض الذي ستسفر عنه الخبرة المطلوبة مع الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وحفظ حقه في تقديم مقال إضافي بعد الخبرة للمطالبة بالتعويضات النهائية. وأجاب المدعى عليه أنه باع المدعى فيه موضوع الرسم المدلى به منذ سنة 1994، وأن المشتري اكتسب ملكية الشيء المبيع وحازه وتصرف فيه بعد أن تخلى له عنه فور إبرام العقد ولم يكن بشأنه أي نزاع أو حق للغير والتمس رفض الدعوى. وعقب المدعي أن ما دفع به المدعى عليه غير صحيح بالنظر إلى شهادة المحافظ على الأملاك العقارية والتي تفيد بأن مطلب التحفيظ قدم قبل إبرام البيع وكذا التعرض الوارد عليه من قبل أشخاص أجنبية عن المدعى عليه وأن عدم تدخل المدعى عليه دليل على سوء نيته وقيامه بالتدليس عليه، ورد المدعى عليه بأنه يتضح من عقد البيع بأن المدعي بصفته مشتريا تعرف على العقار وأقر بحيازته كما أكد بأن العقار لم يكن محل نزاع أو حق للغير، وأن من يدعي العكس عليه إثباته. وبعد إجراء بحث بين الطرفين والتعقيب عليه، أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2008/04/23 في الملف المدني عدد 2007/35 حكما قضى بعدم قبول الطلب وتحميل رافعه الصائر. استأنفه الطاعن، وبعد الجواب عليه قضت محكمة الاستئناف بتاريخ 2010/05/10 في الملف عدد 2008/806 بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد للطاعن بتعويض قدره 85000 درهم، تم الطعن فيه بالنقض، فقضت محكمة النقض في قرارها عدد 5218 الصادر بتاريخ 2011/11/29 في الملف المدني عدد 2011/7/1/4832 بنقض القرار المطعون فيه

وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى بعلّة: " أن مدى ضمان الاستحقاق وما يخوله للمشتري من حق في الاسترداد يختلف باختلاف ما إذا كان هذا الأخير عالما باحتمال الاستحقاق أم لا، حيث لا يكون له في الحالة الأولى إلا الحق في استرداد الثمن ولا يستحق التعويض إلا في حالة وجود تدليس طبقا لمقتضيات الفصول 538 و 541 و 545 من ق.ل.ع، والطالب دفع أمام قضاة الموضوع بأن المطلوب في النقض لما اشترى العقار كان عالما بوجود نزاع في المبيع وتعرض على مطلب التحفيظ مستدلا على ذلك بما تضمنه العقد من الإشارة إلى ذلك، فإن المحكمة لما بثت في النازلة وقضت بتعويض جزائي دون أن ترد على هذا الدفع وتقضي على نحو ما يثبت لها حسب التفصيل المبين أعلاه، تكون قد خرقت الفصول المذكورة وعرضت قرارها للنقض، فقضت محكمة الاستئناف بعد النقض والإحالة، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد الله كغرابو، بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد على المستأنف عليه بأدائه للمستأنف مبلغ 42000 درهم وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.



في شأن الوسيلة الفريدة للمملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بعدم الارتكاز على أساس سليم وفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه علل قضاءه بما يلي: " يستفاد من رسم البيع المؤسسة عليه الدعوى، أن الطاعن اشترى القطعة الأرضية المستخرجة من الملك المسمى ادخيرات موضوع مطلب التحفيظ عدد 3477 وأشار إلى أنه حاز مشتراه وما دام أصل الملك باتفاق الطرفين كان هو مطلب التحفيظ المبني على رسم شراء عرقي، فإن مؤدى ذلك أنه عالم باحتمال الاستحقاق خاصة وأن الأمر يتعلق بمطلب تحفيظ يحتمل أن يقدم في مواجهته تعرض أو تعرضات مختلفة... الخ"، والحال أن قرار محكمة النقض السابق القاضي بالنقض والإحالة لم يحسم في الأمر المذكور خلافا لما ذهب القرار المطعون فيه وإنما جاء فيه أن محكمة الاستئناف لم ترد على دفع المستأنف عليه أمامها بأنه لما اشترى كان

عالمًا بوجود نزاع في المبيع وتعرض على مطلب التحفيظ. وأن محكمة الاستئناف إذن مدعوة وملزمة بالرد عن الدفع المذكور بعد تحقيق الدعوى بشأنه، وقد أفاد أن مطلب التحفيظ مقدم من طرف المطلوب في الطعن البائع له وأنه تقدم للمحافظة العقارية بطلب تقييد شرائه بالمطلب المذكور، وأجابه السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالمحافظة العقارية بتنزيت بأن مشتراه يدخل ضمن وعاء التعرض الجزئي الصادر سلفًا عن السادة ورثة الحسين (ب) وورثة محمد (ام)، والذي صدرت بشأنه أحكام نهائية قضت بصحة التعرض تم على إثرها استخراج الجزء المحكوم به لفائدة المتعرضين بما فيها مشتراه وتم تحفيظ الباقي في اسم طالب التحفيظ الذي هو بطبيعة الحال المستأنف عليه، ومؤدى ذلك أن المطلوب في الطعن أخفى عليه واقعة وجود تعرضات على مطلب التحفيظ خاصة على الجزء المبيع له، وأخفى عليه صدور أحكام في الموضوع لصالح الطرف المتعرض وتعهد ببيع الجزء المتعرض عليه واحتفظ لنفسه بالجزء غير المتعرض عليه، والذي تم تحفيظه لاحقًا في اسمه كما جاء في كتاب السيد المحافظ وصرح بذلك المطلوب وأقر به قضائيًا بجلسة البحث المنعقدة ابتداءً، بأن ما باعه له هو جزء من ملك اشتراه سنة 1993 وتقدم بمطلب تحفيظه مؤكداً أنه أثناء تعاقد مع لم تكن هناك أية تعرضات على مطلب التحفيظ، وهو خلاف ما ثبت من خلال كتاب السيد المحافظ وأن واقعة علمه بوجود نزاع في المبيع والمزعومة من طرف المطلوب غير ثابتة بدليل إقراره القضائي المشار إليه أعلاه، فضلاً عن أن البحث في الأمر وتاريخ التعرضات وصدور الأحكام وما يزعمه المطلوب من علم مسبق له وانسجامه مع قرار محكمة النقض للرد عن دفع المطلوب بهذا الخصوص، كل ذلك يجعل محكمة الإحالة مدعوة تحقيقاً للدعوى لإجراء بحث في الموضوع بين أطراف النزاع، وأن محكمة الإحالة لم تبحث بشأن ما ذكر ولم تحب بذلك عن دفعه المتعلقة بتعويضه تعويضاً مثلياً، وذلك بتمكينه من قطعة أرضية أخرى بنفس المواصفات والمميزات والقيمة الحالية وفي حالة تعذر ذلك الحكم عليه بأن يؤدي له تعويضاً مادياً، مما يجعل قرارها معيباً وغير مرتكز على أساس سليم ويتعين الحكم بنقضه.

لكن، حيث إن محكمة الاستئناف لما عللت قضاءها بما جاءت به من أنه:
 "يستفاد من رسم البيع المؤسسة عليه الدعوى أن المستأنف قد اشترى القطعة الأرضية المستخرجة من الملك المسمى "ادخيرات" موضوع مطلب التحفيظ عدد 3477، وأشار إلى أنه حاز مشتراه وما دام أصل الملك باتفاق الطرفين هو مطلب تحفيظ مبني على رسم شراء عرفي مؤرخ في 1994/08/11، فإن مؤدى ذلك أن المستأنف المشتري عالم باحتمال الاستحقاق خاصة وأن الأمر يتعلق بمطلب تحفيظ يحتمل أن تقدم في مواجهته تعرضات مختلفة، كما أن رسم الشراء العرفي لم يبين فيه أصل ملك البائع مما يبقى معه احتمال الاستحقاق قائماً"، كما أنها بقولها: "أنه ما دام احتمال الاستحقاق متحققاً في حق الطاعن وما دام لم يثبت تدليس من طرفه فإنه... ليس للمستأنف إلا الحق في استرداد الثمن ومصاريف العقد"، تكون قد احترمت مقتضيات الفصل 369 من ق.م.م وتقيدت بنقطة الإحالة الواردة في القرار عدد 2011/7/1/4832 وردت على الدفع المثار من طرف المطلوب وناقشت تحقق احتمال الاستحقاق انطلاقاً من وضعية عقد البيع والمبيع كمطلب، مما يجعل إمكانية ادعاء حقوق عليه من طرف الغير قائمة وتنفي عن البائع سوء النية والتدليس في التفويت، ولذلك كان ما انتهت إليه في قضائها من تأكيد لحق المشتري الطاعن فقط في استرداد الثمن ومصاريف العقد بناء على ما ذكر سليماً ومرتكزاً ومبرراً ولا يستلزم إجراء بحث ما دامت وثائق الملف كافية لتأسيس قضائها، وما دام إجراء بحث في أية قضية موكولاً لسلطة المحكمة التقديرية التي ترجع لها صلاحية الالتجاء إليه متى رأت ذلك منتجاً في الدعوى أو تستغني عنه إذا رأت غير ذلك ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك، إلا فيما أسست عليه قضاءها، مما يجعل الوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض النقض.

الرئيس: السيدة زبيدة التكلاني - **المقرر:** السيدة نجاة مسعودي -
المحامي العام: السيد الحسن البوعزاوي.