

القرار عدد 17 الصادر بتاريخ 21 يناير 2014 في الملف المرني عدد 2013/7/1/516

بيع - عقار محفظ - تسجيل عقد الشراء بالرسم العقاري - التزامات البائع.

تمسك البائع بأنه لا يمانع في تقييد عقد الشراء بالرسم العقاري وأنه كان يجب على المشتري التوجه إلى المحافظ على الأملاك العقارية بطلب التقييد ينفي مسؤوليته. والمحكمة لما قضت بأن البيع لم يتم قانونا ما دام العقار المبيع محفظا ويتطلب تبعا لوصفه هذا إجراءات مسطرية لحمل مقتنيه لصفة المشتري، وأن دعوى نازلة الحال تشكل بالنسبة للمشتري السبيل الأوحى لاكتسابه صفة المالك للعقار المبيع من غير أن تبرز العراقيل التي حالت بين المشتري وتسجيل شرائه بالرسم العقاري، وما إذا كانت إزالتها تدخل ضمن الالتزامات التي تقع على البائع في إطار الالتزام بنقل ملكية المبيع، وما دام العقد نفسه تضمن طلب الطرفين من المحافظ تسجيله بالرسم العقاري، الشيء الذي كان معه القرار ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بأسفني بتاريخ 2011/12/20 في الملف عدد 1190/1071 تحت رقم 966 أن المطولين في النقض ورثة الحسين (م)، وورثة حسن (م)، وورثة فاطمة (م)، عائلة (م) وهم: محمد، خديجة، فاطمة والسعيد، عائلة (ف) وهم: عبد الكبير، محمد، خديجة، فطومة، فاطمة وإبراهيم (ح)، قدموا بتاريخ 21 يناير 2010 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالصويرة عرضوا فيه أن موروثيهم اشتروا من المدعى عليها مديرية الأملاك المخزنية بالصويرة قطعة أرضية مساحتها 923 م.م مستخرجة من العقار المخزني رقم بالصويرة موضوع الرسم العقاري عدد رقم البقعة هو 101، وأن هذا البيع ثابت بواسطة العقد العرفي المنجز بتاريخ 1942/11/6 وأن موروثي المدعين حازوا العقار المبيع، وأن العقد العرفي انصب على عقار محفظ وأن بيعه لا يكون تاما إلا بتسجيله بالرسم العقاري، ملتزمين بالحكم على المدعى عليها بإتمام البيع موضوع العقد العرفي المؤرخ في 1942/9/22 وذلك بتسجيله بالرسم العقاري عدد بالمحافظة العقارية بالصويرة وتحميل المدعى عليها الصائر، وأدلى المدعون بصورة طبق الأصل لعقد البيع العرفي المؤرخ في: 1942/11/06 وبأخرى من موجب الإرث عدد بتاريخ 2006/11/2 توثيق الصويرة وكذا بشهادة الملكية صادرة عن المحافظة العقارية بالصويرة بتاريخ 2010/3/11 تتعلق بالرسم العقاري عدد ، وأجابت الدولة - الملك الخاص - متمسكة بالدفع

بعدم قبول الدعوى لأن المدعين تقدموا بدعواهم على أساس أنهم ورثة. وبعد تبادل المذكرات، أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع موضوع العقد العرفي المؤرخ في 1942/11/06، وذلك بتسجيله بالرسم العقاري عدد بالمحافظة العقارية بالصويرة، فاستأنفته المدعى عليها كما أدلت بمقال من أجل إدخال المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالصويرة في الدعوى، وبعد تمام الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتأييد الحكم المستأنف.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث تعيب الطاعنة القرار بنقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه، ذلك أنها تمسكت ابتداءً واستئنافاً بكونها لا تمنع في تسجيل عقد شراء موروثة المطلوبين بدليل اعترافها بالبيع وحسن نيتها في التقاضي وهو ما لم تأخذه المحكمة بعين الاعتبار، بل إن إدخال المحافظ تم لهذا الغرض ولتأكد المحكمة من أن الطاعنة ليست هي من يمانع في تسجيل بيع المطلوبين وإنما هو المحافظ.

ومن جهة أخرى فإنه لما كانت حيازة المبيع بيد المطلوبين ولم يصدر عنها ما يزعج حيازتهم وأنها تؤكد العقد الذي أبرمته مع المطلوبين الذين كان عليهم التوجه إلى المحافظ ومطالبة بتسجيل العقد المذكور، وما دام ذلك يدخل ضمن مسؤولية المشتري وليس البائع، علماً بأنها لا تعارض في تسجيل العقد بالرسم العقاري الشيء الذي كان معه القرار على غير أساس قانوني مما يعرضه للنقض.

حيث تمسكت الطاعنة أمام محكمة الاستئناف بأنها لا تمنع في تسجيل عقد الشراء بالرسم العقاري، وأنه كان يجب على المطلوبين التوجه إلى المحافظ على الأملاك العقارية بطلب التسجيل، والمحكمة اكتفت بتعليل قرارها بما جاءت به من أن "البيع لم يتم قانوناً ما دام العقار المبيع محظاً ويتطلب تبعاً لوصفه هذا إجراءات مسطرية لحمل مقتنيه لصفة المشتري ... وأن دعوى نازلة الحال تشكل بالنسبة للمستأنف عليهم السبيل الأوحى لاكتسابهم صفة المالكين للعقار المبيع"، من غير أن تبرز العراقيل التي حالت بين المطلوبين وتسجيل شرائهم بالرسم العقاري وما إذا كانت إزالتها تدخل ضمن الالتزامات التي تقع على البائعة في إطار الالتزام بنقل ملكية المبيع، وما دام العقد نفسه تضمن طلب الطرفين من المحافظ تسجيله بالرسم العقاري، الشيء الذي كان معه القرار ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه وعرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيدة زبيدة التكلانتي - المقرر: السيد أحمد ملجاوي - المحامي العام: السيد الحسن البوعزاوي.