

القرار عدد 16

الصاوير بتاريخ 21 يناير 2014

في الملف المرني عدد 2013/7/1/515

دعوى إتمام إجراءات البيع - عقد بيع تام - عقار محفظ - التزام البائع بنقل الملكية.

دعوى إتمام إجراءات البيع عن طريق إجبار البائعة على تقييد عقد البيع بالرسم العقاري تشكل بالنسبة للمشتري السبيل الأوحى لاكتسابه صفة المالك للعقار المبيع. والمحكمة لما اعتبرت أن البيع لم يتم قانونا ما دام العقار المبيع محفظا ويتطلب تبعا لوصفه هذا إجراءات مسطرية لحمل مشتريه لصفة المالك، لم تبرز معه العراقيل التي حالت بين المشتري وتقييد شرائه 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 تقييده بالرسم العقاري، الشيء الذي كان معه القرار نافذ التعليل المتزل متزلة انعدامه وعرضة للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بأسفى بتاريخ 2011/12/20 في الملف عدد 1/10/1198 تحت رقم 968 أن المطولين في النقض السادة ورثة (ف.ع)، (ز.ف)، ورثة (ع.و) وهم: (ف)، (خ)، (م) و(س) لقبهم (م) قدموا بتاريخ 21 يناير 2010 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالصويرة، عرضوا فيه أن موروثتهم (ف.ع) اشترت 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 (...) وأن هذا البيع ثابت بواسطة العقد العرفي المنجز بتاريخ 42/9/22 وأن موروثه المدعين حازت العقار المبيع، وأن العقد العرفي انصب على عقار محفظ وأن بيعه لا يكون تاما إلا بتسجيله بالرسم العقاري، ملتزمين الحكم على المدعى عليها بإتمام البيع موضوع العقد العرفي المؤرخ في 42/9/22 وذلك بتسجيله بالرسم العقاري عدد (...) بالمحافظة العقارية بالصويرة وتحميل المدعى عليها الصائر، وأدلى المدعون بصورة طبق الأصل لعقد البيع العرفي المؤرخ في: 1942/9/22 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 1942/9/22، 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 المتزل متزلة انعدامه، ذلك أنها تمسكت ابتداءً واستئنافاً بكونها لا تمانع في تسجيل عقد شراء موروث 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 يزعم حيازتهم وأنها تؤكد العقد الذي أبرمته مع المطلوبين الذين كان عليهم التوجه إلى المحافظ ومطالبة بتسجيل العقد المذكور، ما 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 تمانع في تسجيل عقد الشراء بالرسم العقاري وأنه كان يجب على المطلوبين التوجه إلى المحافظ على الأملاك العقارية بطلب التسجيل والمحكمة اكتفت بتعليل قرارها بما جاء به من أن: البيع لم يتم قانوناً ما دام العقار المبيع محفظاً 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 المتزل متزلة 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.