

القرار عدد 24

الصاوير بتاريخ 21 يناير 2014

في الملف المرني عدد 2012/7/1/4488

دعوى إتمام البيع - عقار محفظ - حكم جنحي بات قضى بصحة البيع ونفاذه في مواجهة البائع - وجوب تقييده بالرسم العقاري.

لما كان موضوع الدعوى هو نقل ملكية عقار محفظ وذلك بتقييد الحكم السابق بالرسم العقاري للملك موضوع النزاع لما لهذا الإجراء من أثر ناقل للملكية يقتضيه الحكم بإتمام إجراء البيع ويوجبه، فإن محكمة الاستئناف عندما عللت قرارها بما جاءت به بأن: "استصدار المشترين لحكم بصحة العقد ونفاذه في مواجهة البائع في حدود ما هو مضمن بمنطوق الحكم الجنحي في شقه المدني يجعله بعد أن أضحى باتا غير منازع فيه يقوم مقام العقد ويستطيع المشتري أن يستند إليه للمطالبة بتقييد حقه، مما يفي معه طلب اعتبار الحكم المذكور بمثابة عقد بيع يتوجب تقييده مكفولة قانونا"، يعتبر تعليلا سليما وكافيا، والوسيلة بدون أساس.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 2012/4/16 في الملف 2010/1201/1034 تحت رقم 591 أن المطلوبين في النقض تقدموا بمقال بتاريخ 2008/5/14 أمام المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان، عرضوا فيه أنهم استصدروا بتاريخ 2001/2/5 الحكم الجنحي عدد 176 ملف 2000/696 قضى في الدعوى العمومية بإدانة المدعى عليه (م.د) بجنحة النصب وفي الدعوى المدنية التابعة بتعويض مع إلزامه بالقيام بجميع الإجراءات اللازمة لتمكين المطالبين بالحق المدني من باقي العقار المبيع. بمقتضى عقد البيع المؤقت المؤرخ في 1999/4/24 والمتمثل في واجب المتهم بالإرث وواجبه الذي اشتراه من أخيه (إ) وأبناء أخيه المتوفى (م) مع الصائر والإجبار في الأدنى ورفض باقي الطلبات، وبعد صيرورة هذا الحكم نهائيا بعد تأييده استئنافيا ورفض طلب النقض عمد المطلوبون إلى تنفيذه، إلا أن المدعى عليه رفض الامتثال إلى تنفيذ الحكم (صحبه محضر امتناع وعدم وجود ما يحجز) وأنه أمام هذا الامتناع عن التنفيذ لجأ العارضون إلى ممارسة الإجراءات الإلزامية للتنفيذ فاستصدروا حكما يقضي بغرامة تهديدية ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، وبعد ذلك مسطرة تصفية الغرامة التهديدية إلا أن المدعى عليه رفض مرة أخرى الرضوخ إلى مقتضيات الحكم المذكور ملتزمين في الأخير بالإشهاد

على أن المدعى عليه رفض تنفيذ الحكم الجنحي عدد 176 الصادر بتاريخ 2001/2/5 ملف 696 والحكم تبعا لذلك باعتبار الحكم المذكور في شقه المدني القاضي بإتمام إجراءات البيع بمثابة عقد نهائي ضامن لحقوق المدعين المشتراة والمحكوم بها لفائدتهم بحكم أصبح نهائيا، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسيدي سليمان بتسجيله بملف المطلب عدد (...). وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر وأدلوها تعزيزا لطلبهم بنسخة الحكم الجنحي والقرار المؤيد له وقرار المجلس الأعلى ومحضر امتناع وعدم وجود ما يحجز والأمر القاضي بالغرامة التهديدية والقرار الاستثنائي المؤيد له وحكم بتصفية الغرامة التهديدية وشهادة المحافظة العقارية، وبعد جواب المدعى عليه أن الأمر يتعلق بمجرد مطلب وأن به تعرض واحيل على هذه المحكمة للبت ملتصقا برفض الطلب. وبعد تمام الإجراءات، صدر الحكم الابتدائي عدد 81 بتاريخ 2009/6/1 في الملف رقم 16/108/100 قضى برفض الطلب فاستأنفه المدعيان وألغته محكمة الاستئناف وحكمت باعتبار الشق المدني للحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان بتاريخ 2001/2/5 في الملف الجنحي عدد 2000/696 والقاضي على المستأنف عليه (م.د) بتمكين المستأنفين من باقي العقار المبيع، بمثابة عقد نهائي مع أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسيدي سليمان بتسجيله بملف المطلب العقاري عدد (...). وتحميل المستأنف عليه صائر المرحلتين ورفض باقي الطلبات، وهو القرار المطعون فيه بوسيلتين.

في الوسيلة الأولى المتخذة من الحكم ضد ميت وخرق لقواعد المسطرة المدنية وخرق لحقوق الدفاع، ذلك أن القرار المطعون فيه لما حكم ضد موروث الطالبين المتوفى أثناء المسطرة القضائية يكون قد خرق القانون فتاريخ وقائه كان يوم 2011/6/25 فيكون قد خرق القانون خرقا صريحا وأضر بمصالح الطالبين وضيع عليهم حقوقا مشروعة ومضمونة بمقتضى القانون كما أن وفاة موروث الطالبين وعدم إدخال الورثة في الدعوى يستوجب التصريح بعدم قبول الدعوى ويعد خرقا لحقوق الدفاع والتي تعتبر من شروط صحة الدعوى، وأن عدم تصحيح المسطرة من طرف المطالبين في النقض يعتبر خرقا لقواعد جوهرية في المسطرة المدنية والتي تستوجب التقاضي بحسن نية مما يجعل القرار معرضا للنقض.

لكن، حيث إن البين من أوراق الملف أن المستأنف عليه (موروث الطالبين) أجاب بمذكرة بواسطة دفاعه الأستاذين (م.ح) و(ح.ع) وذلك بجلسة 2011/6/6، التمس فيها رد دفع الطرف المستأنف وتأييد الحكم المستأنف، وبالتالي فإن وفاة أحد الأطراف أو تغيير في وضعيتهم بالنسبة إلى الأهلية لا تؤخر الحكم في الدعوى إذا كانت جاهزة طبقا للفصل 114 من ق.م.م والحكمة التي بتت في القضية لم تخرق حقوق الدفاع ولم تخرق أي مقتضى مسطري والوسيلة بدون أساس.

في شأن الوسيلة الثانية المتخذة من سوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن القرار المطعون فيه لما قضى باعتبار الشق المدني للحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان بتاريخ 2001/2/5 في الملف الجنحي عدد 00/696 والقاضي على المستأنف عليه (م.د) بتمكين المستأنف

عليه (هكذا) من باقي العقار المبيع بمثابة عقد نهائي يكون منعدم التعليل فالعقد الصحيح هو المضمن بسجلات المحافظة العقارية ويتعلق ببيع أنصبة من العقار لا كل العقار، أما العقد الإصلاحي فقد أعطى للمطلوبين في النقص حق شراء مجموع العقار وفي ذلك تزوير وتدليس على المحكمة، فالمحكمة المطعون في قرارها قد وقعت في التضليل إذ أن البيع انصب على ما كان قد اشتراه موروث الطالبين من إخوته السبعة واحتفظ بالجزء الذي ورثه وكذا بما اشتراه من أخيه إدريس وأبناء أخيه (م) أي ثلاثة أنصبة وهذه الأنصبة لم تكن موضوع بيع فكيف لمحكمة جنحية أن تعطي حقا لم يكن أبدا موضوع بيع وأن الحكم الجنحي لا يمكنه أن يكون قاعدة لاكتساب حق فالأصل هو العقود الصريحة فالأمر يتعلق هنا بعقدين لا ثالث لهما فحينما عجز المطلوبون في الطعن عن تحقيق مبتغاهم عمدوا إلى التدليس وقلب الحقائق، وكان على المحكمة أن تبحث في العقود وأصل النزاع لا افتعال قضية والاستناد عليها في إعطاء حقوق غير مستحقة وأن التعليل كان سطوحيا ولم يعالج أصل النزاع المنحصر في عقد صحيح يتعلق ببيع أنصبة وعقد مصطنع من جهة منفردة قررت التزوير بغاية السطو على ما يملكه موروث الطالبين شرعا، مما يعرض القرار للنقض.

لكن، لما كان موضوع هذه الدعوى هو نقل ملكية عقار محفظ وذلك بتسجيل الحكم السابق بالصك العقاري للملك موضوع النزاع لما لهذا الإجراء من أثر ناقل للملكية يقتضيه الحكم بإتمام إجراء البيع ويوجبه فإن محكمة الاستئناف لما عللت قرارها بما جاءت به: "أن استصدار المستأنفين كمشتريين لحكم بصحة العقد وتفاذه في مواجهة المستأنف عليه البائع في حدود ما هو مضمن بمنطوق الحكم الجنحي في شقه المدني يجعله بعد أن أضحى باتا غير منازع فيه يقوم مقام العقد ويستطيع المشتري أن يستند إليه للمطالبة بتسجيل حقه مما يبقى معه طلب اعتبار الحكم المذكور بمثابة عقد بيع يتوجب تسجيله مكفولة قانونا"، تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما وكافيا، والوسيلة بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس : السيدة زبيدة التكلانتي - المقرر : السيد عبد الكبير فرحان - الخامي العام :
السيد الحسن البوعزاوي.