

القرار عدد 562

الصادر بتاريخ 03 وجنبر 2013

في الملف المرني عدد 2012/7/1/380

عقد البيع بواسطة موثق - اقرار - تسليم الشيء المبيع.

البين من الوثائق المعروضة على محكمة الموضوع وخصوصا شكاية الطاعنة الموجهة الى النيابة العامة بمحكمة الاستئناف بالرباط التي كانت اساسا للحكم الجنحي، انها تقر بكونها تعاقدت مع المطلوب بخصوص ثلاث بقع ارضية بثمن اجمالي قدره 2.200.000 درهم سلمه المطلوب للموثق الذي امتنع من تسليمه لها ويصح معه ما تنهاه الطاعنة على عقد البيع موضوع الدعوى بدون تأثير ما دامت تقر بانعقاده بمكتب الموثق وكونها لم تسلم الثمن لا يؤثر على قيامه ولا يحللها من التزاماتها بتسليم المبيع للمطلوب، وكانت معه محكمة الاستئناف في حل من اجراء البحث ما دامت تتوفر على العناصر الضرورية للبت في القضية الشيء الذي كان معه القرار مرتكزا على اساس ومعللا بما فيه الكفاية وما بالوسائل غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه عدد 440 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2011/11/15 في الملف عدد 2011/1201/15 أن المطلوب في النقض السيد (ح.ن) قدم بتاريخ 2009/02/05 مقالا الى المحكمة الابتدائية بتمارة عرض فيه ان المدعى عليها الطالبة فاطمة (س) باعته من الرسم العقاري الام عدد 35/46878 التابع لنفوذ المحافظة العقارية بتمارة ثلاث قطع ارضية تحمل الارقام 19، 20، 21 تبلغ كل واحدة منها 85 م م وذلك بثمن قدره 2.200.000 درهم الا انه بعد انشطار الرسم المذكور اصبحت تلك القطع الارضية الثلاث تحمل رسوما خاصة بها على الشكل التالي: القطعة رقم 19 اصبحت الملك المسمى امال 19 ذي الرسم العقاري عدد 38/63150، القطعة 20 اصبحت الملك المسمى امال 20 ذي الرسم العقاري عدد 38/63151، القطعة 21 اصبحت الملك امال 21 ذي الرسم العقاري عدد 63152.

وان المدعي بدل محاولات حبية عدة مع المدعى عليها لاتمام اجراءات البيع دون جدوى ملتتمسا بالحكم على المدعى عليها السيدة فاطمة (س) باتمام اجراءات البيع مع المدعي السيد (ل.ن) بخصوص القطع الارضية رقم 19 و 20 و 21 المذكورة مع ما يترتب على ذلك من تسجيل وتحفيظ قصد تثبيت المشتري بالسجلات العقارية بتمارة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وغرامة تهديدية قدرها 10000 درهم عن كل يوم امتناع عن تنفيذ المدعى عليها الحكم الذي ستصدره المحكمة والإذن للمحافظ بتنفيذ مقتضيات الحكم وتحميل المدعى عليها المصاريف.

وبتاريخ 2009/04/15 ادلت المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد، عرضت فيها ان الوثائق المرفقة بالمقال الافتتاحي مجرد صور لا يعتد بها في الاثبات عملا بالفصل 440 من ق ل ع، وان من شروط البيع تحديد الثمن حسبما هو منصوص عليه في الفصل 487 من ق ل ع وان الثمن يجب ان يكون معيننا تعيينا نافيا للجهالة وان التصرف غير مكتمل شروط الصحة لا يمكن ان يكون سندا للمطالبة بالحق ملتزمة بالإشهاد بعدم صحة البيع ورفض الدعوى وابقاء الصائر على رافعها.

وبتاريخ 2009/06/03 ادلى المدعي بمذكرة تأكيدية مع طلب إضافي وطلب ادخال الغير في الدعوى عرض فيها ان العقد المبرم بينه وبين المدعى عليها تم أمام الموثق الأستاذ محمد (ع.ع) وانه تأسيسا على مقتضيات الفصل 1 المنظم لمهنة التوثيق العصري فإن مسؤولية الموثق ثابتة لكونه حرر العقد دون اخبار المدعي بوضعية العقار، وانه كان عليه ان لا يبرمه الا بعد التأكد من كون عملية التسجيل بالمحافظة العقارية ممكنة وميسرة، وهو ما لم يقوم به وان الفقرة 12 من الفصل 30 تحتم عليه القيام بهذه الاجراءات ليم انتقال الحق العيني للمدعي بشكل سليم. ملتتمسا في الدعوى الاصلية بالحكم له بكافة طلباته المدونة في المقال الافتتاحي وفي الطلب الاضافي ومقال الادخال القول بمسؤولية الموثق الاستاذ (ع.ع) والحكم عليه بغرامة تهديدية محددة في 5000 درهم عن كل يوم يتأخر فيه عن تنفيذ باقي اجراءات البيع والحكم عليه بتعويض محدد في 3 ملايين درهم عن الضرر الذي لحق المدعي مع احلال الصندوق المركزي للتوثيق محله في الأداء. كما ادلى المدعي بمقال ثان بإدخال الغير في الدعوى بتاريخ 2010/06/23 عرض فيه أن المدعى عليها سبق لها ان تقدمت بشكاية الى السيد وكيل الملك تحت عدد 09/25 ذكرت فيها انها ابرمت عدة عقود بواسطة الاستاذ (ع.ع) وانكرت جميع التوقعات مع باقي المشتريين باستثناء العقد الذي وقعته مع المدعي، اذ جاء في الصفحة الثانية من شكايتها انها وقعت مع المشتريين (ع.م) و(ل.ن) وان المدعى عليها اكملت اجراءات البيع مع الاول بواسطة الموثق (ع) الذي امتنع عن اتمام الاجراءات بخصوص شرائه بدعوى ان لجنة تصفية مكتب الموثق هي المسؤولة عن القيام بالإجراءات المطلوبة.

ملتتمسا الاستجابة لطلبه جملة وتفصيلا والإذن للجنة التي كلفت بتصفية مكتب الموثق العثماني للقيام بما يلزم لنقل ملكية المبيع مع الإذن للمحافظ على الاملاك العقارية بتمارة لتضمين

شراء المدعي بسجلات المحافظة العقارية بتمارة والحكم للمدعي بتعويض عن التماطل في اتمام اجراءات البيع من لدن المدعى عليها وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع الحكم على المدعى عليها بغرامة تهديدية قدرها 10000 درهم عن كل يوم تأخير والحكم له بما طلبه في مقاله الافتتاحي، وبعد تبادل المذكرات وتام الاجراءات اصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الشكل بقبول طلب اتمام البيع وبعدم قبول طلب التعويض وفي الموضوع بالحكم على المدعى عليها فاطمة (س) باتمام اجراءات البيع مع المدعي (ل.ن) بخصوص القطع الارضية الثلاث رقم 19، 20، و21 المذكورة موضوع عقد البيع المنجز من طرف الموثق محمد (ع.ع) المؤرخ في سنة 2008 وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها الف درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميلها الصائر ورد باقي الطالب، وفي الطلب المضاد برفضه وتحميل رافعه الصائر. استأنفته المدعى عليها اصليا كما استأنفه المدعي فرعيا، وبعد تبادل المذكرات وتام الاجراءات اصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتأييد الحكم المستأنف وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شان الوسائل الثلاثة مجتمعة

حيث تعيب الطاعنة القرار بعدم الارتكان على اساس قانوني سليم وفساد التعليل المنزل منزلة انعدامه بدعوى ان القرار ايد الحكم الابتدائي بالاستناد الى التحجج بعدم وجود العقد في مسودة الموثق لا يؤدي الى التحلل من الالتزام، والحال ان عقد البيع هو من العقود التي أوجب القانون أن تتم كتابة في محرر ثابت التاريخ، ولذلك فان الوثائق الصادرة عن الموثق لا تكون تامة الا اذا استجمعت البيانات الالزامية واهمها توفرها على تاريخ ثابت ومضمنة في سجلات الموثق والتأكد من التاريخ الثابت لا يتحقق الا بالتأكد من أن العقد مضمن بسجلات الموثق محرر العقد. والطاعنة تمسكت في مراحل التقاضي بأن الوثائق المستدل بها من لدن المطلوب السيد (ل.ن) غير مستجمعة للبيانات الالزامية المنصوص عليها في النصوص القانونية المنظمة للبيع في ق ل ع وكذا في النصوص المنظمة لعمل الموثقين فيما يتعلق بالعقود الصادرة عنهم، وان الوثائق المستدل بها من لدن المطلوب لا تتوفر على البيانات اللازم توفرها في عقود البيع.

كما ان الطاعنة دفعت بكونها لم تتسلم الثمن وان البيع يبقى غير مكتمل الشروط. واعتبارا لكون المذكرات الكتابية تشكل اقرارا امام القضاء فان المطلوب في النقض التمس في المرحلة الابتدائية الحكم له بالتعويض في مواجهة الموثق اعتبارا لكونه لم يف بالتزاماته المتمثلة في تمكين الطاعنة من بقية الثمن وهو ما يشكل اقرارا على انها لم تقبض الثمن كما ان عقد البيع المحرر من لدن الموثق هو عقد غير مؤرخ وغير ثابت التاريخ ولا يمكن الاعتداد به وذلك عملا بمقتضيات الفصل 489 من ق ل ع الذي يستوجب اجراء البيع في محرر ثابت التاريخ ، وأخذ معه الاستئناف بالعقد الصادر عن الموثق

والحكم على اساسه دون التأكد مما اذا كان يحمل تاريخا ثابتا وذلك من خلال الاطلاع على سجلاته يجعل قرارها مجانباً للصواب.

كذلك فقد التمسست الطاعنة اجراء بحث يستدعى له الاستاذ الموثق المصفي لمكتب الاستاذ (ع.ع) وذلك حتى يتم التأكد مما اذا كانت الوثائق المستدل بها من لدن المطلوب مستكملة الشروط المطلوبة بموجب قانون التوثيق وفيما اذا كانت محررة في تاريخ ثابت ومسجلة في مسودة الموثق، وعلى الرغم من اهمية الاجراء واثره على مسار الدعوى فان محكمة الاستئناف لم ترد على الملتمس لا سلباً ولا ايجاباً مما يشكل خرقاً لمقتضيات الفصل 359 من ق م م ويعرض القرار للنقض.

لكن حيث إن المحكمة التي عللت قرارها بما جاءت به من أن "الثابت بالملف ان الطاعنة أصلياً لا تنكر البيع المنصب على المدعى فيه بل تقر به من خلال الحكم الجنحي عدد 537 بتاريخ 2009/12/09 ملف عدد 2/09/235 لابتدائية تمارة وان مجرد التحجج بوجوب الادلاء بنسخة طبق الاصل من عقد البيع المحرر من طرف الموثق (ع.ع) بدعوى ان مسودة هذا العقد لا وجود لها ضمن سجلات الموثق المذكور وغير مؤداة عنه واجبات التسجيل لا يكفي للتحلل من الالتزامات الناجمة عن هذا العقد والتي توجد صورة منه طبق الاصل بالملف والتي تتضمن بان المستأنف عليه ادى ثمن البيع نقداً ومن تم وانطلاقاً مما يفرضه الفصل 498 من ق ل ع على البائع من التزام بتسليم الشيء المبيع..." وهو تعليل مطابق لواقع الملف اذ البين من الوثائق المعروضة على محكمة الموضوع وخصوصاً شكاية الطاعنة الموجهة الى النيابة العامة بمحكمة الاستئناف بالرباط تحت عدد 2009/25 التي كانت اساساً للحكم الجنحي المذكور انها تقر بكونها تعاقدت مع المطلوب بخصوص ثلاث بقع ارضية ذوات الاعداد 19، 20، و21 بثمان اجمالي قدره 2.200.000 درهم سلمه المطلوب للموثق الذي امتنع من تسليمه لها ويصح معه ما تنعاه الطاعنة على عقد البيع موضوع الدعوى بدون تأثير ما دامت تقر بانعقاده بمكتب الموثق وكونها لم تتسلم الثمن لا يؤثر على قيامه ولا يحللها من التزاماتها بتسليم المبيع للمطلوب، وكانت معه محكمة الاستئناف في حل من اجراء البحث ما دامت تتوفر على العناصر الضرورية للبت في القضية الشيء الذي كان معه القرار مرتكزاً على اساس ومعللاً بما فيه الكفاية وما بالوسائل غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.

وبها صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة زبيدة التكلانتي رئيسة والمستشارين السادة: احمد ملجاوي مقرراً والحسن بومريم ولطيفة أيدي وعبد الكبير فرحان أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة عتيقة سودو.