القرار عدد 290
الصادر بتاريخ 28 ماي 2013
في الملف المدني عدد 2011/3/1/3004

عقد بيع – حصة مفرزة من ملك شائع – تطبيق أحكام بيع ملك الغير – الفسخ لفائدة المشتري.

إذا كان بيع أحد الشركاء حصة مفرزة من الملك الشائع تطبق عليه أحكام بيع ملك الغير فيما يخص حصة الشريك غير البائع، فإن هذه الأحكام المقررة في الفصل 485 من قانون الالتزامات والعقود تجعل عقد البيع قابلا للفسخ لفائدة المشتري وحده، وليس للمالك إلا أن يطلب استرداد حصته المبيعة عن طريق دعوى الاستحقاق إذا أنكر عليه المشتري حقه فيها، لأن هذا البيع يكون غير نافذ في حقه.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المشار إليه أعلاه أن المطلوبين في النقض ورثة جامع (أ) ورقية (أ) وأبناؤه السعدية وخاديج وحسن وعبد السلام وعائشة ومينة والحسين، تقدموا بمقالين افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2002/09/17 وإصلاحي مؤدى عنه بتاريخ 2003/03/11، يدعون فيهما أن المرحوم القائد محمد (أ) كان يملك قيد حياته الملك المسمى الناعورة البالغة مساحته 7000 متر مربع الكائن بمدشر أرحالن بالدشيرة، وأنه بعد وفاته خلفه لزوجته فطومة (ب) وأشقائه ومنهم الحسين (أ) واليزيد (أ)، وأن موروثهم جامع المذكور يعتبر من ورثة الهالك القائد محمد باعتباره وارثا من أبيه وباعتباره قد اشترى من عمه اليزيد نصيبه في أخيه القائد محمد، وأنهم باعتبارهم ورثة الهالك جامع (أ) يعدون من ملاك المحل المعروف بالناعورة، غير أنهم فوجئوا مؤخرا بالمطلوب في النقض مبارك (ر) الذي ادعى أنه يحتل الأرض محل النزاع استنادا إلى عقد البيع المبرم بينه وبين باقي الورثة، واستنادا

كذلك إلى عقد التسليم المنجز بين هؤلاء الورثة وأن ما يقوم به المدعى عليه المذكور من أشغال ينصب على جزء من أرض الناعورة التي يعتبر موروثهم مالكا فيها على الشياع، والتي كانت موضوع مطلب التحفيظ. وانتهت المسطرة بصدور حكم نهائي من محكمة الاستئناف بأكادير تحت عدد 378 وتاريخ 1989/02/23، قضى بصحة تعرض موروثهم في حدود ما ورثه اليزيد (أ) من بنت أخيه عائشة بنت القائد محمد طالبة التحفيظ الأصلية، وأن هذا القرار أصبح نهائيا بعد صدور قرار المجلس الأعلى برفض طلب النقض بشأنه، وبذلك يكون قد ثبت بقرار قضائي نهائي أن موروثهم مالك على الشياع في ملك الناعورة وأن هذا الملك لم تقع قسمته بعد، وأن عقد التسليم لم يشمل جميع المالكين والبيع لم يصدر عنهم جميعا، والتمسوا الحكم بإبطال عقد التسليم المبرم بين بعض الورثة والمحرر في تاريخ 2000/05/31 وعقد البيع المبرم بينهم وبين المدعى عليه مبارك روحي وبطرد هذا الأخير من الجزء الذي يحتله بدون أي سند، واستدلوا بالحجج المذكورة. فأجاب الطالبون بأن المطلوبين في النقض ليس لهم أي حق على العقار المذكور، لكون جدهم لأبيهم الحسن بن لحسن بن الحاج مبارك سبق له قيد حياته أن تخلى عن جميع حقوقه المنجرة إليه إرثا من أخيه القائد محمد لفائدة ابنة شقيقه عائشة التي هي والدة المدعى عليها رقية (ك) وأختها آمنة، وذلك حسب الثابت من الرسم المضمن بعدد 4893 صحيفة 147، وقد سبق للقضاء أن فصل بين نفس الأطراف وفي نفس الموضوع بالحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بإنزكان عدد 18-04-2004 وتاريخ 2004/11/10، قضى فيه بصحة التنازل المذكور ورفض طلب المدعين في نفس النازلة واستدلوا بالحكم المذكور. وبعد انتهاء المناقشة، قضت المحكمة الابتدائية بحكمها عدد 04/15 وتاريخ 2006/01/24 بعدم قبول الطلب، وهو الحكم الذي ألغته محكمة الاستئناف وقضت بفسخ عقد التسليم المؤرخ في 2000/05/05 وعقد البيع المؤرخ في 2002/05/23 في حدود النصيب الشرعي المملوك للمستأنفين في القطعة الأرضية المبيعة الصائرة لهم من موروثهم جامع (أ) في حدود ما ورثه اليزيد (أ) من بنت أخيه عائشة بنت القائد محمد، وهو القرار المطلوب نقضه **بوسيلة وحيدة.**

في شأن وسيلة النقض الفريدة : حيث ينعى الطالبون على القرار المطعون فيه عدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنهم دفعوا أمام قضاة الموضوع بأن جد المطلوبين في النقض سلم نصيبه المنجر إليه إرثا من أخيه القائد محمد (أ)

لبنت أخيه عائشة بنت القائد محمد طالبة التحفيظ، ولا يملكون في الملك موضوع الدعوى إلا حق اليزيد بن الحسن الذي اشتراه والدهم جامع، وهذا الملك مساحته 7000 متر، وقد فوتت منه طالبة التحفيظ مساحة قدرها 3800 متر، واليزيد لا يملك إلا نصف التعصيب لأنه يشترك فيه مع أخيه أحمد بن الحسن (أ)، وقد سلم هذا الأخير نصيبه لبنات عائشة بنت القائد محمد ونصف التعصيب من مساحة 3200 متر هو 500 متر، وأن ورثة جامع لا يملكون أكثر من ألف متر لهم جميعا، والمحكمة لما لم ترد على هذه الدفوع وقضت بفسخ عقدي البيع والتسليم لم تجعل لقضائها أساسا صحيحا.

حيث صح ما نعته الوسيلة، ذلك أنه إذا كان بيع أحد الشركاء حصة مفرزة من الملك الشائع تطبق عليه أحكام بيع ملك الغير فيما يخص حصة الشريك غير البائع، فإن هذه الأحكام المقررة في الفصل 485 من قانون الالتزامات والعقود تجعل عقد البيع قابلا للفسخ لفائدة المشتري وحده، وليس للمالك إلا أن يطلب استرداد حصته المبيعة عن طريق دعوى الاستحقاق إذا أنكر عليه المشتري حقه فيها، لأن هذا البيع يكون غير نافذ في حقه، والمحكمة لما ثبت لها أن الطالبين باعوا حصة مفرزة في ملك الناعورة الذي لازال شائعا وطبقت على هذا البيع وعقد التسليم أحكام الفصل 485 المذكور وقضت بفسخ العقدين المذكورين بالرغم من أن الفسخ مقرر في هذا الفصل لفائدة المشتري وحده، تكون قد أساءت تطبيق القانون وعرضت قرارها للنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لـهـذه الأسـبـاب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد أحمد الحضري – **المقرر**: السيد أحمد الحضري – **المحامي العام**: السيد سعيد زياد.