

القرار عدد 407

الصادر بتاريخ 06 شتنبر 2012

في الملف الإداري عدد 2011/2/4/1053

موثق - إبرام عقد البيع - الإخلال بواجب الثقة المفروضة عليه.

لما ألغت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه الحكم المستأنف وقضت من جديد بمؤاخذة الطاعن من أجل ما نسب إليه ومعاقبته بالتوبيخ، بما جاءت به من أن الموثق الذي أبرم عقد وعد بالبيع سجل فيه تعهد الطالب بتطهير العقار من الرهنين المثقل بهما الصك العقاري، ثم أبرم عقد البيع النهائي من غير استلزامه الإدلاء بوثيقة رفع اليد عن الرهنين، في وقت كان فيه عالما أو من المفروض فيه أن يعلم بأنه دون تسوية ذلك فلن يتم تسجيل البيع العقاري دون مشاكل وفق ما هو مطلوب منه، إعمالا لواجب الثقة التي وضعت فيه والتي يجب عليه أن يبعثها في النفوس بإجراءاته، تكون قد أوردت تعليقات سائغة تبرر ما استخلصته وتدعمها وثائق الملف، وجاء قرارها مرتكزا على أساس ومعللا بما فيه الكفاية.

رفض الطلب

بإسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2010/05/26 في الملف 520/1127/10 أن شكاية تم تقديمها ضد الطالب (ع.س) الموثق بمراكش مفادها أن المشتكي بصفته مالكا للعقار موضوع الرسم العقاري عدد (...) اتفق مع شخص آخر لتفويته له مقابل مبلغ 1.800.000 درهم، إلا أن الموثق دون مبلغ 800.000 درهم فقط في عقد البيع وسلمه ثلاثة شيكات الأول بمبلغ 129.730 درهم والثاني بمبلغ 113.270 درهم والثالث بمبلغ 100.000 درهم، وظل يماطله في تمكينه من باقي المبلغ بعلّة أداء الديون المثقل بها العقار. وبعد الاستماع إلى المشتري والسمسارين والموثق، تقدم وكيل الملك لدى ابتدائية مراكش بملتمس يرمي إلى متابعة الموثق المذكور من أجل مخالفة الإخلال بالثقة التي يتعين عليه بعثها في النفوس طبقا للفصل 32 من ظهير 1925/05/04 وعدم القيام بالإجراءات الكفيلة لضمان حجية العقد بالتشطيب على الرهون والتقييدات لدى المحافظة العقارية، فأصدرت المحكمة الابتدائية حكما قضى بعدم مؤاخذة الموثق من أجل ما نسب

إليه استأنفه الوكيل العام للملك فأبطلته فأيدته محكمة الاستئناف وحكمت من جديد بمؤاخذته من أجل ما نسب إليه ومعاقبته بالتوبيخ بمقتضى قرارها المطعون فيه.

في شأن الوسيلتين مجتمعتين :

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه عدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل، بدعوى أنه سبق له أن أوضح أنه أنجز فعلا عقد البيع بين المشتكي والمشتري بمبلغ 800.000 درهم، وأن المشتكي المذكور التزم بالإدلاء برفع اليد وتحرير العقار من التقييدات المثقل بها، إلا أنه بعد كتابة العقد وتحيين ملف البيع لإيداعه بالمحافظة العقارية تم إيقاع حجز تحفظي عليه وتسجيل تقييد احتياطي مما حال دون تقييد عقد البيع، وأن تلك التقييدات تتعلق بديون لم يفصح عنها المشتكي وجاءت بعد تحرير عقد البيع مما حال دون تقييده وتسليم باقي الثمن للبائع حفاظا على حقوق المشتري، إلا أن المحكمة اعتبرت أن الطالب أبرم عقد البيع دون الإدلاء بوثيقة رفع اليد عن الرهنين، وهو خلط وقعت فيه إذ أن العقار تم تطهيره مما كان يثقله إلا أنه بعد تحرير العقد ظهرت ديون أخرى عمل أصحابها على إجراء تقييدات جديدة بالرسم العقاري حالت دون عملية تسجيل العقد بالرسم العقاري.

كما أن المحكمة اعتبرت أن عدم الإدلاء برفع اليد عن الرهنين حال دون تسجيل العقد بالمحافظة العقارية في حين أن مرد ما ذكر إلى الحجز التحفظي والتقييد الاحتياطي اللذين تم تقييدهما بعد إزالة التقييدات التي كانت موجودة وقت إبرام العقد، إذ أن المدة الزمنية الفاصلة بين تطهير الرسم والتقييدات اللاحقة على توقيع العقد هي التي حالت دون تسجيله دون تراخ من الموثق في مهمته، إضافة إلى تنازل المشتكي عن شكايته بعد توصله بالثمن كاملا مما يجعل الضرر غير قائم ويكون القرار عرضة للنقض.

لكن، حيث إن تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها هو من صميم سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في أوراق الدعوى ولا رقابة عليها من طرف محكمة النقض إلا بخصوص التعليل، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ألغت الحكم المستأنف وحكمت من جديد بمؤاخذة الطالب من أجل ما نسب إليه ومعاقبته بالتوبيخ بما جاءت به من أن : (الموثق أبرم عقد وعد بالبيع بتاريخ 2000/02/29 سجل فيه تعهد الطالب بتطهير العقار من الرهنين المثقل بهما الصك العقاري... ثم أبرم عقد البيع النهائي من غير استلزامه الإدلاء بوثيقة رفع اليد عن الرهنين بتاريخ 04/14 و 2000/06/22 في وقت كان فيه عالما أو من المفروض فيه أن يعلم بأنه دون تسوية ذلك فلن يتم تسجيل البيع العقاري دون مشاكل وفق ما هو مطلوب منه إعمالا لواجب الثقة التي وضعت فيه والتي عليه أن يبعثها في النفوس بإجراءاته...))، تكون قد أوردت تعليقات

سائغة تبرر ما استخلصته تدعمها وثائق الملف الذي بالرجوع إليه يلفي أن الموثق عمد إلى تحرير وعد بالبيع ضمنه مجموعة من الشروط على عاتق البائع، ومنها أن يدلي برفع اليد عن الرهنين المقيدين على العقار المبيع من أجل إبرام عقد البيع النهائي، إلا أنه عند كتابته للعقد المذكور بتاريخ 04/14 و2000/06/22 لم تكن تلك الوثائق قد أدلى بها أمامه، بدليل أن رفع اليد عن الرهن لفائدة بنك الوفاء كان في 2000/7/14، أي بعد إنجاز العقد، مما يجعل تلك الرهون قائمة وقت تحريره خلافا لما ادعاه الطالب وأن الحجز التحفظي والتقييد الاحتياطي وإن كان قد تم تقييدها بعد تحرير العقد إلا أن الرهنين كانا هما الآخران لا زالا مقيدين وقته، مما يجعل المخالفات المتابع بها الطالب قائمة بغض النظر عن تنازل المشتكي عن شكايته من عدمه لأن العبرة بتحقيق الأفعال المبررة للمؤاخذه ولا تأثير للتنازل على وجودها، مما يكون معه القرار مرتكزا على أساس ومعللا بما فيه الكفاية والوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبإبقاء الصائر على رافعه.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة الإدارية (القسم الثاني) السيدة عائشة بن الراضي، والمستشارين المباداة : عبد السلام الوهابي مقررا وسعد غزيول برادة وسعاد المديني وسلوى الفاسي الفهري ومحمض المحامي العام السيد حسن تايب، وبمساعدة كاتب الضبط السيد منير العفاط.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض