

القرار عدد 1349

الصادر بتاريخ 13 مارس 2012

في الملف المدني عدد 2011/8/1/384

تحفيظ - تعرض البائع - اختلاف في المساحة - أثره.

إبرام عقد البيع مع بقاء البائع من جيران الملك يمكن أن يكون أساسا للتعرض على مطلب تحفيظ العقار إذا ظهر من التحديد النهائي للعقار أن مساحته أكبر من المساحة المصرح بها في العقد.

إنجاز البائع بعد ذلك إشهادا غير مطعون فيه بأنه لم يعد من جيران الملك المبيع معناه أنه لم يعد يملك فيه شيئا حتى لو تبين أن المساحة هي أكبر مما هو مصرح به في العقد.

ليس للبائع التعرض على التحفيظ بسبب ذلك إذ لا يملك في الحالة الأخيرة إلا المطالبة بالفرق في الثمن طبقا للفصل 528 فقرة ب من قانون الالتزامات والعقود.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بتارودانت بتاريخ 1995/01/25 تحت عدد 39 /3231 طلب ابراهيم (ع) تحفيظ الملك المسمى "ترك مليل" مصرحا بمساحة قدرها 35 هكتارا والكائن بدوار النواحي الفوقانية جماعة زاوية سيدي الطاهر إقليم تارودانت، بصفته مالكا له حسب الشراء العرفي المؤرخ في 1974/07/25 من البائع له محمد (ح) والإشهاد العدلي بتصحيح حدود عدد 134 بتاريخ 1992/02/06. وبعد إجراء مسطرة التحديد تبين أن المساحة التي أسفر عنها هي 45 هكتارا و61 آرا و40 سنتيارا فتقدم طالب التحفيظ بمطلب إصلاحي بتاريخ 2003/12/13 من أجل متابعة التحفيظ في حدود المساحة التي أسفر عنها التحديد.

وبتاريخ 2005/06/21 كناش 81 عدد 273 تعرض على المطلب ورثة البائع مطالبين بقطعة أرضية مساحتها 10 هكتارات و 16 آرا و 45 سنتيارا تقريبا لكونها ليست من مشمولات عقد البيع لأن البيع تم بثمن 1250 درهم للهكتار، وأن الثمن المؤدى يوازي 35 هكتارا فقط وأدلووا بنسخة رسم استمرار عدد 273 وتاريخ 1974/05/20 وإراثة عدد 212. وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بتارودانت أصدرت حكمها عدد 43 بتاريخ 2008/05/22 في الملف رقم 07/32 بعدم صحة التعرض، فاستأنفه المتعرضون وأيدته محكمة الاستئناف وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنفين بثلاثة أسباب.

حيث يعيب الطاعنون القرار في السبب الأول بخرق حقوق الدفاع وعدم الرد على دفعوهم، ذلك أن المحكمة لم تشر من قريب أو بعيد لدفعهم بخصوص المساحة الزائدة وقيمتها غير المؤداة ولا لعدم الإشارة إلى صيغة البيع وأركانها المعينة بخصوص المساحة الزائدة مشيرة إلى كون المساحة هي 35 هكتارا وكأنها لم تطلع على شهادة المحافظة العقارية التي حددتها في 45 هكتارا و 61 آرا و 40 سنتيارا، وأن الشهادة المذكورة تؤكد أن الفرق بين المساحة المصرح بها بالعقد والمساحة التي أظهرها التصميم تستوجب تبرير الفرق تحت طائلة الإلغاء وأن تحليلها قد تحاشى الغوص في غمار النزاع الجدي بين الطرفين وهو البت في التعويض المنصب على مساحة زائدة غير مبررة في عقد البيع.

ويعيبونه في السبب الثاني بفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة فسرت العقد العرفي الثاني (هكذا) اعتباطا لتكون حدود الملك هي الغابة بدل البائع على أنه عقد صحيح ويعتبر في نظرها تداركا وتصحيحا للعقد الأول متجاهلة المساحة التي ضمت عنوة دون مبرر شرعي، وأن هذا التفسير الخاطئ وعدم اعتبار نتائجه على ذمة الطاعنين يعتبر فسادا في التعليل.

ويعيبونه في السبب الثالث بخرق مقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن عقد البيع المنصب على عقار لا يثبت إلا في محرر ثابت التاريخ يتضمن صيغة البيع وأركانها كاملة وأهمها الإيجاب والقبول وتحديد الثمن، وأنه لا شيء من هذا تأكد بالإشهاد العدلي الثاني الذي أريد به تصحيح الحدود لتضم جزءا من العقار غير المبيع إلى ذلك العقار المبيع لأن المساحة المحددة وثمن الهكتار والثمن المقبوض كلها لا تشفع للمشتري الذي استدرج شيئا طاعنا في السن لينجز هذا العقد تصحيحا لما هو غير قابل للتصحيح مما يعتبر معه موقف المحكمة خرقا لمقتضيات قانونية إلزامية.

لكن، ردا على الأسباب أعلاه مجتمعة، لتدخلها فإن المحكمة إنما أيدت الحكم الابتدائي القاضي بعدم صحة التعرض لما تبين لها عن صواب أن موروث الطاعنين أنجز إسهادا غير مطعون فيه لفائدة المطلوب صحح بمقتضاه الحدود الواردة في رسم الشراء بحيث لم يعد مجاورا له في العقار، وهو ما يعني أنه لم يعد مالكا فيه، وأن الاختلاف في المساحة بين ما أسفرت عنه العمليات الهندسية التي قامت بها المصالح التقنية لدى المحافظة العقارية وبين ما هو مذكور في رسم شراء المطلوب لا يمكن أن يؤدي إلى الحكم بصحة التعرض، وإنما إلى التعويض إن كان له محل، وأن المحكمة لم تفسر لا العقد ولا الإسهاد لأن ألفاظهما واضحة إذ كان موروث الطاعنين يحد عقار النزاع في العقد الأصلي ولم يعد كذلك بعد الإسهاد بتصحيح الحد الشمالي، والذي لا يعتبر بيعا جديدا وإنما تصحيحا متفقا عليه من الطرفين لأحد حدود العقار المبيع، أن المحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في جميع مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها ولذلك فإنها حين عللت قرارها بأن: "الثابت من وثائق الملف أن موروث المستأنفين أبرم عقدا عرفيا لفائدة المستأنف عليه بتاريخ 1974/06/25 بموجبه باع له القطعة الأرضية موضوع المطلب، وأن الإسهاد الصادر عن البائع بتاريخ 1992/02/26 لفائدة المستأنف عليه إنما كان بمناسبة تصحيح الخطأ المادي الذي تسرب إلى عقد البيع بخصوص حده الشمالي، فهو لا يعتبر إسهادا بالبيع وإنما تصحيحا وتداركا لعقد البيع وقد شهد على أتمية طرفيه التي تعني الإدراك والصحة والقدرة ويعتبر عقدا رسميا صحيحا لا يطعن فيه إلا بالزور، وأن المستأنفين باعتبارهم خلف فهم ملزمون بتنفيذ ما التزم به سلفهم طبقا لمقتضيات الفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود"، فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار غير خارق للمقتضيات المحتج بها وعلل تعليلا سليما والأسباب المعتمدة في الطعن غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي - المقرر: السيد جمال السنوسي - المحامي العام: السيد عبد الكافي ورياشي.