

القرار عدد 4821

الصادر بتاريخ 15 نونبر 2011

في الملف المدني عدد 2010/1/1/1818

بيع عقار في طور التحفيظ - وعد - تكييف العقد.

لا يصح تكييف العقد المبرم بين الطرفين على أنه مجرد وعد بالبيع اعتمادا على عنوانه فقط، ودون مناقشته على ضوء الشروط المنصوص عليها في الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود، فإذا توافرت في العقد جميع أركان عقد البيع اعتبر بيعا تاما.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بتاريخ 1995/5/4 بالمحافظة العقارية ببني ملال تحت رقم 10/22993 طلب مصطفى (ع) ومن معه تحفيظ الملك المسمى "المشروكة"، وهو عبارة عن أرض عارية، الواقع ببني ملال قرب طريق العشرين المحددة مساحته في 15 آرا وستتيران، اثنان بصفته مالكين له بثلاثة عقود أشرية الأول عدلي مؤرخ في 1995/4/21 والثاني والثالث عرفيان مؤرخان على التوالي في 1993/4/22 و 1995/4/19 وملحق عرفي مؤرخ في 1995/4/21 من البائع لهم محمد (ح). فسجلت على هذا المطلب عدة تعرضات، منها: التعرض المسجل بتاريخ 1995/6/2 "جزء 21 عدد 995" الصادر عن محمد (ع)، مطالبا بقطعة من الملك مساحتها 112 مترا مربعا، لتملكه لها بالوعد بالبيع الصادر بتاريخ 1993/5/3 من محمد (ح). وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية ببني ملال أصدرت بتاريخ 2009/1/19 حكمها رقم 3 في الملف عدد 8/3 بعدم صحة التعرض المذكور، استأنفه المتعرض وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييده، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المستأنف أعلاه في السبب الفريد بانعدام التعليل، ذلك أنه أيد الحكم الابتدائي بعله أن الأمر يتعلق بوعد بالبيع وليس ببيع، إلا أن العقد الذي أدلى به الطاعن

ملزم للجانبين البائع والمشتري، وهذا ما يسميه الفقه بالعقد الابتدائي، يلتزم صاحب الأرض ببيعها للطرف الآخر وفي الوقت ذاته يلتزم الطرف الآخر بشرائها منه "ولو ضمنا، استئناف مختلط 21 فبراير 1928 المجلد 40 صفحة 210". وهنا قد تم البيع، فقد التزم صاحب الأرض ببيعها والتزم الطرف الآخر بشرائها وحاز البائع الثمن وبذلك تم البيع ملزما للجانبين، فالوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين هو إذن بيع تام تترتب عليه كل الآثار التي تترتب على البيع، وإلى هذا تشير المادة 1589 من التقنين الفرنسي "الوعد بالبيع يعدل البيع إذا تراضى الطرفان على المبيع والثمن". وأشار إليه الأستاذ السنهاوري بالقول: "إن الوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين بيع تام"، الفقرة الأخيرة من الصفحة 78 من المجلد الرابع من الوسيط في شرح القانون المدني، "البيع والمقايضة".

حيث صرح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه تجاهه بأن: "الوعد بالبيع المعتمد عليه من طرفه لا ينشئ حقوقا عينية وإنما مجرد حقوق شخصية بين طرفيه، وعلى أحدهما مطالبة الآخر بإتمام البيع"، في حين أنه بمقتضى الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود، يكون البيع تاما بمجرد تراضى عاقيه، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء، وباتفاقهما على المبيع والثمن وشروط العقد الأخرى، مما كان معه على القرار أن يناقش حجة الطاعن على ضوء الشروط المذكورة، لا الحكم من خلال ما تحمله فقط من عنوان، كما ذهب إليه في تعليقه أعلاه، الأمر الذي يكون معه ناقص التعليل، المنزل منزلة انعدامه ومعرضا بالتالي للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي - المقرر: السيد علي الهلاي - المحامي العام:

السيد عبد الكافي ورياشي.