القرار عدد : 4/2740
المؤرخ في : 2010/06/15
ملف مدني : عدد 2007/4/1/285

- بيع عقار - إقرار - أثره.

الإقرار القضائي بالبيع منتج لأثاره ولو كان المبيع عقارا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ان موروث المطلوبين المرحوم م م تقدم أمام المحكمة الابتدائية بوجدة بمقال بتاريخ 1978/1/25 عرض فيه انه سبق ل ك ل ان أشعره بواسطة رسالة مؤرخة في 1976/12/10 لموثقه الاستاذ الوكيل عن زميله الأستاذ انه يريد بيع جميع حظه المشاع وقدره 37440 جزءا من 45000 جزء في الملك الكائن بوجدة بطريق رسمه العقاري عدد المسمى بثمن قدره 897320 درهما ويطلب منه كشريك له ان يخبره بما اذا كان ينوي الأخذ بالشفعة ان يعلمه كتابة ويضع بمكتبه الثمن المذكور مع مصاريف التسجيل قبل 1976/12/31، وأنه بتاريخ 1976/12/30 ابلغ العارض الموثق المذكور برسالة يعبر له فيها عن قبوله عرضه مودعا بين يديه الثمن المذكور مع مصاريفه بشيكين مسحوبين على ب م ت خ مؤرخين في 1976/12/30 أحدهما كل الثمن 897320 درهما والثاني يحمل مصاريف البيع البالغة 166069,20 درهما. وأنه منذ ذلك التاريخ والعارض في اتصال مستمر مع ك ل لتحرير عقد نهائي في الموضوع الا أن ذلك لم يجده نفعا، ملتمسا استدعاء المدعى عليه ك للتصريح بان الرسالة التي بعث بها المدعى عليه للعارض على يد موثقه المؤرخة في 1976/12/10 والتي استجاب لها العارض برسالته المؤرخة في 1976/12/30 هي تعبير عن البيع والحكم تبعا لذلك بالزام المدعى عليه بتفويت البيع للعارض على مجموع الأجزاء البالغ عددها 37440 جزءا من 45000 جزء في الملك المسجل بالرسم العقاري عدد محافظة وجدة.

وبعد جواب المدعى عليه باسم ك ل بان المدعي أدلى بعدة رسائل يستنتج منها أنه حاول الحصول على الشفعة وهذا بدون جدوى نظرا لأن المدعى عليه لازال يملك الجزء الخاص به من القطعة الارضية ولم يسلمه لأي شخص آخر وبالخصوص ع م الذي حاول شراء القطعة الأرضية بصفة غير جدية، وبأنه لازالت أمام المحكمة القضية التي تقدم بها ع م باتمام البيع المزعوم (ملف مدني عدد 7691 جلسة 1979/10/25) ولم تبت المحكمة فيه الشيء الذي يثبت ان دعوى الشفعة سابقة لأوانها، وبانه من جهة أخرى فان المدعى عليه طلب من المحكمة قسمة لجعل حد للشياع بينه وبين المدعي (الملف لازال لم يبت فيه ملف 12436 جلسة 1979/10/2)، واحتياطيا فان هناك تناقضا بين المقال والحجج المدلى بها من طرف المدعي لاسيما ان نسخ الشيكات غير كافية وينبغي رفض الطلب، حكمت المحكمة بالتصريح بان الرسالة التي بعث بها المدعى عليه للمدعي على يد موثقه والمؤرخة في 1976/12/10 والتي استجاب لها المدعي برسالته المؤرخة في 1976/12/30 هي بمثابة تعبير عن البيع والحكم بناء على ذلك بإلزام المدعى عليه بتفويت البيع للمدعي على مجموع الأجزاء البالغ عددها 37440 جزءا من 45000 جزء من الملك الكائن بطريق ذي الرسم العقاري عدد المسمى ، فاستأنفه المدعى عليه، وأصدرت محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 1988/9/21 قرارا تحت رقم 80 في الملف عدد 1981/1026 قضت فيه بالغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وطعن فيه المستأنف عليه بالنقض، وأصدر المجلس الأعلى بتاريخ 1994/11/23 قرارا تحت عدد 4015 في الملف عدد 1990 قضى فيه بالنقض والإحالة على نفس المحكمة .

وبعد الإحالة، وإدلاء وم م وهم المطلوبون بمقال مواصلة الدعوى بعد وفاة موروثهم، وإدلاء ان لمقال مواصلة الدعوى بعد وفاة موروثه ك ل، أصدرت محكمة الاحالة قرارا تحت رقم 5 في الملف عدد 1995/1261 قضت فيه بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وطعن فيه المستأنف عليهم ورثة م م بالنقض، بمقالين للنقض فتح لهما الملفان عدد 1997/3555 وعدد 1981/3981 وبعد ضم الملفين أصدر المجلس الأعلى بتاريخ 1999/9/16 قرارا تحت عدد 1303 + 1304 قضى فيه بالنقض وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بفاس للبت فيها من جديد طبق القانون.

وبعد الإحالة على محكمة الاستئناف بفاس، أصدرت هذه الأخيرة القرار عدد 355 المشار اليه أعلاه قضت بتأييد الحكم المستأنف مع تتميمه بأداء المستأنف عليهم للمستأنف قيمة الشيكين عدد وعدد وهي على الترتيب 897320 درهما مقابل الثمن و166069,20 درهما مقابل المصاريف وهو القرار المطعون فيه بالنقض بأربع وسائل أجاب عنها المطلوبون والتمسوا رفض الطلب .

في شأن وسائل النقض الأربعة مجتمعة: حيث يعيب الطاعن القرار المذكور في الوسيلة الأولى بسوء التعليل الموازي لانعدامه وبخرق الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه اعتبر ان المجلس الأعلى بت في نقطة قانونية لا تجوز مخالفتها ومن تم اعتبر ان الرسالتين السابقتين تكونان بيعا تاما توفرت أركانه الأساسية وشروطه الإضافية، مع ان قرار المجلس الأعلى لم يقم الا بتكييف الرسالتين واعتبارهما عرضا بالبيع وجوابا عليه وليس شفعة، ومن تم يجوز للأطراف تقديم دفوعهم حول الحسم بشأن البيع، وفي هذا الإطار تناول الطالب رسالة 1976/12/10 التي أرسلها الموثق ونبه فيها مزيان في الفقرتين 3 و4 الى وجوب تأكيد قبوله كتابة وإيداع الثمن مع المصاريف بمكتبه قبل 1976/12/31 تحت طائلة اعتباره تنازلا عن ممارسة حقه، الا أن في رسالته الجوابية المؤرخة في 1976/12/30 أشار الى أنه قام بتحرير شيكين الا أنه في فقرة لاحقة اعرب عن عدم استعداده لدفع تلك المبالغ في ظل الشروط المبينة في رسالة 1976/12/10 والتي في الواقع لم تكن الا شرطا واحدا وهو التعبير عن القبول كتابة مع اقرانه بايداع الثمن والمصاريف قبل 1976/12/31، وهو الموقف المرفوض من طرف م في رسالته المؤرخة في 1976/12/30 بل ان الطالب أثار أمام محكمة الإحالة الفصل 27 من قانون الالتزامات والعقود في ان الرد المتعلق على شرط أو المتضمن لقيد يعتبر بمثابة رفض للإيجاب، وان محكمة الإحالة فسرت الفصل 369 من ق م م تفسيرا خاطئا حسبما اعتبرت البيع تاما،ويعيبه في الوسيلة الثانية بتحريف مضمون وثيقة عرضت بصفة نظامية وتحريف الوقائع، ذلك ان محكمة الاستئناف نصت في تعليلها على ان : "محرر الرسالة وهو الأستاذ النائب عن موروث المستأنف عليهم قد وضع خاتمه وتوقيعه عليها مما تبقى بذلك هذه الرسالة على خلاف ما لوحظ عليها ذات قيمة اثباتية في القضية " الا ان الأستاذ هو في الواقع الترجمان الذي ترجم رسالة 1976/12/30 من الفرنسية الى العربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وأنه جاء أيضا في حيثيات القرار موضوع الطعن بالنقض مايلي : "انه بالرجوع إلى الرسالة السابقة يتأكد أن صاحبها بعث معها قبل حلول 1976/12/31 المحدد كآخر أجل في الرسالة المؤرخة في 1976/12/10 لإبداء الرغبة في الشراء من طرف موروث المستأنف عليهم الى الموثق النائب عن زميله بالدارالبيضاء بشيكين رقم و يحملان الثمن والمصاريف المقترحة من طرف موروث المستأنف مما يصبح نفيه لقبض هذين الشيكين من باب التملص من تنفيذ التزاماته " إلا أنه بالرجوع إلى رسالة م المؤرخة في 1976/12/30 فهي لم تتحدث عن بعث الشيكين بل على العكس من ذلك جاء مباشرة بعدها وصرح بالحرف الواحد بمايلي :" غير ان موكلي لا يمكن له قبول دفع هذه المبالغ في ظل الشروط المبينة في رسالتكم " وهذا عزوف عن دفع المبالغ، وان القرار المطعون فيه بانحرافه عن المعنى الواضح في الرسالة الأخيرة يجعله معيبا. وكذلك جاء في الحيثية ما قبل الأخيرة أن موروث الطاعن هو من أخل بالتزامه حين عمد وقت توصله بالمطلوب إلى إبرام عقد وعد بالبيع بخصوص المدعى فيه مع الغير الذي هو ل م ب م ب ع س حسب الثابت من الوثائق، مع ان عقد الوعد بالبيع لا يحمل تاريخا سابقا على رسالة موروث المطلوبين وبالضبط تاريخ 1976/10/22 بل ان رسالة الموثق المؤرخة في 2000/11/7 يتضح منها ان عقد الوعد بالبيع تم على أساسه توجيه رسالة 1976/12/10 للسيد م لجس النبض بإمكانية الأخذ بالشفعة لحصص ك التي كان مرمعا بيعها ل ل، ويعيبه في الوسيلة الثالثة بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم، ذلك انه جاء معللا في الصفحة 8 بمايلي : "انه على فرض صحة الدفع المثار (أي عدم دفع الثمن استجابة للعرض) فقد حسم المستأنف عليهم النزاع بتوجيه اليمين الحاسمة إلى المستأنف لتأكيد نفيه بقبض موروثه لقيمة الشيكين سالفي الذكر واستعدادهم مجددا لأداء هذه القيمة وتم فعلا استيفاء اليمين " وان العارض تساءل عن مدى وجوب هذه اليمين) مع وجود دليل كتابي قاطع جاء به المطلوبون أنفسهم وهي رسالة 1976/12/30 التي يقر فيها موروثهم بأنه غير مستعد لدفع هذه المبالغ في ظل الشروط الواردة في رسالة 1976/12/10 مع ان الحجة المذكورة لايمكن تجزئتها، خاصة أمام عدم وجود أية حجة أخرى تفيد أداء المبلغ أو إيداعه، وأداء الطالب لليمين كان تنفيذا لأمر المحكمة الا أنه لا ينهض مبررا لأن يفتح على ضوئه أجل جديد للمطلوبين بعد ثلاثين سنة ليؤدوا الثمن ولتعتبر المحكمة بأن قبول

موروثهم الذي تم كتابة بتاريخ 1976/12/30 قد اقترن بإيداع تم من طرف ورثته بعد ثلاثين سنة بدعوى ان اليمين التي وجهوها حسمت هذه النقطة النزاعية بل العكس فان أداء العارض لتلك اليمين قطع دابر أي شك لدى المحكمة بشأن الثمن خارج ظاهر الحجة الساطعة التي بين يديها في الملف وكان كافيا للقول بان عدم إقران القبول بأداء الثمن قبل 1976/12/31 استجابة للعرض الوارد في رسالة 1976/12/10 لم يتحقق معه تطابق بين الإيجاب والقبول، ويعيبه في الوسيلة الرابعة بخرق مقتضيات الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن القرار ذهب بأن لا محل لتطبيق الفصل المذكور لان موروث المستأنف عليهم قد قام قيد حياته بتنفيذ ما اقترح عليه من قبل موروث المستأنف في رسالته."، مع ان موروث المطلوبين لم يجب على العرض كما قدم إليه بل أجاب عنه بأنه غير مستعد لدفع المبالغ في ظل تلك الشروط الذي وهو التعبير عن القبول كتابة مع اقرانه بإيداع الثمن والمصاريف، بل ان أداء الثمن ظل الحلقة المفقودة طيلة مراحل الدعوى بدليل ان محكمة الاستئناف لم تأمر به إلا بعد مرور ثلاثين سنة على حلول الأجل المضروب وبعد أداء الطالب اليمين بأن سلفه لم يقبضه في ظل حجة تنطق بان م غير مستعد لدفع الثمن وغياب أي دليل يوحي بحصول هذا الأداء، وفي ظل غياب إيداع الثمن والمصاريف داخل الأجل المضروب الذي هو 1976/12/31 فانه طبقا للفصل 234 المذكور لم يكن لم أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا اثبت انه أدى (وهو مالم يثبته) أو عرض أن يؤدي (عرضا عينيا يعقبه إيداع فعلي للثمن وهو مالم يتم أيضا).

لكن، حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتمدت أساسا في ثبوت البيع على اقرار الطالب نفسه بهذا البيع أمام المحكمة الإدارية بوجدة إذ جاء في القرار المطعون فيه : "وعلى اقرار المستأنف نفسه بهذا البيع أمام المحكمة الإدارية بوجدة أثناء البحث معه بشأن نزاع دائر بينه وبين مصلحة التسجيل والتمبر والمتابعات بوجدة، حول العقار المتنازع فيه كما هو ثابت من القرار الإداري عدد 94 الصادر بتاريخ 2001/4/18 في الملف رقم 2000/98 المضاف للملف من جهة ثانية"، وان هذا التعليل غير منتقد في الوسائل وكاف في تبرير منطوق القرار المطعون فيه فيما توصل إليه من ثبوت البيع، وان ما يتعلق بأداء الثمن والمصاريف هو ما حكمت به المحكمة المذكورة عند تعديلها للحكم المستأنف بقولها بتميمة بأداء المستأنف عليهم للمستأنف قيمة الشيكين

عـدد وعدد وهي على الترتيب 897320 درهما مقابل الثمن و1660920 درهما مقابل المصاريف، مما يبقى معه ما يتعلق باسم المحامي عوض اسم المترجم لا تأثير له وباقي التعليل المنتقد في الوسائل هو من باب العلة الزائدة التي يستقيم القرار المطعون فيه بدونها خاصة وان أداء اليمين لم يكن إلا من أجل التأكد من عدم صرف الشيكين للتثبت من وقوع أداء ثمن ومصاريف بيع تام ثابت بإقرار قضائي، فالوسائل لذلك غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض