

القرار عدد : 2804

المؤرخ في : 2006/9/27

الملف المرني عدد : 2004/4039

عقار غير محفظ - بيعه ثانية من نفس البائع - بيع ملك الغير (نعم) -
حسن نية المشتري - صحة البيع (لا) - اكتسابه ملكية المشتري بمجرد
وضع اليد (لا) - ضرورة توفر شروط الحيازة المنصوص عليه فقها (نعم)

لما قضت المحكمة على البائعين بمقتضى قرار بات بأن عقد البيع الصادر
عنهم بيع تام مستجمع لأركانه، ثم عمدوا بعد ذلك إلى بيع العقار لسلف
المطلوبين فقد باعوا ما لا يملكون، وأن حسن نية المشتري الثاني وحدها لا أثر
لها على صحة شرائه لعقار غير محفظ في ملك الغير، وإنما تمنع المالك من
مطالبة المشتري بإزالة البنايات التي أقامها على الأرض التي اشتراها.

لذلك كان على المحكمة أن تبت في طلبات الطاعن باعتباره المشتري
الأول على ضوء الوثائق المدلى بها، وأنها لما اعتمدت مجرد حسن نية المشتري
الأخير وتسلمه للعقار للحكم بعدم قبول طلب الطاعن ودون أن تبين ما إذا
كانت حيازة المشتري مستوفية للشروط المنصوص عليها فقها فقد عللت
قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 24 - 9 - 96 قدم محمد بن أحمد الدياني مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالناظور عرض فيه أنه بتاريخ 29 - 1 - 82 أبرم عقد بيع مع بلحسين فاطمة أصالة عن نفسها ونيابة عن أبنائها القاصرين. وحدو محمد بن محمادي أصالة عن نفسه ونيابة عن إخوته المذكورين في طليعة القرار بشأن قطعة أرضية كائنة داخل مدينة زغنان حي أكسريو مساحتها 1320 متر مربع توصل البائعون بمبلغ 10.000 درهم ويمثل ثمنه 200.000 درهم وباقي الثمن ومبلغه 54000 درهم وضع رهن إشارتهم بمكتب محاميهم، لكنهم امتنعوا من إتمام إجراءات البيع معه واستصدر قرارا استئنافيا بتاريخ 11 - 4 - 95 رقم 850 في الملف الاستئنافي عدد 94/838 قضى بتأييد الحكم الابتدائي والحكم على البائعين بإتمام إجراءات البيع معه. ولما طلب تنفيذه حرر مأمور التنفيذ محضرا بوجود صعوبة لكون الأرض موضوع التنفيذ شيد عليها خمس منازل من بينهم منزل الحافات مصطفى الذي يحتل قطعة أرضية بنى عليها منزله ورغم إنذاره بالإفراغ لم يحرك ساكنا الشيء الذي دفعه إلى تسجيل الدعوى الحالية طالبا لذلك الحكم على المدعى عليه الحافات المصطفى بإفراغه من الأرض المذكورة منه ومن يقوم مقامه وبهدم المنزل المشيد فوقها مع الصائر معززا مقاله بنسخة من القرار المذكور ونسخة إنذار ومحضر الصعوبة وقرار استعجالي بوجود الصعوبة وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال إدخال البائع له أزرو بوزيان في الدعوى بأن الدعوى غير مقبولة واحتياطيا يتعين رفضها، وبعد تقديم طلب تصحيح المقال

وطلب إضافي أول وثان من طرف المدعى وإجراء خبرة أصدرت المحكمة المذكورة بتاريخ 12 - 7 - 99 حكمها رقم 1646 في الملف عدد 96/1840 على المدعى عليه بأن يؤدي للمدعي مبلغ 227 500 درهم ثمن الأرض وإلزام المدخل في الدعوى بضمان الاستحقاق. استأنفه كل من المحكوم عليه وأزرو بوزيان والتمس إدخال البائعين الأصليين في الدعوى كما استأنفه المدعى استئنافاً فرعياً وبعد إجراء خبرة أصدرت محكمة الاستئناف المذكورة قرارها بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم بعدم قبول الدعوى، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف فرعياً (المدعى) في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم وخرق القانون ومقتضيات الفصلين 488 و 491 و 485 من قانون الالتزامات والعقود. ذلك أنه طلب في مقاله التصحيحي المؤرخ في 4 - 2 - 97 وفي مقال استئنافه الفرعي الحكم له بفسخ عقدي البيع الأول عدد 188 صحيفة 144 المحرر بتاريخ 14 - 10 - 84 المتعلق بشراء أزرو بوزيان، والعقد الثاني الخاص بشراء الحافات المصطفى عدد 106 صحيفة 104 محرر بتاريخ 7 - 7 - 86 والمدلى بصورتين منهما لكونهما منصبتين على ملك الغير. وطلب الحكم كذلك بإفراغ الحافات المصطفى من المنزل واحتياطياً الحكم عليه بإدائه له مبلغ 390 000 درهم مقابل ثمن الأرض التي شيد فوقها منزله لأن العقدين المذكورين منصبان على أرض تعود ملكيتها له بواسطة عقد الشراء المؤرخ في 29 - 1 - 82 وبمقتضى الحكم الابتدائي المؤيد بالقرار الاستئنافي رقم 850 وتاريخ 11 - 4 - 95 وأن ما علل به القرار غير صحيح لأن شراءه للأرض موضوع النزاع كان بتاريخ 29 - 1 - 82 وتسجيله لدعوى إتمام البيع ضد البائعين كان بتاريخ 9 - 10 - 90 والحكم الابتدائي بإلزامهم بإتمام إجراءات البيع موضوع العقد الأول مؤرخ في 29 - 1 - 82. وأن تاريخ عقد شراء أزرو بوزيان كان بتاريخ 14 - 10 - 84 أي بعد تاريخ شرائه وبعد صدور الحكم الابتدائي المذكور، وأن تاريخ عقد شراء الحافات المصطفى كان

في 86/7/7 أي بعد صدور القرار الاستثنائي. وبالتالي فإن حسن نية المشتري لا تبرر له شراء ملك الغير بدون موافقته طبقا للفصل 485 المذكور.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه علل قضاءه بأنه "ثبت للمحكمة بعد تفحصها لأوراق الملف أن أزرو بوزيان اشترى في تاريخ لم يكن فيه النزاع مثارا حول العقار، وهو ما يؤكد حسن نيته. وفي جميع الأحوال هو الأصل بغض النظر عن أن العقار تم تفويته عدة مرات وكان الحافات المصطفى هو المفوت اليه الأخير هو حسن النية في جميع الأحوال وأن أثر الحكم الصادر لفائدة المدعى نسي ولا يهم الطرف المدعى عليه" في حين أن مالكي العقار الأصليين سبق أن فوتوا عقار النزاع إلى الطاعن يقتضي العقد المؤرخ في 1982/1/29 والذي اعتبره القضاء عقد بيع تام مستجمع لأركانه حسب القرار البات عدد 850 الصادر بتاريخ 1995/4/11 وعليه فإن البائعين المحكوم عليهم لما عمدوا بعد ذلك إلى بيع العقار لسلف المطلوبين فقد باعوا ما لا يملكون وأن حسن نية المشتري الثاني وحدها لا أثر لها على صحة شرائه لعقار غير محفظ في ملك الغير، وإنما تمنع المالك من مطالبة المشتري بإزالة البناءات التي أقامها على الأرض التي اشتراها، لذلك كان على المحكمة أن ثبت في طلبات الطاعن على ضوء الوثائق المدلى بها وإنما لما اعتمدت مجرد حسن نية المشتري الأخير وتسلمه للعقار للحكم بعدم قبول طلب الطاعن، ودون أن تبين ما إذا كانت حيازة المشتري مستوفية للشروط المنصوص عليها فقها فقد عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه، وجاء بالتالي غير مرتكزا على أساس مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن بقية الوسائل المستدل بها على النقض.

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة لبت فيها طبقا للقانون وتحميل المطلوبين الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا والمستشارين : أحمد بلبكري مقررا ومحمد مخلص والحسن أبا كريم وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.



المستشار المقرر

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

الكاتب

الرئيس