

القرار المدني عدد : 2162
الصادر بغرفتين بتاريخ : 2006/06/28
الملف المدني عدد : 2003/2/1/221

عقد بيع - ضمان البائع - حيازة قانونية - حيازة مادية

إذا نص عقد البيع على أن الباعين فوتوا الأرض المدعى فيها للمشتريين وهي خالية من أي كراء أو احتلال، فإن الباعين ملزمون بتسليم المبيع ووضعه تحت تصرف المشتريين بحيث يستطيعان حيازته بدون عائق.

والمحكمة حين ثبت لها أن الأشخاص المتواجدين بالعقارات المباعة لا يدعون عليها أي حق عيني وإنما تربطهم بالباعين روابط بحكم العمل لسنين طويلة وقضت بعدم الضمان متجاهلة كل ما يتعلق بالحيازة المادية وكأن التسجيل في الرسم العقاري يعني عنها، في حين أن تسليم المبيع لا يتم إلا بتمكين المشتريين من حيازة المبيع مادية والتصرف فيه بلا معارض تكون قد خرقت الفصل 532 من قانون الالتزامات والعقود المحتج به والفصل 498 من نفس القانون وعرضت قرارها للنقض.

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 61 وتاريخ 02/6/11 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط في الملف المدني عدد 13/02/37،

أن الطاعنين ادعيا أمام ابتدائية سلا أنهما اشتريا بمقتضى عقد رسمي حررته الموثقة رتيبة السقاط في 95/9/8 مجموع العقارات ذات الرسوم عدد 194409/ر و 194407/ر و 8516/ر من البائعين لهما المطلوبين في النقص الذين أكدوا في العقد أنها خالية من أي تحمل أو كراء أو احتلال غير أنهما لما أرادا حيازتها ماديا فوجئا بأنها محتلة من شخصين زعما ارتباطهما بالمالكين السابقين منذ سنوات، مما حال دون انتقال المبيع إليهما وتسلمه ملتصق ببناء على الفصل 532 من ق ل ع الذي يلزم البائع بضمان الحوز للمشتري، الحكم على المدعى عليهم المطلوبين في النقص بإزالة جميع القيود والتحملات التي تحول دون استلام العقارات وحيازتها ماديا وقانونيا والتصرف فيها دون معارض، وإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الحرمان من الاستغلال، وبعد تخلف المدعى عليهم عن الجواب رغم التوصل وإجراء خبرة، صدر بتاريخ 99/2/22 الحكم على المدعى عليهم بأدائهم للمدعين الطاعنين تضامنا مبلغ (1.334.790,30) درهما تعويضا عن الحرمان من الاستغلال للفترة ما بين 95/9/13 و 98/3/30 مع رفع القيود عن استغلال العقارات المباعة. استأنفه المدعى عليهم بأسباب منها أن العقارات غير مثقلة بأي تحمل، وأنه ينبغي رفع الدعوى ضد المحتلين لا ضدهم لأن عقد البيع يمنع على المشتري الرجوع عليهم بالضمان لأي سبب من الأسباب، فأيدته محكمة الاستئناف مع خفض التعويض إلى مبلغ (600.000) درهم بالقرار المؤرخ في 99/7/20، الذي نقضه المجلس الأعلى بقراره عدد 722 وتاريخ 2000/5/10 بعلة خرق الفصل 546 من ق ل ع لعدم التأكد من صفة المحتلين المدعى فيه ونوعية الحقوق التي يحتجون بها وهل وجودهم في العقارات يشكل عرقلة في انتفاع المشتريين بمشترأهما. وبعد الإحالة أيدته محكمة الاستئناف مع خفض التعويض إلى مبلغ (500.000) درهم بالقرار المؤرخ في 00/12/25 فنقضه المجلس الأعلى بطلب من البائعين مرة ثانية بقراره عدد 4319 وتاريخ 01/12/11 بعلة خرق الفصل 369 من ق.م.م لعدم تقييد محكمة الإحالة بالنقط التي حصرها المجلس الأعلى في قراره

السابق. وبعد الإحالة بالنقط التي حصرها المجلس الأعلى في قراره السابق. وبعد الإحالة أُلغيت محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي وقضت برفض الطلب بقرارها المطعون فيه بعلل منها أن الوثائق المدلى بها تثبت أن المسمى الملاي يتواجد بالعين المبيعة بصفته كان أجيرا عند البائعين منذ سنوات طويلة وزوجته بصفته مالكة للسكنى وقطعة الأرض المجاورة لها، وأن ادعاء العمل لدى المالكين السابقين يولد حقوقا شخصية لا علاقة لها بالعين المبيعة. ومادام العقار محظا والبيع مسجل في الرسم العقاري فما تدعيه الزوجة من ملك لا قيمة قانونية ترقى لدرجة التعرض المعني بالفقرة الأخيرة من الفصل 546 من ق ل ع ولو حلت العرقلة فعلا.

فيما يخص الفرع الثاني من الوسيلة الأولى والوسيلة الثانية

بناء على الفصل 532 من ق ل ع وبمقتضاه فإن الضمان الواجب على البائع للمشتري يشمل حوز المبيع والتصرف فيه بلا معارض. وبناء على الفصل 498 من ق ل ع وبمقتضاه يتحمل البائع بالتزامين أساسيين أولهما الالتزام بتسليم الشيء المبيع.

حيث يعيب الطاعنان على القرار في الفرع الثاني من الوسيلة الأولى خرق الفصل 532 من ق ل ع، ذلك أن القرار اعتبر أن الدعوى مؤسسة على الفصل 532 المذكور الذي ينص على أن البائع يضمن للمشتري حوز المبيع والتصرف فيه بلا معارض، غير أنه لم يلتفت إلى البائعين حسب الثابت من الوثائق المدلى بها لم يتمكنوا الطاعنين من حيازة المبيع والتصرف فيه بلا معارض خلافا لما التزموا به في عقد البيع رغم أنهما سجلا مشتراهما بالرسم العقاري، وذلك بسبب المنع المطلق والعرقلة الصادرة عن الأشخاص المتواجدين به الذين ادعوا ارتباطهم معهم بعدة روابط مما يعد خرقا للفصل المذكور. ويعيب الطاعنان على القرار في الوسيلة الثانية سوء التعليل، ذلك أنهما تمسكا بأتهما اشتريا الأرض المدعى فيها حسب عقد البيع وهي خالية من أي كراء أو احتلال أو تحمل، إلا أنهما لما أرادا تسلمها تبين أن البائعين أخفوا عنهما

أنها محتلة من طرف أشخاص لهم معهم روابط لأزيد من (38) سنة ولهم عدة ديون منعوها من حيازتها والانتفاع بها حسب الثابت من الوثائق المدلى بها، إلا أن القرار لم يتطرق بتاتا لواقعة المنع تلك ولا لمسؤولية البائعين عن إخفاء الاحتلال. وتمسكا بأن للحيازة وجهان، وجه قانوني يتمثل في تسجيل الشراء في الرسم العقاري، ووجه مادي يتمثل في وضع اليد على المبيع وأنهما منعاً من حيازة المبيع مادياً، إلا أن القرار تجاهل كل ما يتعلق بالحيازة المادية وكأن التسجيل في الرسم العقاري يغني عنها، في حين أن تسليم المبيع لا يتم إلا بتمكين المشتري من الحيازة المادية، وتمسكا بأن ما شجعهما على الشراء هو تصريح البائعين في العقد أن الأرض خالية من أي كراء أو احتلال ويمكنهما تسلمها فور الانتهاء من العقد، في حين ثبت أنها مشغولة بأشخاص لهم بها دور سكنية ومواشي وتربطهم بالبائعين روابط متنوعة. والقرار لما لم يأخذ بكل ما أثير ولم يرتب عنه الضمان الواجب على البائع تجاه المشتري كأن سيئ التعليل.

حقاً إن عقد البيع نص على أن البائعين فوتوا الأرض المدعى فيها للمشتريين وهي خالية من أي كراء أو احتلال، وبمقتضى الفصل 498 من ق ل ع فإن البائع ملزم بتسليم المبيع وفق ما يقرره الفصل 499 من نفس القانون، وذلك بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته بدون عائق، والمحكمة لما تقيدت بقرار المجلس الأعلى وثبت لها أن الأرض المبيعة مشغولة بأشخاص زعموا فقط ارتباطهم بالبائعين بعلاقة عمل وعلى خلاف ما التزم به البائعون في عقد البيع، فإن ما بت فيه المجلس الأعلى بقراره السابق بخصوص التحقق من صفة هؤلاء الأشخاص وهل تواجههم بالأرض المدعى فيها يشكل عرقلة في انتفاع المشتريين بمشتراهما، لا يمنعها من النظر في النقط التي لم يسبق للمجلس الأعلى أن فصل فيها في القضية نفسها، خاصة وأن الدعوى تهدف في حقيقتها إلى إجبار المدعى عليهم على تنفيذ التزامهم بتسليم المبيع وحيازته والتصرف فيه بلا معارض طبقاً للفصل 532 من

ق ل ع، ولذلك فهي حين ثبت لها أن الأشخاص المتواجدين بالعقارات المبيعة لا يدعون عليها أي حق عيني، ولا ضمان على البائعين في هذه الحالة تجاه المشترين طبقا للفقرة الأخيرة من الفصل 546 من ق ل ع. ومع ذلك لم تراع أن البائعين ملزمون بموجب عقد البيع بتسليم العقارات المبيعة للمشتريين وهي فارغة من أي شاغل، وأنهم ملزمون طبقا للفصلين 498 و532 من ق ل ع بوضع المبيع تحت تصرف المشترين وتمكينهما من حيازته حيازة مادية والتصرف فيه بلا معارض، تكون قد خرقت الفصل 532 من ق ل ع المحتج به والفصل 498 من نفس القانون وعرضت قرارها للنقض.

من أجله

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على محكمة الاستئناف بفاس للبت فيها طبقا للقانون وعلى المطلوبين بالمصاريف.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
الجلسة العلنية المنعقدة

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة المدنية - القسم الثاني - السيد نور الدين لبريس رئيسا ورئيس غرفة الأحوال الشخصية والميراث السيد إبراهيم بجماني والمستشارين السادة : الكبير تباع مقررا، سعيدة بنموسى، الصافية المزوري، فريد عبد الكبير، أحمد الحضري، علي الهلالي، محمد بتره وعبد الرحيم شكري أعضاء ومحضر المحامي العام السيد السعيد سعداوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد الإدريسي.

الكاتب

المستشار المقرر

الرئيس