

القرار عدد : 364

المؤرخ في : 2006/2/2

الملف المرني عدد : 2004/3/1/2908

عقد البيع - التزامات البائع - خلف الموروث

لئن كان عقد البيع غير المسجل في الرسم العقاري لا ينقل الملكية، فإنه يرتب على البائع التزامات شخصية، وأهمها ضمان حوز المبيع والتصرف فيه، ونقل ملكيته إلى المشتري، ولما كان الوارث خلفا للموروث يحل محله في كل ماله فتؤول إليه جميع الحقوق التي كانت لموروثه، وتلزمه جميع تعهداته في حدود التركة، وليس له أن يدعي على المشتري أي حق على العقار المبيع له من الموروث، ولا أن يتمسك ضده بعدم تسجيل العقد الصادر له من الموروث في الصك العقاري.

والمحكمة لما صرحت بأن المطلوبة أثبتت شراء الأرض موضوع الرسم العقاري من موروث الطالبين، وحصلت على حكم نهائي يلزم الطالبين برفع التقييدات على الرسم العقاري المذكور، واعتبرت تواجدها فيه مبررا وأنها غير محتله له، فإنها لم تخرق الفصل 489 المستدل به وعللت قرارها تعليلا كافيا.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 4129 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2003/07/14 في الملف 2002/3837، أن المدعين ورثة عاصم أحمد وهم سعداوي غزالة وعاصم وعبد الحق وعبد العزيز ومحمد والمصطفى وعبد الكريم وعبد الصمد وحسن وعائشة وخديجة وفتيحة ونوفل وأمينة وعبد الله قدموا أمام المحكمة الابتدائية بالحي الحسني عين الشق بنفس المدينة مقالا ادعوا فيه أنهم يملكون عن طريق الإرث من موروثهم عاصم أحمد الملك موضوع الرسم العقاري عدد 613-33، وأن المدعى عليها نفي الحاجة هنية احتلتها بدون موجب قانوني، والتمسوا الحكم بطردها منه، وبعد جواب المدعى عليها بأن موروث المدعين فوت لها قيد حياته بقعة أرضية عارية، شيدت عليها عمارة من ثلاث طوابق، وقامت بتسجيل تقيد احتياطي على حقوقها في الرسم العقاري 613، 33، واستصدرت حكما في مواجهة المدعين لتقيد شرائها في الرسم العقاري المذكور وأنها بذلك ليست محتلة وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلب، استأنفه المدعون فأيدته محكمة الاستئناف بناء على أن مقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري أشار إلى عدم الإضرار بحقوق الأطراف بعضهم على بعض، وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقهم، وأن تواجد المستأنف عليها بالعقار له ما يبرره، وهذا هو القرار المطلوب نقضه من الطالبين بمقال قدمه محاميهم وضمنه أسباب النقض أجابه عنه محامي المطلوبة والتمس رفض الطلب.

فيما يعود للوسيلة الوحيدة المستدل بها، والمتخذة من خرق القانون وفساد التعليل، ذلك أن الطالبين دفعوا أمام محكمة الموضوع بأن الفصل 489 من قانون

الالتزامات والعقود نص في فقرته الأخيرة على أنه لا يكون للبيع أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل وفق الشكل المحدد قانونا وعلى نفس المعنى أكد الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913 - وأن شراء المطلوبة من موروثهم على فرض صحته، فإنه لا يخول لها احتلال العقار والاستيلاء عليه ما دام شراؤها غير مسجل في الرسم العقاري، إضافة إلى أن طعن الطالبين في القرار الاستثنائي عدد 5449 بالنقض يوقف تنفيذه إلى ما بعد صدور قرار المجلس الأعلى عملا بالفصل 361 من قانون المسطرة المدنية، والمحكمة حين صرحت بأن المطلوبة اشترت العقار المدعى فيه من موروث الطالبين وحصلت على حكم نهائي بتسجيله في الرسم العقاري فإنها تكون قد خرقت القانون والفصول المذكورة وعللت قرارها تعليلا فاسدا وتعرض بذلك للنقض.

لكن حيث إنه وبمقتضى الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري فإن من حق المشتري الذي لم يتمكن من تسجيل شرائه بالرسم العقاري بسبب يرجع إلى البائع أن يلزم هذا الأخير بأن يعمل على إزالة العوائق التي حالت دون تسجيل شرائه، والمحكمة لما صرحت بأن المطلوبة أثبتت شراء العقار ذي الرسم العقاري 613-33 من موروث الطالبين، وحصلت على حكم نهائي يلزم الطالبين برفع التقييدات على الرسم العقاري المذكور طبقا لبنود العقد، وتمكينها من تسجيل شرائها من موروثهم في الرسم العقاري، واعتبرت تواجدها في العقار مبرر وغير محتلة، ومن جهة أخرى فإن المقصود بقضايا التحفيظ التي يتوقف تنفيذها إذا تم الطعن في القرار بالنقض إلى حين صدور قرار المجلس الأعلى عملا بالفصل 361 من قانون المسطرة المدنية هي المنازعات التي تنشأ أثناء مسطرة التحفيظ، وليس الأحكام التي تصدر بعد إنشاء الرسم العقاري بصفة نهائية، وعليه وتأسيسا على ذلك وبعد رفض المحكمة لجميع دفوع الطالبين بهذا الشأن، فإنها لم تخرق القانون والفصول المذكورة أعلاه وعللت قرارها تعليلا سليما وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطاعنين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلى بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة: الحسن أمجوض - مقرر - فؤاد هلالي - الحسن فايدي - الحنافي المساعدي - ومحضر المحامي العام السيد محمد عنبر - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.



المستشار المقرر

الكاتب

الرئيس

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض