

قرار محكمة النقض

رقم 192

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المدني رقم 2022/7/1/2860

دعوى إتمام البيع - عقار محفظ - أثره.

المقرر قانونا أن التسليم في العقارات المحفظة يقتضي من البائع القيام بجميع الإجراءات اللازمة لتمكين المشتري من تقييد مشتراه، والبائع لحق عيني محفظ ملزم بالقيام بالإجراءات التي تتطلبها عملية إتمام البيع قصد تسجيله بالرسم العقاري، وأن العقود الرامية إلى نقل الحقوق العينية العقارية لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ تسجيلها بالرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2022/03/18 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم، الذي يطعنون بمقتضاه في القرار رقم 375 الصادر بتاريخ 2019/07/10 في الملف عدد 1201/2018/787 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
وبناء على قانون المسطرة المدنية. محكمة النقض

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/21.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/21.

وبناء على المناذاة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة نجوى الهواس لتقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن (م.خ) و(أ.خ) (المطلوبين) تقدما بتاريخ 2015/12/30 بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بسلا، عرضا فيه أنهما اشتريا من موروثه المدعى عليهم (ر.ج) (موروثه الطالبين والمطلوب حضورهم الأربعة الأوائل) القطعة الأرضية البالغة مساحتها 61 م.م، رقمها 33 الموجودة ضمن الملك المسمى "ت" ذي الرسم العقاري عدد

"..."، وأنه بعد وفاتها عمد ورثتها إلى تسجيل إرثتهم على الرسم العقاري عدد "... ما حرم المدعين من تسجيل شرائهما، والتمسا الحكم على المدعى عليهم بإتمام إجراءات بيع البقعة الأرضية موضوع العقد المؤرخ في 1995/04/28 نيابة عن موروثهم (ر.ج) وذلك بتمكينهما من تسجيل شرائهما على الرسم العقاري المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، وفي حالة امتناعهم اعتبار هذا الحكم بمثابة أمر للمحافظ على الأملاك العقارية بسلا المدينة لتسجيل هذا البيع على الرسم العقاري أعلاه. ثم تقدا بمقال إضافي التمس فيه بعد الاستجابة لمقاهما الافتتاحي الحكم أيضا بالتشطيب على إرثته المدعى عليهم ورثة (ر.ج) (ورثة الطالبين والمطلوب حضورهم الأربعة الأوائل) وورثة (ز.ج) (باقي المطلوب حضورهم) باعتبارها إحدى ورثة (ر.ج) البائعة لهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، وفي حالة امتناعهم اعتبار هذا الحكم بمثابة أمر للمحافظ على الأملاك العقارية بسلا المدينة لتسجيل هذا البيع على الرسم العقاري أعلاه. وتقدم ورثة (ر.ج) بمذكرة تعقيبية مع مقال مضاد التمسوا فيها رفض الطلب الأصلي، وحول الطلب المضاد الحكم ببطالان عقد البيع المؤرخ في 1995/05/28 المبرم لفائدة المدعين الأصليين من موروثهم (ر.ج) حول قطعة مساحتها 61 متر مربع ذات الرقم 33 تستخرج من أرض الرسم العقاري "...، وبعد نبأهل الردود وتمام الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية بحكمها عدد 258 بتاريخ 2018/04/23 في ملف رقم 1402/15/758 في الطلب الأصلي والإضافي على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع مع المدعين بتمكينهما من تسجيل عقدي البيع الأول المؤرخ في 1991/11/21 والثاني المؤرخ في 2003/11/03 على الرسم العقاري "...، والتشطيب على إرثته (ر.ج) المضمنة تحت عدد 327 ص 354 كناش التركات 41 بتاريخ 19 مارس 2007 توثيق سلا من الرسم العقاري المذكور، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسلا بتنفيذ مقتضيات هذا الحكم عند صيرورته نهائيا. في الطلب المضاد برفضه. استأنفه ورثة (ر.ج) وورثة (ز.ج)، فقضت محكمة الاستئناف بتأييده بقرارها المشار إلى مراجعه أعلاه، وهو المطعون فيه بالنقض بوسيلة فريدة.

حيث يعيب الطالبون على القرار المطعون فيه في وسيلته الفريدة مخالفة القانون رقم

90/25، بدعوى أنه سبق لمحكمة النقض أن عاجلت نفس الإشكال بذات نوعية البيع والبائعة كانت على قيد الحياة، إذ يستفاد من قضية (ر.ج) أن اعترف قرار محكمة الاستئناف عدد 9021 بتاريخ 1999/11/23 بالملف الاستئنافي رقم 1999/4061 ببطالان المبيع ضد المشتري ربيعة العلمي، إذ احتجت الهالكة أن هناك غياب الإذن بالتجزئة والتمست بطلان البيع، فأسس القرار الاستئنافي المذكور تعليقه على ما يلي: " أن إحداث التجزئة يتوقف على إذن إداري حسب ظهير 90 25 ب 1992/06/17 " حيث لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين ومأموري إدارات التسجيل أن يجرروا أو

يتلقوا أو يسجلوا العقود إلا بعمليات البيع والإيجار والقسمة إذا لم يقع الإذن الإداري، فأيدت البطلان على ما سلف، وكذا ما ذهبت إليه بين (ر.ع) وورثة (ج)، حيث ركز حكم ابتدائية سلا ب 2011/12/20 تحت عدد 41 بالملف 1401/10/605 على ما قضى به من بطلان البيع لمخالفة قانون التجزئات (قرار 9021 ب 1999/11/23، وما أيدته قرار المجلس الأعلى عدد 3090 ب 2001/09/13 بالملف 2000/2/3/1854 هذا الإشكال بناء على موقف القضاء من ترتيب البطلان إذا لم يكن هناك إذن للحصول على التجزئة، فلا يعمل مطلقا بتصميم تجزئة هو من صنع الراحلة (ر.ج)، وهو ذات الإشكال المطروح مع الهالكة (ر.ج)، وفي النازلة حل محلها ورثتها لكن هذه المرة مع (م.خ) و(أ.خ)، وأن تعليل القرار الاستثنائي بتأييد الحكم المستأنف إذ اعتبر البيع بناء على النسبة وعلى الشياخ، في حين اعتمدت البائعة على تصميم تجزئة من صنعها، وأن ما اعتمدته محكمة الاستئناف في غير محله القانوني بتكليف مخالف لقانون التجزئة، فيكون قرارها معللا تعليلا فاسدا مما يجعله معرضا للنقض.

لكن، حيث لما كان لما كان الفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أن:
"الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد، فهي لا تضر الغير ولا تنفعهم إلا في الحالات المذكورة في القانون"، وبمقتضى الفصل 230 من نفس القانون: "الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منسبتها...". وبموجب الفصل 229 منه: " تنتج الالتزامات أثرها لا بين المتعاقدين فحسب، ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما...". وأن البائع ملزم بنقل ملكية المبيع للمشتري طبقا للفصل 478 من قانون الالتزامات والعقود، وأن الالتزام بتسليم الشيء المبيع يقع على البائع بمقتضى الفصل 498 من نفس القانون، وأن التسليم في العقارات المحفظة يقتضي من البائع القيام بجميع الإجراءات اللازمة لتمكين المشتري من تقييد مشتراه، والبائع لحق عيني محفظ ملزم بالقيام بالإجراءات التي تتطلبها عملية إتمام البيع قصد تسجيله بالرسم العقاري، وأن العقود الرامية إلى نقل الحقوق العينية العقارية لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ تسجيلها بالرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري، والبين من المقالين الافتتاحي والإضافي أن الطلب يرمي إلى الحكم على الطالبين بإتمام إجراءات بيع البقعة الأرضية موضوع عقد البيع نيابة عن موروثتهم (ر.ج) وذلك بتمكين المطلوبين من تسجيل شرائهما على الرسم العقاري "... والتشطيب على إراثهم وعلى ورثة (ز.ج) من الرسم العقاري المذكور، والبين من عقد البيع المبرم بين موروثه الطالبين وبين المطلوبين المؤرخ في 1991/07/25 أنهما اتفقا وتراضيا على أن تباع موروثتهم المذكورة لهذين الأخيرين جميع القطعة الأرضية البيضاء ذات المساحة الإجمالية 61 مترا مربعا الحاملة لرقم (...) حسب التصميم الخاص للبائعة، المستخرجة من الملك المسمى "ت" موضوع الرسم العقاري عدد "... الكائنة بتابريكت قرب محطة القطار القديمة سانية لحرش سلا، بثمن إجمالي قدره 60.000 درهم اعترفت

البائعة بتوصلها بمجموع هذا الثمن عند التوقيع على هذا العقد وأبرأت المشتريين منه إبراء تاماً، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي لم يسبق للطالبين أن استدلوا أمامها بالقرارات أعلاه المعتمدة في وسيلتهم، استندت فيما قضت به من تأييد الحكم الابتدائي على: "... أنه بالاطلاع على عقد الشراء السالف الذكر يتبين أنه انصب على قطعة أرضية مساحتها 61 متراً مربعاً، الحاملة للرقم 33 حسب التصميم الخاص للبائعة (مورثة الطالبين) المستخرجة من الملك موضوع الرسم العقاري عدد "...، "... وأن الثابت من وثائق الملف أن الطرف المستأنف عليه (المطلوبين) باعتباره مشتركاً قام بالوفاء بالتزاماته التي تعهد بها بموجب العقد بدفع الثمن المتفق عليه بين الطرفين خاصة عدم المنازعة في ذلك بمقبول من طرف المستأنف (الطالبين)، وأن الطرف البائع من جهته لم يقيم بما التزم به من تقييد البيع بالرسم العقاري لكي يتم البيع المتفق عليه بين الطرفين نهائياً تجسيدا لإرادتهما السليمة، وهو التزام بالتسليم وفق القانون وجب عليه الوفاء به رضاً أو قضاء...، وهو ما نحاه عن صواب الحكم المستأنف الذي يتعين تأييده تعليلاً ومنطوقاً...، تكون بهذه العلة غير المنتقدة قد استخلصت عن صواب أن التزام مورثة الطالبين في عقد البيع الرابط بينهما وبين المطلوبين باستخراج القطعة رقم 33 المباعة لهما من الرسم العقاري عدد "... يلزمها وورثتها من بعدها خاصة أن المطلوبين نفذوا التزامهما المقابل بأداء ثمن البيع، واعتبرت عن صواب أن العقد المذكور منتج لآثاره القانونية في مواجهة الطالبين عملاً بمقتضيات الفصول 230 و 229 و 478 و 488 و 489 و 498 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري، فجاء قرارها لما نحى المذكور فيما انتهى إليه مرتكزا على أساس ومعللاً تعليلاً سائغاً وكافياً وغير خارق للمقتضيات القانونية المحتج بخرقها، وبالوسيلة على الضبط أساساً قضائية

محكمة النقض
لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد سعيد رياض رئيساً والمستشارين السادة: نجوى الهواس مقررة، السعدية فنون، نجية بوجنان ومحمد لمنور، أعضاء. وبحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.