

قرار محكمة النقض

رقم 189

الصاوير بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/6660

دعوى إتمام البيع - شرط الأهلية - أثره.

المقرر أن وفاة الأطراف أو تغيير وضعيتهم بالنسبة للأهلية لا تؤخر الحكم في الدعوى إذا كانت جاهزة طبقا للفصل 114 من ق.م.م.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2022/06/23 من طرف الطاعنين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (ع.ر.ح) الرامي إلى نقض القرار رقم 3628 عن محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 2021/11/15 في الملف عدد 2019/1201/1351.



المملكة المغربية

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

محكمة النقض

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 المستشار المقرر السيد محمد المنور لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين تقدموا بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بأكادير يعرضون فيه أنهم اشتروا من مورث الطاعنين بمقتضى عقد بيع مؤرخ في 2010/6/8 جميع الشقة السفلية الكائنة بتجزئة الوفاق بنسركاوا أكادير المشتملة على غرفتين ومطبخ ومرحاض، البالغة مساحتها 52 م م والتي أصبحت موضوع الرسم العقاري عدد "..."، وأن عقد البيع تضمن في أحد بنوده بأن الطرفين يطالبان من رئيس إدارة التسجيل والتنبر بأكادير بتسجيل العقد بصفة قانونية ومن المحافظ على الأملاك العقارية بتقييده على الرسم العقاري

المذكور، ومادام أن تسجيل عقد البيع يستلزم إبرام ملحق له يتضمن رقم الرسم العقاري، فإنهم يلتمسون الحكم على مورث الطاعنين بإتمام إجراءات البيع وذلك بتحرير ملحق عقد بيع يتضمن مراجع الرسم العقاري. وبعد الجواب واستنفاذ الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي بعدم قبول الدعوى. استأنفه المطلوبون، وبعد تمام الإجراءات المسطرية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم على المستأنف عليه بإبرام ملحق عقد بيع يتضمن كون الشقة موضوع عقد البيع العرفي المصحح الإمضاء بتاريخ 2010/6/8 تعتبر جزءا من الرسم العقاري عدد "... وإتمام إجراءات نقل الملكية، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى للنقض:

حيث يعيب الطاعنون القرار بخرق مقتضيات الفصول 1، 115، 116، 117 و 335 من ق.م.م، بدعوى أن دفاع موروث الطاعنين أدلى بشهادة وفاة المستأنف عليه بتاريخ 2021/1/27، وأن القضية راجت بعدة جلسات، ولم يصدر أمر بالتخلي إلا بتاريخ 2021/11/1، وأن المحكمة عللت قرارها "لكن هذا الإجراء المطالب به من دفاع المستأنف عليه بإصلاح المسطرة واستدعاء الورثة بعد وفاة المستأنف عليه تباشره المحكمة في الحالة التي تكون فيها الدعوى غير جاهزة للحكم حسب الفصل 115 من ق.م.م على عكس النازلة الحالية التي تعتبر جاهزة مما يتعين معه رد هذا الطلب" في حين أن المحكمة بمجرد علمها بوفاة أحد أطراف الدعوى فإنها تشعر من لهم الصفة بمواصلة الدعوى طبقا للفصل 115 من ق.م.م وطبقا للفصل 117 تتم مواصلة الدعوى طبقا للشكليات المشار إليها في الفصل 31 المتعلق بتقيد الدعاوى، وأن جاهزية الدعوى من عدمه يتحدد حصرا في إصدار أمر بالتخلي طبقا للفصل 335 من ق.م.م، وقد أدلى دفاع موروث الطاعنين بشهادة وفاة المستأنف عليه بتاريخ 2021/1/27، ولم يصدر أمر بالتخلي من القاضي المقرر إلا بتاريخ 2021/10/5 أي بعد حوالي عشرة أشهر، وبالتالي فإن اعتبار الدعوى جاهزة قبل إصدار أمر بالتخلي بشهور يعد خرقا للفصل 335 من ق.م.م، كما أن عدم استدعاء الطاعنين للاطلاع على الملف وعلى الخبرة المنجزة وعدم تبليغهم بالأمر بالتخلي يعد خرقا للفصل 115 و 117 و 335 من ق.م.م، فضلا عن أنه لا يمكن إصدار حكم لفائدة أو ضد ميت، ومادامت المحكمة على علم بوفاة أحد طرفي الدعوى فإن الحكم يصدر لفائدة أو في مواجهة ورثته، وأن إدراج اسم متوفى في ديابحة القرار بعد العلم بوفاته يعد خرقا للفصول المشار إليها أعلاه ولا سيما الفصل الأول من ق.م.م الذي ينص على أنه لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه، وأن الميت ليست له هذه الشروط، والمحكمة مصدره القرار لما قضت على نحو يخالف هذه الفصول فإن قرارها معرض للنقض والإبطال.

لكن، حيث إنه طبقا للفصل 114 من ق.م.م فإن وفاة الأطراف أو تغيير وضعيتهم بالنسبة للأهلية لا تؤثر الحكم في الدعوى إذا كانت جاهزة، والمحكمة لما استكملت دفاع الخصوم ورددت طلب إنذار المستأنفين بإصلاح المسطرة بثبوت وفاة المستأنف عليه على سند من قولها " أن الإجراء المطالب به من دفاع المستأنف بإصلاح المسطرة واستدعاء الورثة بعد وفاة المستأنف عليه إنما تباشره المحكمة في الحالة التي تكون فيها الدعوى غير جاهزة للحكم حسب الفصل 115 من ق.م.م على عكس النازلة الحالية التي تعتبر جاهزة مما يتعين معه رد هذا الطلب" تكون قد طبقت الفصل 114 المذكور تطبيقا سليما، ولم تكن في حادة لإنذار الطالبيين بإصلاح المسطرة بعد أن ثبت لها أن القضية أصبحت جاهزة، وقد مكنت الطاعنين من أسباب الدفاع ومنحتهم الآجال الكافية لتقديم مذكراتهم ومستنداتهم ومستنداتهم، وكونت قناعتها مما أبدي في الدعوى وما قدم فيها من مذكرات، وبالتالي لا محل للطعن في قرارها بخرق الفصول المستدل بها، وما بالوسيلة على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعنون القرار بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن موروث الطاعنين في معرض جوابه على المقال الاستنباطي أكد أن عقد البيع الرابط بين الطرفين لم يشر إلى أي مرجع لرسم عقاري سواء كان رسما أصليا أو رسما منفرعا عنه، فمعلوم أن التجزئات العقارية لا ترخص إلا إذا كانت العقارات المراد تجزئتها محظوة طبقا لمقتضيات المادة 5 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموع الكسلكية وتنظيم العقارات، ومادام محل البيع يتواجد بتجزئة سكنية عقارية كما جاء في وثائق الملف، وعقد البيع الرابط بين الطرفين لم يشر إلى أي مرجع لرسم عقاري سواء كان أصليا أو فرعيا فإنه غير مستساغ قانونا الحكم بإتمام عقد البيع التام أصلا، فضلا عن أن دعوى المطلوبين سابقة لأوانها، فالخبير المعين في المرحلة الاستئنافية خلص في تقريره إلى أن البقعة موضوع الرسم العقاري عدد "... محظوة على أساس أنها أرض عارية، وبذلك يجب أولا تحفيظ البنائات ثم إنجاز مشروع ملكية مشتركة لاستخراج رسم عقاري لكل شقة، ثم بعد ذلك تصحيح عقد بيع المستأنفين والإشارة فيه لرقم الرسم العقاري موضوع الشقة المبيعة ليتمكن المحافظ العقاري من استخراج رسم عقاري خاص بها، وبالتالي لا يكفي مجرد تحرير ملحق عقد بيع ليتمكن المطلوبون من استخراج رسم عقاري خاص بالشقة مادام الأمر يتوقف على مجموعة من الإجراءات الإدارية، والمحكمة لما قضت على نحو مغاير إلى ما خلص إليه الخبير في تقريره يكون قرارها معللا تعليلا ناقصا يترل مترلة انعدامه مما يستوجب نقضه وإبطاله.

لكن، حيث إن البيع يكون تاما بمجرد تراضي عاقديه، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على البيع والتمن وشروط العقد الأخرى طبقا لمقتضيات الفصل 488 من ق.ل.ع، والالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا

برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع، ولما كان القرار المطعون فيه قد أورد في أسبابه بيان صحة البيع المبرم بين الطرفين المصحح بالإمضاء بتاريخ 2010/06/08 قوله أنه تضمن في بنوده مطالبة المحافظ على الأملاك العقارية والرهن بتسجيله، وأن العقار محل البيع يشكل جزء من الرسم العقاري عدد "...". مما استخلصه من تقرير الخبير المنتدب (ن.د.ل) والذي لم يكن محل أي طعن من طرف الخصوم، واتخذ ذلك أساسا لقضائه بإلزام البائع بتحرير عقد ملحق لعقد البيع يتضمن مراجع الرسم العقاري المذكور وإتمام إجراءات نقل الملكية، فتكون المحكمة مصدرة القرار قد سايرت مقتضيات الفصول أعلاه، وأحاطت بمضمون ودلالة المستندات المدلى بها إذ لا سبيل للطاعن إنكار البيع حالة أنه مخالف لمقتضيات القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات لما كان البائع ملزم بضمان الشيء المبيع وإشهاره وذلك باتخاذ الإجراءات الضرورية بما في ذلك جعله موافقا لمقتضيات القانون المذكور قصد تقييده بالرسم العقاري المذكور طبقا لمقتضيات الفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري، ويكون النعي على القرار بخرق المقتضيات المستدل بها جدلا موضوعيا في استخلاص المحكمة الوقائع التي ثبتت لديها، وهو ما تستقل به في حدود الضوابط التي تحكم سلطتها، والنعي عليه بما ورد أعلاه على غير أساس.



قضت محكمة النقض برفض الطلب.

المملكة المغربية

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: محمد المنور مقررا، السعدية فنون، نجية بوجنان، ونجوى الهواس أعضاء. وبحضر الخامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.