

قرار محكمة النقض

رقم 186

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/2093

عقد بيع - ضمان الاستحقاق - أثره.

يلتزم البائع أيضا بقوة القانون بأن يضمن للمشتري الاستحقاق الذي يقع ضده، بمقتضى حق كان موجودا عند البيع عملا بمقتضيات الفصل 534 من قانون الالتزامات والعقود.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2021/12/07 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (ع.ز)، والرامي إلى نقض القرار رقم 6275 الصادر بتاريخ 2021/07/05 في الملف عدد 2021/1404/5139 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.



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 المناقشة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة نجية بوجنان لتقريرها والاستماع إلى ملاحظات المحامي

العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، أنه بتاريخ 2016/06/15 تقدمت المدعية شركة "د.ف." بمقال أمام المحكمة الابتدائية بينسليمان عرضت فيه أنه بمقتضى عقد شراء مضمن بعدد 402 صحيفة 17 بتاريخ 2007/10/30 اشترت من المدعى عليهم جميع واجبهام المشاع في القطعة الأرضية المسماة "ز" الكائنة بمزارع أولاد موسى بوزنيقة إقليم بينسليمان بثمن إجمالي قدره 4.141.170,00 درهما، وأنه بمقتضى رسم شراء مضمن بعدد 414 كناش الأملاك 70 بتاريخ 2007/11/02 اشترت من البائعة لها المسماة (ف.ف) أصالة عن نفسها ونيابة عن بناقها واجبهام في

الأرض المذكورة بثمن إجمالي قدره 700.000,00 درهما، وأنه بلغ إلى علمها أنهم غير مالكين في العقار موضوع البيع وأنه في حيازة المسماة (ر.س) وهو موضوع مطلب تحفيظ عدد "..."، وأن من التزامات البائع استنادا للفصل 532 من قانون الالتزامات والعقود ضمان الاستحقاق، وبملكية الغير للعقار المبيع أصبح تنفيذ المدعى عليهم لالتزامهم مستحيلا، ملتزمة الحكم بفسخ رسمي الشراء المشار إليهما والحكم عليهم بأدائهم لها مبلغ 4.741.170,00 درهما على وجه التضامن فيما بينهم وبأدائهم تعويضا عن الضرر قدره 1.500,00 درهما، وبعد الجواب وتبادل الردود أصدرت المحكمة بتاريخ 2021/03/02 الحكم رقم 83 في الملف عدد 2020/67 القاضي بفسخ رسم الشراء المضمن تحت عدد 402 المؤرخ في 2007/10/30 توثيق المحمدية ورسم الشراء المضمن تحت عدد 414 كناش 70 تاريخ 2007/11/02 توثيق بنسليمان والحكم على المدعى عليهم بأدائهم لفائدة المدعية مبلغ 4.741.170,00 درهما على وجه التضامن فيما بينهم وبرفض باقي الطلبات، أيده محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسائل:

حيث يعيب الطاعنون على القرار في الوسيلة الأولى خرق قاعدة مسطرية أضر بهم وإساءة تطبيق أحكام التكييف القانوني عملا بمقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية، بدعوى أنه جاء في الحيشية الثانية بالصفحة الخامسة "أنه وبمقتضى المادة الثالثة من قانون المسطرة المدنية فإن القاضي الذي يبت في النازلة المعروضة عليه له حق تكييف الوقائع طبقا للقانون المطبق على النازلة"، وأنه لم يثبت من خلال الطلب المرفوع من طرف المطلوبة بشكل نظامي والرامي إلى فسخ عقدي البيع المبرمين مع المالكين على الشياخ على مرحلتين أن موضوعه استحقاق الملك أو استرداد الحيازة، وأن المحكمة الاستئناف مارست سلطة التكييف القانوني للمنازعة القضائية واستنتجت عن خطأ أن موضوع الطلب يتعلق بدعوى الاستحقاق وليس بدعوى فسخ البيع واسترداد الثمن، واستبعدت ما جاء بالطلب، وأن الخطأ في فهم الوقائع ترتب عنه خطأ قانوني في تطبيق القاعدة القانونية الأصلح والقانون الواجب التطبيق، وأن الضرر الذي لحقهم هو حرمانهم من الاحتجاج بمقتضيات الفصل 531 من قانون الالتزامات والعقود بخصوص أجل السقوط الذي تنظمه دعوى ضمان استحقاق المبيع، والذي يعفيهم من أداء ثمن المبيع متى تحققت حالته، ويعيبون عليه في الوسيلة الثانية فساد التعليل وانعدام الأساس القانوني، وبخصوص الفرع الأول من الوسيلة عابوا عليه الخلط بين أحكام دعوى استحقاق الملك العقارية ودعوى ضمان الاستحقاق الشخصية التي تبرر فسخ عقد البيع وإرجاع ثمن المبيع، لأن القرار استند في تعليقه على قرينة قوة الشيء المقضي به التي أسس لها قرار محكمة النقض تحت عدد 8/482 الصادر بتاريخ 2019/06/11 ملف عدد 2017/8/1/9203 بشأن دعوى التعرض على مطلب التحفيظ التي راحت بين أطراف المنازعة القضائية بشكل موازي، ولأن البت في التعرض على مطلب التحفيظ تعتبر بمثابة دعوى للبت في

استحقاق الملك، ويمنع على المحكمة مصدرة القرار إعادة تكييف دعوى سبق أن تحصنت بمقتضى قرار محكمة النقض لم يعد قابلاً للطعن فيه بأي طريق طعن عادي أو غير عادي، ودعوى ضمان الاستحقاق التي تقدمت بها المطلوبة تستند إلى فسخ عقد البيع ولا علاقة لها بدعوى استحقاق الملك العقاري الخاضعة لمقتضيات الفصل 534 من قانون الالتزامات والعقود، وأن إخضاع القرار دعوى ضمان الاستحقاق الرامية إلى استرجاع ثمن المبيع لأحكام الفصل 538 من قانون الالتزامات والعقود رهين بعدم تحقق الشرط المضمن بنص الفصل المطبق الذي جاء فيه أنه: "إذا استحق المبيع كله من يد المشتري من غير أن يقع من جانبه اعتراف بحق المستحق"، وأن الإقرار القضائي للمطلوبة بحق المستحقة (ر.س) للقطعة المباعة يستند إلى رسم ملكيتها الذي يفيد التملك الحيازة الهادئة ولمدة تفوق 10 سنوات عن تحرير رسم الملكية في 2010/04/14 عدد 291 كناش الأملاك 87 وإلى منطوق قرار محكمة النقض، وبيعهم ملك الغير، ويعيرون عليه في الفرع الثاني من الوسيلة الثانية فساد التعليل لاستبعاده الدفع بسقوط حق المشتري في الرجوع على البائعين وفق مقتضيات المادة 531 من قانون الالتزامات والعقود، ولأنهم تمسكوا بأجل السقوط المنصوص عليه في الفصل المذكور والذي يتبدى من تاريخ إبرام العقد وتسليم المبيع وحيازته والانتفاع به، ولأن تاريخ إبرام عقد الشراء عدد 402 كان بتاريخ 2007/10/30 ورسم الشراء عدد 414 كان بتاريخ 2007/11/02 في حين أن دعوى الفسخ الشخصية والمطالبة بضمان استحقاق المبيع لم تتقدم بها المشتري المطلوبة إلا بتاريخ 2013/06/13 أي بعد مرور أزيد من سنة، وتكون بذلك دعوى الفسخ واسترداد الثمن مع المصاريف قد سقطت بقوة القانون، ويعيرون عليه في الفرع الأول من الوسيلة الثالثة خرق القانون الداخلي: (خرق الفصل 537 بشأن شروط دعوى الضمان الاستحقاق الشخصية التي تبرر فسخ عقد البيع واسترداد الثمن والمصروفات لأن المطلوبة اختارت خلال إجراءات دعوى الاستحقاق العقارية والتي صدر بشأنها قرار محكمة النقض مواجهة (ر.س) التي استحققت العقار منها من خلال تعرضها عن مطلب التحفيظ والسير بالدعوى القضائية إلى نهايتها، ولأنها لم يسبق لها أن أشعرتهم ليوأجها دعوى استحقاق المبيع مباشرة حتى يتحملوا بالضمان، وفي غياب الإدلاء بما يفيد هذا الإشعار النظامي يسقط حقها في الرجوع عليهم بصفتهم بائعين وتحمل نتيجة ما يقضى به، ويعيرون عليه في الفرع الثاني من الوسيلة الثالثة خرق مقتضيات الفصل 547 من قانون الالتزامات والعقود لمساهمة المطلوبة بخطئها في قيام الغير بدعوى الاستحقاق، لأن عقدي البيع أبرما على التوالي بتاريخ 2007/10/30 وبتاريخ 2007/11/02 وتمت معاينة الحوز وتسليم المبيع بحضور شاهدين عدلين منصبين للإشهاد، ولأن رسم الاستمرار التي اعتمده (ر.س) في مطلب تحفيظها عدد "... هو الرسم العدلي المنجز بتاريخ 2010/04/14 عدد 291 كناش الأملاك 87، وأنها بذلك أهملت بخطئها الجسيم مباشرة حقوقها في الملك المبيع من حيث استعماله واستغلاله والتصرف فيه، كما أنه لم يثبت أنها تقدمت بعد إبرام عقدي البيع وإلى حدود تاريخ تقديم طالبة التحفيظ لدعوى الاستحقاق العينية بأية مسطرة قضائية أو طلب إلى المحافظة العقارية قصد تطهير الملك وتأسيس

رسم عقاري له، وأنه عملاً بمقتضيات الفصل 547 من قانون الالتزامات والعقود فإنه يسقط الضمان على البائع متى ارتكب المشتري خطأ كان السبب المباشر في إقامة دعوى الاستحقاق، مما يستوجب نقض القرار.

لكن، رداً على الوسائل بفرعها مجمعة لتداخلها فإنه بمقتضى الفصل 534 من قانون الالتزامات والعقود فإنه: "يلتزم البائع أيضاً بقوة القانون بأن يضمن للمشتري الاستحقاق الذي يقع ضده، بمقتضى حق كان موجوداً عند البيع.

ويكون الاستحقاق واقعا ضد المشتري في الحالات الآتية:

- 1 - إذا حرم المشتري من حوز الشيء كله أو بعضه.
- 2 - إذا كان المبيع في حوز الغير ولم يتمكن المشتري من استرداده منه.
- 3 - إذا اضطر المشتري لتحمل خسارة من أجل افتكاك المبيع"، ولما كانت دعوى الطاعة ترمي إلى فسخ العقد البهه لاستحقاق المبيع من يدها بموجب مطلب التحفيظ عدد "... المقدم من طرف (ر.س) الرامي إلى تحفيظ نفس العقار المبيع، ولصدور حكم قضى بعدم صحة تعرضها على المطلب المذكور وبعد صحة تعرض الطاعنين على نفس المطلب، فإن المحكمة لما عللت قرارها بفسخ عقد البيع وبارجاع الطاعنين الثمن للمطلوبة على وجه التضامن بما جاءت من أن: (...البين من أوراق القضية ومن مستنداتها أن شركة "ف" المستأنف عليها سبق لها وأن اشترت عقارا من المستأنفين لكنها اكتشفت بأن العقار المبيع موضوع نزاع بين الباعين لها والغير الذي أقام رسم ملكية على العقار وتقدم بطلب تحفيظ الملك تعرض عليه الباعون والمشتري شركة (د.ف) فصدر حكم ابتدائي قضى بعدم صحة التعرضات تم استئنافه فصدر قرار استئنافي قضى بعدم قبول الاستئناف وتم الطعن فيه بالنقض من قبل المشتري شركة "د.ف" والباعين لها فصدر قرار عن محكمة النقض تحت عدد 482/8 في الملف المدني عدد 9203/1/8/2017 بتاريخ 11/06/2019 قضى بعدم قبول الطعن بالنقض.... وأن التكييف القانوني لموضوع الدعوى المعروضة يتعلق بدعوى استحقاق مبيع عقار ويؤطره مقتضيات المادة 538 من قانون الالتزامات والعقود.... وأن المادة المذكورة لا تخضع الدعوى التي توطنها لأي أجل مسقط لرفعها مما تعين معه رد وجه الاستئناف المتعلق بسقوط الحق في إقامة الدعوى طبقاً للمادة 531 من قانون المسطرة المدنية.... وأن ما تمسك به المستأنفان في كون المستأنف عليها شركة "د.ف" لما اشترت العقار حازت المبيع ودليلهما في ذلك تقدمها بدعوى قسمة وفي كون مدة حيازتها للعقار المبيع تكسبها حق الملكية.... يعد تمسكا غير مجدي في الدعوى لكون الباعين وكذلك المشتري شركة "د.ف" سبق لهما أن تعرضا على مطلب التحفيظ وتم الاستظهار بالحجج المؤيدة لتعرضاتهم فقضى بعدم صحة تعرضهم.... أن المستأنف عليها شركة "د.ف" وأمام تلك الوضعية حق لها التقدم بدعوى استحقاق المبيع من يدها

بعد الشراء من قبل الغير ومن تم حق لها التقدم بهاته الدعوى في نطاق المادة 538 من قانون الالتزامات والعقود للمطالبة باسترداد ما دفعته من ثمن والمصروفات القضائية التي أنفقتها والخسارة التي تعرضت لها والحكم الابتدائي المستأنف لما قضى بإرجاع الأشخاص إلى الحالة قبل التعاقد لاستحقاق المبيع بعد الشراء من يد المشتري وبإلزام البائعين بإرجاع ثمن البيع للمشتري كان في محله ويتعين تأييده فيما قضى به...) تكون قد طبقت مقتضيات الفصل المشار إليه الواجب التطبيق، وردت عن صواب الدفع بالتقادم المثار من طرف الطاعنين استنادا للفصل 531 من قانون الالتزامات والعقود لتعلقه بدعوى الفسخ وإنقاص الثمن أو تكملته في حين أن الدعوى الحالية الرامية إلى ضمان الاستحقاق تؤطرها مقتضيات الفصل 534 من نفس القانون، وبذلك جاء القرار معللا تعليلا سليما وكافيا ومؤسسا قانونا وغير خارق لأي مقتضى من المقتضيات المحتج بخرقها والوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد سعيد رياض رئيسا والسادة المستشارين نجية بوجنان مقررة، السعدية فنون، محمد النور ونجوى الهواس أعضاء ومحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض