

قرار محكمة النقض

رقم 187

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/5688

دعوى إتمام البيع - شروطها.

المقرر قانونا أن العقود لا تلزم إلا من كان طرفا فيها، والمحكمة لما قضت بتسجيل العقد والإذن للمحافظ بالقيام بذلك، دون النظر في حقيقة ما تمسكت به الطاعنة من أنها ليست طرفا في العقد المراد تسجيله، وأنها المقيدة بالرسم العقاري، وغير محكوم عليها بشيء، بالرغم أنه دفاع جوهري يتوقف الفصل فيه على ثبوت أو انتفاء انتقال المبيع إلى المستفيد البائع، يكون قرارها مشوبا بسوء التعليل، وعرضة للنقض.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2022/5/19 من طرف الطاعنة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ (س.ط) الرامي إلى نقض القرار رقم 160 الصادر عن محكمة الاستئناف بخريكة بتاريخ 2021/10/26 في الملف المدني عدد 2021/1401/214.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
ومبنى 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 المناداة 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 المطلوب ضدها الأولى تقدمت بمقال افتتاحي وآخر إصلاحي عرضت فيهما أنها أبرمت مع المطلوب الثاني (ع.ر.م) عقد التزام ووعد بالبيع اشترت بمقتضاه النصف على الشيع من الدار الكائنة ب (...) خريكة، مساحتها 64 م م، والمتكونة من طابق سفلي به ثلاث غرف ومطبخ ومرحاض وسطح مشيد الجدران في حدود علو متر واحد تقريبا موضوع الرسم العقاري عدد "..."، غير أنه رفض إتمام البيع معها، ملتزمة

الحكم على المدعى عليه بإتمام إجراءات بيع العقار موضوع النزاع وذلك بإشهار وتقييد رسم الالتزام والوعد بالبيع بالرسم العقاري عدد "..."، وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي، والإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بخريكة بتقييده بالرسم المذكور تحت غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير. وبعد جواب الطاعنة والمحافظ على الأملاك العقارية والرهون وتمام الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع مع المدعية وذلك بتسجيل الالتزام والوعد بالبيع عدد 312 ص 364 كناش الأملاك 98 بتاريخ 2016/3/10 بالرسم العقاري عدد "...". بعد تسجيل استفادته بالرسم العقاري المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها مائة درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وفي حالة امتناع المدعى عليه أو تعذر ذلك الإذن للمحافظ العقاري بالقيام بالتقييد المذكور في حدود ما يسمح به القانون، ورفض باقي الطلبات أيد بالقرار الاستئنائي المطعون فيه بالنقض.

في وسيلي النقض معا للارتباط:

حيث يعيب الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني سليم وانعدام التعليل وخرق مقتضيات الفصلين 489 من ق.ل.ع و3 من ق.م.م، ذلك أن القرار المطعون فيه اعتبر أن ما أثارته الطاعنة في أسباب استئنافها لم يكن له تأثير على ما قضى به الحكم المستأنف، في حين أنها أثارته عدة دفعات منها ما يتعلق بالجواهر وهي جميعها تشكل مبادئ قانونية وقضائية، ومن تلك المبادئ أن الدعوى يجب أن توجه ضد الشركة الأم وليس ضد الفرع ذلك أن المطلوبة وجهت دعواها ضد وكالة الطاعنة الكائنة بخريكة، والحال أن العنوان المذكور يخص وكالة تابعة لشركة (ع) بيني ملال - خنيفرة ولا استقلالية لها عنها، وأنها تابعة إداريا وماليا للشركة الأم الكائن مقرها بيني ملال، ومن ثم كان يجب توجيه الدعوى كعلى الأقل ضد الشركة المذكورة بدلا من توجيهها ضد وكالتها رغم أن العقار هو أصلا في ملكية مجموعة التهيئة (ع). بمقرها الكائن بالرباط، وتعليل القرار بأن الاستفادة كانت من مجموعة (ع) بيني ملال وهي ممثلة بوكالة خريكة ولا ضرر لها مادام أنها فوتت الأرض للغير وهو تعليل لا يستقيم مع ما أشير إليه سابقا، وأن القرار لم يجب على دفع الطاعنة بكون الحكم الابتدائي خرق مقتضيات الفصل 3 من ق.م.م عندما قضى على المطلوب الثاني بإتمام إجراءات البيع مع المدعية وذلك بتسجيل الالتزام والوعد بالبيع عدد 312 ص 364 كناش الأملاك 98 بتاريخ 2016/3/10 بالرسم العقاري عدد "...". بعد تسجيل استفادته بالرسم العقاري المذكور يكون قضى بما لم يطلب منه، ذلك أن المطلوبة الأولى لم تلتزم في مقالها الحكم بتسجيل استفادة المدعى عليه بالرسم العقاري وهو دفع أثر بشكل قانوني لم يجب عليه القرار، بالإضافة إلى فساد التعليل في رد المبرر الثالث من مبررات الاستئناف بتعليله بما لم يرد في الحكم الابتدائي ودون تكملته أو تعديله في منطوق القرار الاستئنائي إذ أن الأخير رد الدفع بتعليل تطبيق قاعدة تسلسل التقييدات دون أن تكون القاعدة المذكورة قد حكم بها ودون أن يكون قد حكم ضد الطاعنة بأي شيء إذ لا يمكن تصور تنفيذ حكم في مواجهة الطاعنة ونقل ما هو في ملكيتها

بموجب رسم عقاري دون أن تكون طرفا أصليا في الدعوى ودون أن يحكم ضدها بشيء، كما أنه طبقا للفصل 489 من ق.ل.ع فإن المبيع إذا كان عقارا أو حقوقا عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رهنا رسميا وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ وهو ما أكدته المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، وأن الطاعنة تمسكت ضمن أسباب استئنافها بكون البائع للمطلوبة الأولى لم تدل بما يثبت تملكها للمدعى فيه، والمحكمة لم تجب عن دفع الطاعنة بمبرر سليم وقانوني واعتبرت أنه لا ضرر في ذلك للطاعنة ما دام أنها سبق وفوتت العقار الى البائع للمطلوب ضده وهو مخالف للفصل 489 من ق.ل.ع وللمادة 4 من مدونة الحقوق العينية، وأنه حتى لو تم الإدلاء بشهادة الاستفادة أو بوصل يثبتها فإن ذلك لا يقوم مقام عقد البيع، وأن الوصل يخول لصاحبه استرجاع ما دفعه، ولا يخوله طلب إتمام البيع فبالأحرى أن يخول لغيره، فجاء بذلك القرار المطعون فيه منعدم التعليل وغير مرتكز على أساس مما يستوجب نقضه.

حيث إن العقود لا تلزم إلا من كان طرفا فيها، وإذا كانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع أن تسجيل عقد البيع المبرم بين البائع عبد الرحمان الماحي والمشتري (ن.م) بشأن نصف العقار الموصوف بالعقد المبرم بينهما بتاريخ 2016/3/10 والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالقيام بالتقييد غير قابل للتنفيذ حالة أنها ليست طرفا في العقد ولم يحكم ضدها بشيء، كما أن البائع للمشتري لم يصبح مالكا للحقوق الشائعة المبيعة، ومع ذلك قضى القرار المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي بتسجيل عقد البيع المذكور وبالإذن للمحافظ بتسجيل البيع بالرسم العقاري أعلاه، وقد اقتصر في أسبابه على الإشارة إجمالا أن الطاعنة سبق لها أن فوتت العقار للواعد المستفيد الأول، وأنه لا ضرر في ذلك للطاعنة والتخذي من ذلك سندا لقضائها وقضت بتسجيل العقد والإذن للمحافظ بالقيام بذلك، دون النظر في حقيقة ما تمسكت به الطاعنة من أنها ليست طرفا في العقد المراد تسجيله، وأنها المقيدة بالرسم العقاري، وغير محكوم عليها بشيء، بالرغم أنه دفاع جوهرى يتوقف الفصل فيه على ثبوت أو انتفاء انتقال المبيع إلى المستفيد البائع، مما يعيب القرار بسوء التعليل، ويعرضه للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من الإذن للمحافظ بتقييد الوعد بالبيع بالرسم العقاري عدد "..."، والرفض في الباقي.

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 رئيسا والمستشارين السادة: محمد المنور مقررا السعدية فنون، نجية بوجنان، نجوى الهواس أعضاء. ومحضر الخامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.