

قرار محكمة النقض

رقم 188

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/6655

دعوى إتمام البيع - مبدأ تسلسل التقييدات - أثره.

المقرر قانونا أن العقود لا تلزم إلا من كان طرفا فيها طبقا للفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2022/07/26 من طرف الطاعنة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ (س.ط) الرامي إلى نقض القرار رقم 2022/81 عن محكمة الاستئناف بجريكة بتاريخ 2022/05/10 في الملف المدني عدد 2021/1401/276.



المملكة المغربية

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

محكمة النقض

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/3/24.

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 يعرضون فيه أن موروثهم سبق أن اشترى قيد حياته من (م.ب) بقعة أرضية صالحة للبناء كائنة بجي القدس بجريكة والتي سبق أن استفاد منها هذا الأخير من الطاعنة تحمل رسما عقاريا تحت عدد "..."، ملتجئين الحكم على المدعى عليه (م.ب) بإتمام إجراءات البيع معهم بتسجيل رسم شرائهم عدد 293 ص 284 بتاريخ 1998/05/12 بالرسم العقاري المذكور، وفي حالة امتناعه الإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بجريكة بتسجيل الحكم بالرسم العقاري المذكور تحت طائلة

غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وبعد الجواب وتبادل الردود صدر الحكم الابتدائي القاضي على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع مع المدعي وذلك بتسجيل رسم الشراء أعلاه بالرسم العقاري عدد "..."، وفي حالة امتناعه أو تعذر ذلك الإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بحريكة بتسجيل الحكم بالرسم العقاري المذكور ورفض باقي الطلب. استأنفته الطاعنة وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر القرار القاضي بتأييد الحكم الابتدائي وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث تعيب الطاعنة القرار بعدم ارتكاز القرار على أساس قانوني سليم وانعدام التعليل وبحرق مقتضيات الفصل 489 من ق.ل.ع، ذلك أن ما عللت به المحكمة قرارها من أن ما أثارته الطاعنة في أسباب استئنافها لم يكن له تأثير على ما قضي به، وأن العدالة تقتضي تسجيل البيع التام الشروط بالرسم العقاري محل البائعة الأصلية أي إحلال المشتري محل البائع في البيع، ولا ضرر في ذلك للطاعنة مادامت سلمت شهادة الاستفادة للمستفيد الأول، وهو تعليل لم يرتكز على أساس قانوني سليم وجاء منعدم التعليل لأنه بالرجوع إلى أسباب الاستئناف سيكتفى بأن منها أسبابا تتعلق بالشكل ومنها ما يتعلق بالجواهر وهي جميعا تشكل مبادئ قانونية وقضائية سبق لمحكمة النقض أن نقضت العديد من القرارات التي لم تنقذها من تلك المبادئ أن الدعوى يجب أن توجه ضد الشركة الأم وليس ضد الفرع وهو ما لم يتقيد به المطلوب الذي وجه دعواه ضد وكالة الطاعنة الكائنة بحريكة، والحال أن الوكالة المذكورة لا استقلالية لها، وأنها تابعة إداريا وماليا للطاعنة الكائن مقرها ببني ملال، ومن تم كان يجب أن توجه الدعوى ضد الطاعنة بدلا من توجيهها ضد وكالتها، وأن القرار المطعون فيه أصلح اسم الطاعنة بدون طلب وهو حرق للفصل 3 من ق.م.م، كما لم تجب عن تمسكها بمبدأ تسلسل التقييدات التي يتعارض مع الحكم عليها بإتمام البيع مباشرة مع الطاعنة والحال أنها ملزمة فقط اتجاه المستفيد منها، ولم يثبت أنها امتنعت عن إبرام عقد نهائي مع ورثته، وأن القرار لم يجب عن دفع الطاعنة بكون الاستفادة المتنازل للمطلوب كانت في إطار محاربة السكن غير اللائق وهي معلقة على شروط يتعين تحققها قصد التوقيع معها على عقد بيع نهائي منها عدم البيع لمدة من الزمن والبناء داخل أجل محدد والسكن بها لمدة محددة كذلك وقد ثبت عكسه من مقال المطلوب ومرفقاته إذ أن المستفيدة باعت بقعة وليس متزلا وهو دفع أثر بشكل قانوني لم يجب عليه القرار ولم يشر إليه. كما أنه طبقا للفصل 489 من ق.ل.ع فإن المبيع إذا كان عقارا أو حقوقا عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رسميا وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ، وهو ما أكدته المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، مما يعرض القرار للنقض، وأن الطاعنة تمسكت ضمن أسباب استئنافها بكون البائعة للمطلوب لم تدل بما يثبت تملكها للمدعى فيه ولا بما يفيد استفادتها منه من الطاعنة. والمحكمة لم تجب عن دفع الطاعنة واعتبرت أنه لا ضرر في ذلك للطاعنة ما دام أن المدعى فيه قد فوت وهو مبرر مبهم ومخالف للفصل 489 من

ق.ل.ع وللמادة 4 من مدونة الحقوق العينية إذ لا يمكن اعتبار الطاعنة قد فوتت المدعى فيه دون وجود محرر ثابت التاريخ يثبت التفويت المذكور وأنه حتى لو تم الإدلاء بشهادة الاستفادة أو بوصول يثبتها فإن ذلك لا يقوم مقام عقد البيع، وأن الوصول يخول لصاحبه استرجاع ما دفعه، ولا يخوله طلب إتمام البيع، فبالأحرى أن يخول لغيرهما يتعين التصريح بنقضه.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك أن العقود لا تلزم إلا من كان طرفاً فيها طبقاً للفصل 228 من ق.ل.ع، وأن الطاعنة تمسكت أمام المحكمة بمصدرة القرار بأن تسجيل عقد البيع المبرم بين البائع (م.ب) وموروث المطلوبين (م.ب) بشأن البقعة موضوع العقد المذكور والتي أصبحت رسماً عقارياً تحت عدد "... باسم مؤسسة (ع)، والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالقيام بالتقيد يعد خرقاً لمبدأ تسلسل التقييدات، ومع ذلك قضى الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي بالإذن للمحافظ بتسجيل البيع بالرسم العقاري أعلاه وقد اقتصر في أسبابه إلى الإشارة إجمالاً أن العدالة تقتضي تسجيل البيع التام الأركان والشروط بالرسم العقاري محل البائع الأصلي أي إحلال المشتري محل البائع، وأنه لا ضرر في ذلك للطاعنة طالما أنها سلمت شهادة الاستفادة للمستفيد (م.ب) واتخذت من ذلك سنداً لقضائها وقضت بالإذن للمحافظ بتسجيل البيع، دون النظر في حقيقة ما تمسكت به الطاعنة من خرق لمبدأ تسلسل التقييدات الذي يقتضي أن التقيد في اسم المستفيد الأخير لا يتم إلا بعد تقييد التفويطات السابقة، ودون أن تناقش الالتزام الرابط بين الطاعنة والبائع لموروث المطلوبين وترتب الأثر القانوني على ذلك سيما أن مقال الدعوى موجه ضد البائع لموروث المطلوبين ولمؤسسة (ع)، فجاء قرارها غير مرتكز على أساس قانوني ومتسماً بسوء التعليل المترل مترلة انعدامه، ومعرضاً للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه جزئياً فيما قضى به من الإذن للمحافظ بتقيد البيع 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 رئيساً والمستشارين السادة: محمد المنور مقرراً السعدية فنون، نجية بوجنان، نجوى الهواس أعضاء. ومحضر الخامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.