

قرار محكمة النقض

رقم 166

الصاوير بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف (المدني) رقم 2022/7/1/1368

نزاع عقاري - تقييد المحكمة بالبت في حدود طلبات الأطراف.

يتعين على المحكمة أن تبت في حدود طلبات الأطراف عملا بمقتضيات الفصل 3 من

ق.م.م.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المرفوعة بتاريخ 2021/10/14 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (م.خ)، الرامية إلى نقض القرار رقم 4071 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2021/05/03 في الملف عدد 2020/1404/3106.



المملكة المغربية

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/14 قضائية

محكمة النقض

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/14.

وبناء على المناذاة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة السعدية فنون لتقريرها 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 الطالب تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/05/31 عرض فيه أنه اشترى من المدعى عليهم بوصل مؤقت مؤرخ في 1990/5/03 القطعة الأرضية رقم 220 من التجزئة السكنية المسماة "ش" الكائنة بحي الإنارة عين الشق ذات الرسم العقاري الأم عدد "... بثمان قدره 1400 درهم للمتر المربع، وأنهم توصلوا منه بما مجموعه 100000 درهم كجزء من ثمن البيع، إلا أنهم امتنعوا عن إبرام العقد النهائي معه وتسليمه القطعة المباعة رغم عدة محاولات ملتصا بالحكم عليهم بإتمام البيع معه وذلك

بتحرير العقد النهائي بخصوص البقعة المشار إليها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم الصادر عن المحكمة وفق الطلب بمثابة العقد النهائي وأمر المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بعين الشق بتسجيل الحكم المذكور بالرسم العقاري، وبعد تمام الإجراءات صدر حكم ابتدائي برفض الطلب أيده محكمة الاستئناف بقرارها عدد 5815 الصادر بتاريخ 2017/7/11، طعن فيه بالنقض فصدر قرار محكمة النقض عدد 7/1015 المؤرخ في 2019/12/31 بنقض القرار المطعون فيه بعلّة: "أنه علل ما قضى به من أن الوصل المعتمد من طرف الطاعن مؤرخ في 1990/05/03، وأن الدعوى سجلت بتاريخ 2013/05/31 أي بعد ما يزيد عن ثلاثة وعشرين سنة، فتكون الدعوى قد طالها التقادم طبقا لمقتضيات الفصل 387 من ق.ل.ع، في حين أن التقادم لا يسري بالنسبة للحقوق إلا من يوم اكتسابها، وأن التقادم لا يكون له محل بالنسبة للحقوق المعلقة على شرط حتى يتحقق الشرط، ولما كان الوصل المستدل به تضمن أن إبرام البيع النهائي معلق على شرط انتهاء أشغال التجهيز وكذا تسوية الوضعية القانونية للبقعة موضوع البيع والمحملة بارتفاع المرور في جزء منها، فإن الفصل الواجب التطبيق هو الفصل 380 من ق.ل.ع، وقد تمسك الطاعن بذلك أمام المحكمة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وخلص في قضائه إلى رفض الطلب إعمالا لمقتضيات الفصل 387 من ق.ل.ع سيما أنه لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يفيد تحقق الشروط المذكورة ولا نازع المطلوبون في ذلك، ولم يكن محل مناقشة من طرف المحكمة فإنه يكون معيبا بمخالفة الثابت بأوراق الملف الذي أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون، وحجبه ذلك عن بحث أسباب استئناف الطاعن، وما أبداه من دفاع فيها، فكان على غير أساس." وبعد الإحالة للمؤقتين للطرفين سلطت المحكمة بعد النقض، وبعد إجراء خبرة وتعقيب الطرفين صدر القرار المشار إليه بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب، وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى خرق القانون، سوء التعليل المتزل متزلة انعدامه والتناقض في التعليل، بدعوى أن المحكمة خلصت في تعليلها إلى كون طلب إتمام البيع النهائي سابق لأوانه لعدم استنفاد الأشغال والقيام بتسويات قانونية، بالرغم من أن الأمر يتعلق بالتزام عقدي ملقى على عاتق البائعين، والتعليل المذكور فيه إقرار صريح بكون البائعين لم ينفذوا الالتزام الواقع على عاتقهم، وعدم تنفيذ التزامهم لا ينبغي أن يؤدي إلى رفض طلب الطاعن، فالثابت من وقائع القضية أن البائعين لم يجادلوا في صحة الالتزام وهو ما أكدته المحكمة في تعليلها بالقول بالرغم من أن الأمر يتعلق بالتزام عقدي ملقى على عاتق البائعين، ومحكمة الإحالة رغم الخبرة العقارية التي أمرت بها والتي أفادت بأن البقعة موضوع الخبرة لم تخضع لأية أشغال وهي غير مجهزة وتحترقها طريق، وفضلا عن ذلك فإن هذه المعطيات تؤكد باليقين عدم احترام المطلوبين لالتزامهم رغم مرور أزيد من ثلاثين سنة مما يعتبر مخالفة لقرار محكمة النقض من جهة،

وخرقا للفصل 230 من ق.ل.ع من جهة أخرى، ومن القواعد المستقر عليها فقها وقضاء أنه في حالة عدم تنفيذ الواعد بالبيع لا التزامه يحق للموعد له رفع دعوى على البائع للمطالبة بتنفيذ التزامه وتحقيق الشروط التي التزم بتحقيقها قصد إتمام البيع، ولا يمكن أن يكون جزاء المطالبة بتنفيذ التزام هو رفض الطلب لما في ذلك من خرق لمقتضيات قانونية أمره وكان المشتري هو الذي أحل بالتزامه، فكان على المحكمة أعمال المقتضيات التالية: الفصل 534 و536 من ق.ل.ع، ووجود ارتفاع المرور على القطعة ثابت من الخبرة المنجزة والتي أكدت بأن القطعة المبيعة مترتب على جزء منها ارتفاع مرور طريق بعرض 30 مترا، ولم يسع البائعون إلى تسوية هذه الوضعية باستخراج الجزء اليسير المتعلق بالطريق وتطهير القطعة من الارتفاع، وتراخي البائعين أو تقاعسهم عن تنفيذ التزامهم بتسوية الوضعية القانونية للقطعة المبيعة يفيد سوء نيتهم مما يقتضي تحميلهم مسؤولية الإخلال بالتزامهم ومطالبتهم بالتعويض عن ضياع الفرصة، وأن ما ذهبت إليه المحكمة من رفض الطلب غير مبرر قانونا وواقعا للأسباب التالية: "إن ما تبقى من التجزئة من أزقة وطرق وممرات عمومية ومساحات خضراء قابلة للتفويت للجماعة المعنية على إثر استخراج وتأسيس رسم عقارية"، واستنادا لهذه الإفادات المضمنة بالملف العقاري بالمحافظة العقارية، فإن البائعين أصحاب التجزئة يتعين عليهم تنفيذ التزامهم بتطهير البقعة المبيعة جزئيا من ارتفاع المرور وانتقاص الجزء المتعلق بالطريق من مساحة البقعة واستخراج رسم عقاري بالمساحة المتبقية للبقعة المبيعة، وهو ما لم يعمل البائعون على تتبعه وتحقيقه، مما ألحق بالطاعن ضررا، وان لجوء محكمة الإحالة إلى رفض طلبه بعله أن إبرام عقد بيع نهائي سابق لأوانه يصب في مصلحة البائعين ويهدر حقوقه، وقد كان على المحكمة إجبار البائعين على تنفيذ التزامهم بدلا من رفض الطلب كما يتعين نقض قرارها.

محكمة النقض

لكن، حيث إنه طبقا للفصل 3 من ق.م.ف فإنه: "يتعين على المحكمة أن تبت في حدود طلبات الأطراف..."، ولما كان مقال الدعوى المقدم من طرف الطاعن يرمي إلى الحكم في مواجهة المطلوبين بإتمام البيع معه وذلك بتحرير العقد النهائي بخصوص البقعة المدعى فيها، والمحكمة لما ثبت لها من نتيجة الخبرة المنجزة والمودع تقريرها بالملف أن الشروط التي علق عليها إبرام العقد النهائي لم تتحقق بعد، وعللت قرارها بأن: "البقعة موضوع الخبرة لم تخضع لأية أشغال وهي غير مجهزة كما تخترقها طريق بعرض 30 مترا ناهيك على اعتبار أنها غير مهيئة من الناحية القانونية ويتطلب الوصول لذلك عملا شاقا يتطلب مدة ليست باليسيرة... وأن طلب إتمام البيع بإبرام البيع النهائي.. يعد طلبا سابقا لأوانه لكون إتمام عقد البيع يتطلب استنفاد أشغال والقيام بتسويات قانونية لم يقم الطرف المستأنف عليه بتنفيذها بالرغم من أنها التزام عقدي ملقى على عاتقه"، تكون قد اعتبرت في إطار السلطة التقديرية المخولة لها قانونا في تقييم أدلة الإثبات المعروضة عليها ومن نتيجة الخبرة المأمور بها من طرفها أن إلزام المطلوبين بتحرير العقد النهائي للبيع سابق لأوانه لعدم تحقق الشروط اللازمة لذلك مصرحة عن صواب بعدم قبول الطلب مادام

هذا الأخير اقتصر على الشق المتعلق بتحرير العقد النهائي دون غيره، وبذلك فإن المحكمة لم تخرق الفصول المحتج بحرقها وعللت قرارها تعليلا سليما، والفرع من الوسيلة على غير أساس.

ويعييه في الفرع الثاني من الوسيلة بحرق الفصل 143 من ق.م.م، بدعوى أنه تقدم في مذكرة مستنتاجاته بعد النقض بطلب إضافي يتعلق بطلب تعويض نتيجة عدم تنفيذ البائعين لالتزامهم وحرمانه من تملك القطعة المبيعة، وضياع فرصة تملك القطعة المبيعة، والمحكمة ذهبت في تعليليها إلى أن طلب التعويض عن الضرر الناتج عن التأخير في التنفيذ يعد طلبا جديدا خارجا عن نطاق الفصل 143 من ق.م.م لكونه ليس دفاعا عن الطلب الأصلي أو متفرعا عنه، وما ذهبت إليه المحكمة فيه خرق وتأويل لمقتضيات الفصل المذكور الذي وضع القاعدة في عدم إمكانية تقديم أي طلب جديد أثناء النظر في الاستئناف ثم جاء بتوضيح وبيان في الفقرة الأخيرة بقوله: "لا يعد طلبا جديدا الطلب المترتب عن الطلب الأصلي والذي يرمي إلى نفس الغايات رغم أنه أسس على أسباب أو علل مختلفة"، ومحكمة الإحالة جانبت الصواب لما اعتبرت طلب التعويض عن الضرر الناتج عن عدم تنفيذ العقد طلبا جديدا مما يعد تأويلا مخالفا للفقرة الأخيرة للفصل 143 من ق.م.م، التوضيح الوارد في الفقرة الأخيرة من الفصل 143 يشترط وجود ارتباط بين الطلب الأصلي والطلب المتفرع عنه، ويقصد بالارتباط عموما قيام صلة وثيقة بين أمرين بحيث يتعذر الفصل بينهما مما يقتضي النظر في الأمرين معا رغم ما قد يوجد بينهما من اختلافات، ويقتضي الارتباط اتحاد عناصر الطرفين المتمثلة في الأطراف والمحل والسبب وهو الأمر المتوفر في الطلبين الأصلي والإضافي، والمشرع المغربي لم يتعرض للتمويه بالارتباط ولم ينص عليه في قبول الطلبات الإضافية تاركا الأمر لحكمة القاضي وتقديره وفقا للقواعد العامة التي تقوم عليها نظرية الطلبات العارضة، واستنادا لما ذكر فإن ما ذهب إليه القرار الاستئنافي مخالف للفصل 143 من ق.م.م مما يقتضي نقض الحكم.

لكن، حيث إنه طبقا للفصل 143 من ق.م.م فإنه: "لا يجوز تقديم أي طلب جديد أثناء النظر في الاستئناف باستثناء طلب المقاصة أو كون الطلب الجديد لا يعدو أن يكون دفاعا عن الطلب الأصلي" ولما كان الطاعن قد حدد طلبه وفقا لما أشير إليه، ثم تقدم أمام محكمة الاستئناف بطلب إجراء خبرة لتحديد التعويض عن الضرر اللاحق به نتيجة ضياع فرصة تملك البقعة المبيعة واستثمارها رغم أداء ثمنها وحفظ حقه في مباشرة كل إجراء تحفظي ضد البائعين لتنفيذ التزامهم، فإن المحكمة لما عللت قرارها بخصوص الطلب المذكور بأن: "ما طالب به دفاع الطرف المستأنف من إجراء خبرة لتحديد التعويض المناسب للضرر... يعد طلبا خارجا عن نطاق المادة 143 من قانون المسطرة المدنية لكونه ليس دفاعا عن الطلب الأصلي أو متفرعا عنه وإنما تفرع عما خلصت إليه المحكمة"، تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 143 المشار إليه تطبيقا سليما واعتبرت عن صواب أن طلب التعويض المقدم أمامها لأول مرة هو طلب جديد باعتبار أنه ينطوي على تغيير

موضوع الطلب الاصيلي لتعلقه ملتزم الحكم له بتعويض عن حرمانه من فرصته تملك العقار المدعى فيه، وأنه لا يدخل ضمن المستثنيات المحددة ضمن الفصل المذكور، فضلا عن أنه قدم بصفة احتياطية، ولم تؤد عنه الرسوم القضائية مرتبة على ذلك التصريح بعدم قبوله، فجاء قرارها مرتكزا على أساس قانوني ومعللا تعليلا كافيا، وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها، والفرع من الوسيلة على غير أساس.

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 متركبة من رئيس الغرفة السيد سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: السعدية فنون مقررة، نجية بوجنان، محمد لمنور ونجوى الهواس أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض