

قرار محكمة النقض

رقم 154

الصادر بتاريخ 07 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/2104

عقد بيع - خلف عام - أثره.

إن البيع يكون تاما بمجرد تراضي عاقيه، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على البيع والتمن وشروط العقد الأخرى طبقا لمقتضيات الفصل 488 من ق.ل.ع، كما أن الالتزامات 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. ومتى كان أثر التزامات المتوفى تنتقل إلى جميع ورثته القابلين لتركته في حدود ما ناب كل واحد منهم في الشركة طبقا لمقتضيات الفصل 229 من ق.ل.ع.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2022/01/03 من طرف الطاعن المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ز) الرامي إلى نقض القرار رقم 99 عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2021/10/28 في الملف عدد 2021/1402/149 للمجلس الأعلى للسلطة القضائية محكمة النقض

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/07.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/07.

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 المطلوب تقدم بمقال عرض

فيه أنه اشترى من المسمى قيد حياته (ح.م) ثلث الرسم العقاري عدد "...". بمقتضى عقد مؤرخ في

2005/1/10 ولم يقيد شراؤه بالرسم العقاري، وأن الورثة سجلوا الإرث وأصبحوا يملكون العقار، لذلك يلتمس الحكم عليهم بإتمام إجراءات البيع موضوع عقد الشراء المصادق عليه بتاريخ 2005/2/8 المسجل بمذكرة الحفظ رقم 75 عدد 36 صحيفة 26 وصل رقم 58/236 قسم التوثيق بقضاء الأسرة بالرباط وذلك بالتشطيب على إرث المدعى عليهم ورثة (ح.م) من الرسم العقاري عدد "..."، وتسجيل عقد الشراء تحت طائلة غرامة تهادنية 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، والإذن للمحافظ بتقييد عقد الشراء على الرسم العقاري بعد صيرورة الحكم نهائياً، وبعد الجواب وتبادل المذكرات والردود أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع موضوع الدعوى وذلك بالتشطيب على إرثه حسن العمري المقيدة بتاريخ 2016/11/16 وإرثه خليل العمري المقيدة بتاريخ 2018/8/10 في حدود النسبة المشترية من طرف المدعي والمحددة في الثلث من الرسم العقاري عدد "...". وتسجيل عقد الشراء المذكور، والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية والرهون بحسان بالرباط بالقيام بالتشطيب والتقييد بعد صيرورة الحكم نهائياً وتحميل المدعى عليهم الصائر ورفض باقي الطلبات، أيد بالقرار الاستثنائي المطعون فيه بالنقض.



في شأن الوسيلتين معا للارتباط:

حيث يعيب الطاعنون القرار بحرقه للقانون خاصة مقتضيات المادة 2 من مدونة الحقوق العينية والفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري والفصلين 3 و5 من ق.م.م، والاجتهاد القضائي وبنقصان التعليل الذي يتزل منزلة انعدامه وبعدم ارتكاز القرار على أساس قانوني، بدعوى أن الطاعنين أثاروا في مقالهم الاستثنائي أن المحكمة بما قضت به قد خرقت مقتضيات الفصول أعلاه والاجتهاد القضائي لما أغفلت الجواب على دفعهم أن المطلوب يعتبر من ورثة المرحوم (ح.م) حسب رسم الإرث المدلى بها، والواضح أن المطلوب يتناقض مع نفسه ويتقاضى بسوء نية هدفه الإثراء غير المشروع على حساب الطاعنين، ذلك أن المطلوب يعتبر من ورثة المالك أي الخلف العام وليس من الغير، وأنه بادر بحسن النية مع جميع الورثة حسب الثابت من رسم موجب إرثه بتسجيلها بالرسم العقاري عدد "...". موضوع الدعوى وذلك بعد عقد شرائه المؤرخ في 2005/1/10 وهو يعلم الظروف الصحية لوالده المالك التي حرر فيها هذا العقد التي تتمثل في كبر سنه وإصابته بمرض السرطان الشيء الذي جعل المطلوب لم يبادر إلى تسجيل عقد شرائه وخوفاً من فعله إذ قام مع الورثة بتسجيل رسم موجب إرثه التي تضم جميع الورثة. بمن فيهم المطلوب بالرسم العقاري والذي انتقل إلى اسمهم حسب نسبة تملكهم، وأصبحت للرسم العقاري صفة نهائية ومطهراً من كل الحقوق السابقة على إنشائه ومن بينها الحق الذي يدعيه المطلوب، وأن هذا الأخير لم يكن في حالة التدليس من طرف الطاعنين باعتباره من الورثة، وأنه قام بتقييد رسم الإرث بالرسم العقاري بحضوره وبعلمه، ولم يتعرض عليه في تلك الفترة، ولم يقم بأي مسطرة للتعرض لدى المحافظة

العقارية على رسم الإرثين المراد التشطيب عليهما بالرسم العقاري المذكور، وأنه بالرجوع إلى حيثيات الحكم الابتدائي المستأنف التي جاءت يتيمة وناقصة التعليل المتمثلة في أن العقد موضوع الدعوى أبرم على الشكل المتطلب قانونا، والمدعى عليهم طبقا للفصل 229 من ق.ل.ع بصفتهم خلفا عاما لمورثهم يجلون محله في الحقوق والالتزامات ملزمين بالقيام بجميع الإجراءات لتمكين المطلوب من تقييد شرائه على الرسم العقاري، والذي لا يتم إلا بالتقييد على الرسم العقاري، غير أن القرار المطعون فيه لم يعتمد في حيثياته على أن المطلوب يعتبر من ورثة الهالك أي من الخلف العام وليس من الغير الذي يعتبر حسب ادعائه طرفا مشتريا من مورثه ومورث الطاعنين. بمقتضى عقد شراء المؤرخ في 2005/1/10 أي أن هذا العقد تم تحريره قبل تاريخ إنجاز الإرثة سالفة الذكر، وأنه بإجراء مقارنة بين إرث الطاعنين والمطلوب الذي يعتبر أحد الورثة يتضح أن تاريخ تسجيل إرث الطاعنين بمن فيهم المطلوب بالرسم العقاري عدد "... وانتقال الملكية العقارية في اسمهم بمن فيهم المطلوب حجة في مواجهة الغير، وأن تقييد رسم إرثه أصبح مقيدا عن حسن النية من طرف جميع الورثة ولا يقبل التشطيب خلاف ما يدعيه المطلوب الذي يتقاضى بسوء نية، كما أن القرار المطعون فيه تفادى الجواب على دفاع الطاعنين وما نصت عليه مقتضيات الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري ولم يعر أي اهتمام لكل مقتضيات القانون المسطرة أعلاه ولم يعملها في قضائه على النحو السالف البيان مما يشكل خرقا للقانون وسوءا للتعليل ويعرض القرار للنقض.

لكن، حيث إن البيع يكون تاما بمجرد تراضي عاقيه، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على البيع والتمن وشروط العقد الأخرى طبقا لمقتضيات الفصل 488 من ق.ل.ع، كما أن الالتزامات 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. ومتى كان أثر التزامات المتوفى تنتقل إلى جميع ورثته القابلين لتركته في حدود ما ناب كل واحد منهم في التركة طبقا لمقتضيات الفصل 229 من ق.ل.ع، وكان البين من عقد الشراء المبرم بتاريخ 2005/01/10 أن المطلوب اشترى من مورث المطلوبين قيد حياته المدعى فيه، وكان القرار المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي قد قضى في منطوقه بإلزام الطاعنين باتخاذ الإجراءات الضرورية بتقييد ما اشتراه من مورثهم بالرسم العقاري محل البيع قوله أنه لا محل للدفع بكون الإرثة محل التشطيب قد قيدت بالرسم العقاري موضوع البيع. بموافقة المطلوب ذلك أن صفته الإرثية لا تلغي مركزه القانوني كمشتري والتي تجيز له المطالبة بالتشطيب على الإرثات وقد فوت مورثهم قيد حياته المدعى فيه لفائدة المطلوب، وأن تقييد إرث الهالك ولو بمبادرة منه لا يعد تنازلا عن تملكه لما اشتراه، كما أن مقتضيات المادة 2 من مدونة الحقوق العينية محلها الرسوم العقارية وما تضمنتها من تقييدات حجة في مواجهة الغير لا المتعاقد والخلف العام، ثم إن مقتضيات الفصل 62 من قانون التحفيظ العقاري المستظهر بها قاصرة على الحقوق التي نشأت قبل التحفيظ، والحال أن الحق محل

الطلب نشأ على عقار محفظ، فتكون المحكمة المصدرة للقرار قد سايرت مقتضيات الفصول أعلاه، وأحاطت بذلك بمضمون ودلالة العقد، إذ لا سبيل للطاعنين الامتناع عن إتمام إجراءات البيع حالة أنهم خلف عام لمورثهم ملزمون بضمان الشيء المبيع وتسليمه بتمكين المشتري من حيازته حياة مادية وقانونية وذلك بتسجيله بالرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصول 488 و 491 و 498 و 532 من ق.ل.ع، إذ الغاية من دعوى إتمام إجراءات البيع هي إلزام البائع وورثته من بعده بتنفيذ الالتزام عينا ونقل ملكية المبيع رضاء أو قضاء إلى المشتري بتسجيله بالرسم العقاري لما لهذا الإجراء من أثر ناقل للملكية يقتضيه الحكم بإتمام إجراءات البيع ويوجبه، كما استبعدت ما تمسكوا به بشأن مرض الموت طالما لم يثبت لها أن موروث الطالين كان مريضا مرض الموت وقت إبرامه للعقد المحتج به من طرف المطلوب، ويكون النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون 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.

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 السيدة سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: محمد المنور مقورا، السعدية فنون، نجية بوجنان، نجوى الهواس أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد الحسين البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.

محكمة النقض