

القرار عدد 4255

الصادر بتاريخ 4 أكتوبر 2011

في الملف المدني عدد 2009/1/1/3095

ملكية عقارية - استحقاق - عدم اقتران الشراء بالحياسة.

لئن كان المشتري لم يتمكن من حياسة المبيع من طرف البائع موروث المتعرضين، فإن الورثة ملزمون بمقتضى الفصلين 229 و 489 من قانون الالتزامات والعقود بتسليم المبيع، وبالتالي لا يحق لهم الدفع بعدم اقتران الشراء بالحياسة.

نقض وإحالة



حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بتاريخ 1986/1/2 بالمحافظة العقارية باكادير تحت رقم 09/20174 طلب دحمان (ح) تحفيظ الملك المسمى "دار دحمان" وهو عبارة عن دار للسكنى المحددة مساحته في 63 سنتيارا بصفته مالكا له بالشراء العرفي المؤرخ في 1963/9/2 من البائع له مولاي بلقاسم (م)، وأنه بمقتضى مطلب إصلاحي مؤرخ في 1988/7/13 أصبحت مسطرة التحفيظ أعلاه تتابع في اسم ورثة طالب التحفيظ بمقتضى رسم الإرث المؤرخ في 1986/4/17. وبتاريخ 1990/5/9 تعرضت على المطلب المذكور تيزة (و) مطالبة بكافة الملك المذكورة لتملكها له حسب رسم الاستمرار المؤرخ في 1990/4/3. وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بانزكان أصدرت بتاريخ 1995/12/7 حكمها عدد 2428 في الملف رقم 93/1512 بصحة التعرض المذكور. فاستأنفه طالبو التحفيظ وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييده، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المستأنفين أعلاه في السبب الفريد بعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أن موروثهم سبق له أن اشترى من موروث المطلوبة مولاي بلقاسم بن محمد الملك موضوع النزاع بمقتضى العقد العرفي المؤرخ في 1963/9/1، وأن المشتري لم يتحوز بالمبيع له في انتظار إنجاز البائع له للوثائق اللازمة وأن هذا الأخير توفي خلال سنة 1977 دون القيام بما ذكر إلا أن المطلوبة تنكرت للعقد المذكور وأنجز، رسم استمرار تضمن أن موروثها هو الحائز ولما توفي ترك المشهود فيه لورثته وأن الطاعنين أثاروا بمقتضى مقالهم الاستئنافي أن عقد الشراء جاء مستوفيا لأركان

انعقاده المنصوص عليها في الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود والمتمثلة في التراضي وتحديد المبيع والثلث وأن ما تم التنصيص عليه من كون المبيع المذكور لم يكن مقرونا بالحيازة، فإن ذلك لا يمكن أن يثار إلا من أجنبي عن علاقة البيع والذي يكون حائزا حيازة قانونية للمبيع أما حال النازلة فإن المطلوبة خلف لموروثها وبالتالي تكون ملزمة بالعقد الذي أبرمه موروثها، وأن الطاعنين أثاروا أمام المحكمة بأن المطلوبة هي المتعرضة لوحدها دون غيرها من الورثة وأنه حتى على فرض صحة موقفها فإن صحة التعرض يجب أن لا تتجاوز نصيبها من الإرث المحدد في الثلث إلا أن القرار لم يتعرض لهذه النقطة.

حيث صحح، ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أنه استبعد شراء مورثهم من البائع له مورث المطلوبة بعلّة أنه " ناقص عن درجة الاعتبار لعدم اقترانه بالحيازة " في حين أن مجرد عدم اقتران الشراء بالحيازة لا يجعله ناقصا عن درجة الاعتبار، ما دام البائع وكذا ورثته من بعد ملزمين بتسليم المبيع إلى المشتري، إذ بمقتضى الفصلين 229 و489 من قانون الالتزامات والعقود، يتحمل البائع بالالتزام بتسليم الشيء المبيع، وأن الالتزامات تنتج أثرها لا بين المتعاقدين فحسب ولكن أيضا بين ورثتها وخلفائها، الأمر الذي يكون معه القرار غير مرتكز على أساس قانوني، ومعرضا بالتالي للنقض والإبطال.

المجلس الأعلى للأسباب القضائية

محكمة النقض

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي - المقرر: السيد علي الهلالي - المحامي العام:

السيد عبد الكافي ورياشي.