

قرار محكمة النقض
رقم 7/44
الصادر بتاريخ 2021/01/19
في الملف المدني رقم 2019/7/1/5013

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/3/28 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائها الذي تطعن بمقتضاه في القرار عدد 512 الصادر بتاريخ 2018/7/11 في الملف رقم 2018/1201/24 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/12/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/19.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد سعيد رياض لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

المملكة المغربية
السلطنة القضائية

وبعد المداولة طبقا للقانون: محكمة النقض

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب (ع.ج) تقدم بمقال افتتاحي للدعوى بتاريخ 2017/02/14 أمام المحكمة الابتدائية بتمارة، عرض فيه أنه بتاريخ 2010/01/28 تعاقد مع المدعى عليها (الطالبة) في شخص ممثلها القانوني من أجل شراء الشقة الكائنة بمدينة تامسنا مشروع (...) (ح.ت) رقم (...) الطابق السفلي صنف (...) بمساحة 157,22 مترا مربعا شاملة لسطح خارجي بمساحة 62,07 مترا مربعا، ومرآب لوقوف السيارات بالطابق تحت الأرضي رقم (...) بثمن قدره ونهايته 540.548,00 درهم بمقتضى العقد المؤرخ في 2010/01/28، والذي التزمت من خلاله المدعى عليها بتسليمه الشقة داخل أجل أقصاه شهر دجنبر من سنة 2011، وقد أدى بمقتضى التعاقد المذكور مبلغ 162.164,40 درهم عن مسبق الثمن، إلا أن المدعى عليها تماطلت في تنفيذ التزاماتها رغم الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 2016/11/22 لكن بدون جدوى، ملتصقا بالحكم بفسخ العلاقة التعاقدية

الرابطه بينهما، وإرجاعها له مبلغ التسبيق المشار إليه أعلاه بالإضافة إلى مبلغ 5.000,00 درهم كتعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء عدم وفائها بالتزاماتها طبقاً لبنود العقد، أجابت المدعى عليها بأن المدعى لم يسبق أن راسلها من أجل تنفيذ التزاماتها قصد وضعها في حالة مطل، بل أنه طالبها في الإنذار الموجه لها فقط بإرجاع التسبيق الذي سبق أن دفعه، وأنه بالمقابل لم يف بالتزاماته بمقتضى العقد الرابط بين الطرفين حتى يمكنه المطالبة بفسخه، وبعد انتهاء الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية بحكمها عدد 561 وتاريخ 2017/7/06 ملف رقم 2017/1201/151 بطلان عقد الوعد بالبيع الرابط بينهما، وإرجاع المدعى عليها لفائدة المدعى مبلغ التسبيق السالف الذكر، ورفض باقي الطلب، ألغته محكمة الاستئناف جزئياً فيما قضى به من بطلان، وقضت بفسخ العقد المبرم بين الطرفين مع تأييده في الباقي بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق الفصل 4 من التنظيم القضائي للمملكة، بدعوى أنها تمسكت أمام المحكمة مصدرة القرار بأن محكمة أول درجة بتت في الملف بقاض منفرد بالرغم من أن الأمر يتعلق بمنازعة عقارية إلا أنها اعتبرتها تستند إلى حق شخصي مما جعلها تخرق الفصل 4 المذكور، وتعرض قرارها للنقض.

لكن، حيث إن الدعاوى المختلطة هي التي وإن كانت تستند إلى حق شخصي، فإنها تهدف الحصول على حق عيني على عقار، وينطبق ذلك على دعوى تنفيذ عقد البيع المقرونة بطلب تقييده بالرسم العقاري، أو دعوى بطلانه أو إبطاله أو فسخه إذا كانت مرتبطة بطلب استرداده، ولما كانت دعوى المطلوب تهدف إلى فسخ عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين إلا أنها غير مقرونة بأي طلب يخص العقار في حد ذاته من قبيل استرداده، فإنها لا تعدو أن تكون دعوى شخصية، وليست مختلطة، والمحكمة مصدرة القرار لما أيدت الحكم الصادر بقاض منفرد لم تخرق مقتضيات الفصل 4 من التنظيم القضائي للمملكة الذي ينص على أنه: "تتخذ المحاكم الابتدائية بما فيها المصنفة جلساتها مع مراعاة المقتضيات المنصوص عليها في الفصل 5 بعده، وكذا الاختصاصات المخولة لرئيس المحكمة بمقتضى نصوص خاصة بقاض منفرد... ما عدا الدعاوى العقارية والمختلطة... التي يبت فيها بحضور ثلاثة قضاة بمن فيه الرئيس وبمساعدة كاتب الضبط..."، فجاء قرارها تبعاً لذلك غير خارق للمقتضى المحتج بخرقه، والوسيلة على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثانية بجميع فروعها:

حيث تعيب الطاعنة القرار بنقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه، بدعوى أنه لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يثبت قيام المطلوب بأداء ما بذمته من مبالغ مالية أو عرضها أو إيداعها بصندوق المحكمة أو تبيان استعداده لذلك حتى يمكنه المطالبة بفسخ العقد، وهو ما لم يقم به في حين أن

الاجتهاد القضائي استقر على أنه في حالة عدم تنفيذ الطرفين لالتزاماتهما العقدية المتقابلة، فإنهما يكونان قد تنازلا عن الأجل المتفق عليه، وأن المطلوب لم يوجه أي إنذار إلى الطالبة من أجل تسليمه الشقة داخل أجل محدد تحت طائلة المطالبة بفسخ العقد، سيما أنه للمطالبة بالفسخ من جهة أخرى يتعين أن يكون تنفيذ الالتزام أصبح مستحيلا، في حين أثبتت الطالبة أن الالتزام ممكن التنفيذ عن طريق إدلائها بالوثائق الإدارية التي تؤكد ذلك، وأن المحكمة لم تقم بأي إجراء للتحقق من ذلك، مما جعل قرارها متسما بنقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه، ومعرضا للنقض.

لكن، حيث أنه طبقا للفصل 254 من ق.ل.ع، فإن المدين يكون في حالة مطل، إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول، وطبقا للفصل 259 من نفس القانون فإنه إذا كان المدين في حالة مطل، كان للدائن الحق في إجباره على تنفيذ الالتزام ما دام تنفيذه ممكنا، فإن لم يكن ممكنا جاز للدائن أن يطلب فسخ العقد، وله الحق في التعويض في الحالتين، ولما كان البين من وثائق الملف ولا سيما العقد الرابط بين الطرفين أن الطالبة ملزمة بتشديد البناء في أجل أقصاه شهر دجنبر 2011 يمكن تمديده في حدود 12 شهرا إضافية، والمحكمة مصدرة القرار لما ثبت لها أن الطاعنة لم تنفذ التزامها في الأجل المتفق عليه في العقد، ولا خلال مدة 15 يوما الممنوحة لها بمقتضى الإنذارين الموالين قصد تنفيذ التزامها تحت طائلة لجوئه إلى مختلف المساطر القضائية بما فيها طلب فسخ العقد الرابط بين الطرفين، وقضت تبعا لذلك بفسخه معللة قضاءها بأن: "العقد حدد أجلا لتنفيذ الالتزام، دون أن يتم ذلك بالفعل من طرف المستأنفة وبلا عذر قائم... وحتى بعد تمديد الأجل وفقا للإنذارات الموجهة لهاته الأخيرة، فإن الأمر ظل على حاله لغياب ما يعاكسه في الإثبات" تكون قد سايرت المقتضيات المذكورة أعلاه، وأعملت بنود العقد الرابط بين الطرفين انطلاقا مما يقرره الفصل 230 من ق.ل.ع، معتبرة أن المطلوب له الخيار في أن يطلب فسخ العقد، أو طلب إنفاذه عملا بمقتضى الفصل 259 من نفس القانون، في حين أن ما تمسكت بها الطاعنة من أن المطلوب لم ينفذ التزامه بأداء المبالغ المتبقية بذمته سواء بعرضها عليه أو إيداعها بصندوق المحكمة، فإنها لم يسبق أن تمسكت بذلك أمام المحكمة المطعون في قرارها، وبالتالي لا يمكن إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض لاختلاط الواقع فيه بالقانون، لذلك جاء قرارها مرتكزا على أساس قانوني، ومعللا تعليلا سائغا، وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها، والوسيلة على غير أساس، إلا ما أثير لأول مرة، فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.

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 لطيفة أيدي رئيسة والمستشارين السادة: سعيد رياض مقررا، السعدية فنون، امحمد لفتح ونجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.