

قرار محكمة النقض

رقم 3/120

الصادر بتاريخ 2020/02/18

في الملف المدني رقم 2018/3/1/5041

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/05/16 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهما الأستاذ (ح.ب) والرامي إلى نقض القرار رقم 293 الصادر بتاريخ 2017/02/13 في الملف عدد 2016/1201/1375 عن محكمة الاستئناف القنيطرة.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2020/01/28

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/02/18

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة امينة زياد والاستماع إلى مستنجات

المحامي العام السيد سعيد زياد. المملكة المغربية

وبعد المداولة طبقا للقانون: المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يؤخذ من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة

عدد 293 بتاريخ 2013/02/13 في الملف عدد 2016/1201/1375 أن المدعين (ن.ه) و(ج.ه) ادعيا

أنهما بتاريخ 2011/08/12 اقتنيا من المدعى عليه (م.ص) العقار الثاني الكائن ب (...) إقليم القنيطرة

وهو عبارة عن فيلا صغيرة وقد أصيبت بأضرار بليغة تتمثل في انهيار شرفة منها وهي من أهم مرافقه

وهي تمثل سطح بيت ملحق بالفيل الكائن بسرداب الطابق السفلي وذلك بسبب بنائه بدون مراعاة

المواصفات والمعايير المعمول بها في ميدان البناء. وقد حدد الخبير المنتدب الضرر اللاحق بعقار

المدعين في مبلغ 100.000 درهم والتمسوا الحكم على المدعى بأدائه المبلغ المذكور ومبلغ 20.000 درهم

كتعويض عن حرمانهما من استغلال شرفة منزلهما أجاب المدعى عليه بأنه باع العقار المدعى فيه

للمدعين منذ ثلاث سنوات وحازاه على حالته بعد معاينته وأنه كان في حالة جيدة والتمس رفض

الطلب وبعد تبادل الردود وتمام المناقشة أصدرت المحكمة حكمها القاضي على المدعى عليه بأدائه

لفائدة المدعين مبلغ 40.000 درهم استأنفه المدعيان بناء على أن الخبرة أثبتت بأن بناء الشرفة تم

بطريقة عشوائية في غياب المواصفات والمعايير المتعارف عليها وفي غياب تصميم هندسي والتمسك
تأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع المبلغ المحكوم به إلى 10.000 درهم عن الأضرار اللاحقة
بالشرفة ومبلغ 20.000 درهما كتعويض عن الحرمان من استغلال الشرفة المذكورة وأجاب المستأنف
عليه مع استئناف فرعي جاء فيه أن الشركة لازالت قائمة بالعقار في الطابق الذي اشتراه المستأنفان
أصليا وأن البيع تم بتاريخ 2011/08/12 وحاز المشتريان المبيع بعد المعاينة والتقليب والطواف وتبين
لهما أنه خال من أي عيب وأن الدعوى قدمت بعد مرور حوالي سنتين بعد البيع مما تكون معه قد
سقطت بالتقادم عملا بمقتضيات الفصل 573 من قانون الالتزامات والعقود وأن الفصل 563 من
نفس القانون يستلزم للحكم بالتعويضات توفر عنصر سوء النية وهو ما لم تبرز المحكمة في قرارها
والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وبعد تبادل الردود وتمام الإجراءات
أصدرت المحكمة حكمها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وهذا هو
القرار المطلوب نقضه.

حيث إن من جملة ما يعيبه الطاعنان على القرار خرق القانون الداخلي خاصة مقتضيات
الفصلين 563 -571 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن المحكمة طبقت مقتضيات الفصل
573 من قانون الالتزامات والعقود واستبعدت مقتضيات الفصل 563 من نفس القانون بعلّة أن
الطالبين عجزا عن إثبات سوء نية المطلوب ولكون عقد البيع تضمن شروطا استخلصت منها أن
الطالبة قبلت المبيع على حالته وهو ما ينهض دليلا على حسن نية المطلوب ورتبت على ذلك الأثر
القانوني وهو تطبيق مقتضيات الفصل 573 من قانون الالتزامات والعقود والحال أن الطالبين لم
يحاطا علما بأن البناء المنجز بالحديقة الخلفية للمنزل يدخل ضمن البناءات العشوائية التي لا
تخضع لأي تصميم هندسي مضادق عليه من طرف السلطات المختصة، وأن شرفة الشقة مقامة
فوق البناء العشوائي وهي الأخرى مقامة بطريقة عشوائية وأن البائع عالم بهذه الحقائق ولم يخبر
الطالبين بذلك مما يؤكد سوء نيته خصوصا وأنه مقاول مما يجعل مقتضيات الفصل 563 هي
الواجبة التطبيق وأن ما ذهب إليه المحكمة في تعليلها والاستنتاج الذي رتبت عليه حيثياتها في قرارها
لا يستقيم. لا من حيث الواقع ولا من حيث القانون خصوصا وأن الخبرة المنجزة أثبتت سوء نية
المطلوب يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلًا صحيحا
وإلا كان باطلا عملا بمقتضيات الفصل 345 من ق.م.م. وأن الفصل 534 من ق.ل.ع يقضي بأنه لا
يحق للبائع شيء النية التمسك بالتقادم الذي هو أجل سنة في بيع العقار المشوب بالعيب الخفي وهو
خلاف ما قد تكون عليه حالة العقار الظاهرة. كما أن الفصل 563 من نفس القانون يقضي بأن هلاك
الشيء المبيع بسبب عيب خفي أدى إلى هلاكه تلقى تبعته على البائع ولا يسقط ضمان العيب الخفي

إلا بالتصريح بعدم الضمان من البائع أو اشتراطه عدم المسؤولية عن أي ضمان وفق ما ينص عليه الفصل 571 من نفس القانون وعلى المحكمة وفي إطار الالتزام الملقى عليها في بيان الأسباب التي تبني عليه قضاءها في حكمها المحمولة على ما عرض عليها من وقائع يناط بها تكييفها وأدلة مثبتة لها سواء كانت وقائع مادية أو قانونية أن تبرز هذه الأسباب من أصلها الثابت في الملف وبدخل في ذلك كل ما يعد تعليلا ولو كان من قبيل ما يرجع إلى سلطتها التقديرية في استخلاص نتائج المسائل الموضوعية والواقعية بحكم اندماجها في هذا التعليل ومن قبيل ذلك حسن أو سوء النية. ومحكمة النقض في إطار رقابتها الوقوف على صحة التعليل الذي يخص ذلك كيف صاغته المحكمة والمحكمة مصدرية القرار المطعون فيه وبالرجوع إلى تعليلها فيه بأن المتعاقد الطالبة الأولى (ن.ه) أصالة عن نفسها ونيابة عن المشتري معها تقرر في عقد البيع بأنها أعلمت بأن البناية مقامة في الحديقة وهي من مشتريات الفيلا التي اشتراها وأنها تلتزم بتحمل نتائج وأثار ذلك وأن عقد البيع إذا نص على أن المشتري يتسلم العقار المبيع في الحالة التي يوجد عليها فإن البائع يعفى من ضمان عيوب الشيء المبيع والحال أن تفسير العقود إذا أدى إلى تحريفها يعد سببا للنقض كما أن العيوب المقصودة هي العيوب الخفية أما وجود الشيء على حالته الظاهرة فإنه لا ضمان فيه. الشيء الذي يدل على أن تعليل المحكمة تنقصه الدقة المطلوبة مما يعرض قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد طبقا للقانون وهي مؤلفة من هيئة أخرى وتحمل المطلوب 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 السيد محمد بن يعيش رئيسا، والمستشارين السادة: أمينة زياد مقررة ومصطفى بركاشة ويوسف لمكري والحسين أبو الوفاء أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد سعيد زياد، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة ايت عبي حدو.