

القرار عدد 3
الصاوير بتاريخ 02 يناير 2020
في الملف التجاري عدد 2019/1/3/1622

عقد بيع - فسخ - أطراف العقد.

ما دام أن العقد موضوع الفسخ يربط بين الطالبة بصفة شخصية والمطلوبين، فإنه يكون منتجا لآثاره بين عاقيه، والتي لا يمكنها أن تمتد إلى الجماعة الحضرية، لكونها لم تكن طرفا فيه.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه أن المطلوب (ف.أ)، تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بفاس، عرض فيه أنه سبق له أن استفاد من ثلاث قطع أرضية ترجع للطالبة شركة (...)، وأدى لها مبلغ 2.153.800.00 درهم، على أن يقوم بأداء الباقي بعد تسلمها، هذا وأن استنادا للبند الثالث من الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، والنص على أنه "يمكن للمستفيد التخلي عن القطع الأرضية لصالح المدعى عليها، إذا رغب في ذلك مقابل تخليه عن 20.000.00 درهم عن كل واحدة من القطع"، قرر التراجع عن هذه الاستفادة وفسخ الاتفاقيات الثلاث موضوع دفتر التحملات المصادق عليه من طرفه بتاريخ 2008/04/07، مما يكون معه محقا في استرجاع مبلغ 2.093.800.00 درهم، بعد خصم مبلغ 60.000.00 درهم عن كل القطع الأرضية، غير أن المدعى عليها امتنعت عن ذلك. ملتمسا الحكم بفسخ الاتفاقيات الثلاث المبرمة بينه وبين المدعى عليها، والحكم بإرجاعها له مبلغ 2.093.800.00 درهم مع الفوائد القانونية، وتعويضا عن التماطل قدره 100.000.00 درهم. وأدلت المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال إدخال الغير في الدعوى، عرضت فيه أن المطلوبة الثانية الجماعة الحضرية لفاس هي صاحبة المشروع، اعتبارا لأن الوعاء العقاري مسجل باسمها، أما هي فإنها مجرد وكيل عنها، مما يتعين معه توجيه طلب الفسخ، وإرجاع المبالغ إليها، ملتمسة التصريح برفض الطلب، واحتياطيا إدخال الجماعة المذكورة في الدعوى، وبعد جواب هذه الأخيرة بما يهدف إلى إخراجها من الدعوى. صدر الحكم بفسخ الاتفاقيات الثلاث الرابطة بين الطرفين، وأداء شركة (...) لفائدة المدعي مبلغ 2.093.800.00 درهم، وتعويضا عن التماطل قدره 50.000.00 درهم، ورفض باقي الطلبات بما فيها طلب الإدخال. استأنفه المحكوم له، ملتمسا تأييد الحكم المستأنف في مبدئه، مع تعديله بالحكم بالفوائد القانونية من تاريخ الحكم الابتدائي، والرفع من مبلغ التعويض المحكوم به إلى 100.000.00 درهم، فتح له

الملف رقم 2018/8201/1266، كما استأنفته المحكوم عليها، ملتزمة بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد برفض الطلب، واحتياطيا إخراجها من الدعوى، وتحمل الجماعة الحضرية لفاس تبعات الاتفاقيات المبرمة مع المستأنف عليه، فتح له الملف رقم 2018/8201/2048. وبعد ضم الملفين. قضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب الفوائد القانونية من تاريخ 2018/03/29 إلى غاية يوم التنفيذ، وتأييده في باقي مقتضياته، بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار فساد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه، وعدم الارتكاز على أساس، والتطبيق السيئ لدفتر التحملات وعقد الشراكة المبرم بينها وبين الجماعة الحضرية لفاس، بدعوى أنها مجرد وكيل مفوض له من طرف الجماعة المذكورة تجهيز وتسويق التجزئة المنجزة على الرسم العقاري "... المملوكة لها، وهو الأمر الذي أشار إليه دفتر التحملات، وإبرام الطالبة لعقود الوعد بالبيع تم بصفتها هذه، وبمعرفة مسبقة من طرف المشتريين، وأدلت إثباتا لذلك بما يفيد تحويل المبالغ المحصل عليها من عملية التفويت للجماعة الحضرية بفاس. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، بعدم مراعاتها لذلك، واعتمادها على أحد بنود عقد البيع دون ما ورد في باقيها، وفي دفتر التحملات، ورفضها لطلب إدخال الجماعة الحضرية لفاس بالرغم من أنها هي المعنية بالتزاع، تكون قد حرفت بنود العقد الواضحة وجعلت قرارها منعدم الأساس، مما يناسب التصريح بنقضه.

لكن، حيث ردت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، ما تم التمسك به من كون الطالبة مجرد وكيل عن الجماعة الحضرية بفاس، المحكمة للعقارات موضوع الفسخ، بتعليل جاء فيه: "إن ما تمسكت به الطاعنة من ضرورة إخراجها من الدعوى، بعلّة أن العقار ليس في ملكيتها، وإنما هو في ملكية الجماعة الحضرية لفاس، وأنها مجرد وكيلة عنها في تسويق وتجهيز القطع الأرضية مردود عليه، طالما أن الجماعة ليست طرفا في العقد، إعمالا لمبدأ نسبية الالتزامات المنصوص عليه في الفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود، وبالنظر إلى أن الإيداعات المنجزة إنما تمت لفائدة الشركة المذكورة، كما أن البند الثالث من دفتر التحملات، في فقرته الأخيرة نص صراحة على أن "للمستفيد الحق في التخلي عن القطع الأرضية لفائدة الشركة، كلما رغب في ذلك نظير مبلغ 20.000,00 درهم عن كل واحدة من القطع موضوع الخصومة"، وذلك أخذا بقوة الالتزام المنصوص عليها في الفصل 230 من ق.ل.ع"، وهو تعليل يساير واقع الملف، الذي بالرجوع إليه، يلفى من البند الثالث من دفتر التحملات، أن الطالبة التزمت شخصيا بإرجاعها للمطلوب ثمن البيع بعد خصم مبلغ 20.000,00 درهم عن كل قطعة أرضية في حالة التخلي عن الشراء، وهو ما يجعل المبلغ الإجمالي الذي يتعين خصمه هو 60.000,00 درهم، اعتبارا لأن الأمر يتعلق بثلاث قطع

أرضية، وليس في نهج المحكمة المنوه عنه ما ينبئ عن تحريفها لأي وثيقة بشكل نتج عنه خرق للقانون، ما دام أنها أعملت ما اتجهت إليه إرادة الطرفين، مطبقة صحيح أحكام الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، المقررة لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، ولم يكن من شأن ما تم التمسك به من كون الطالبة مجرد وكيلة للجماعة الحضرية في تسويق وبيع القطع الأرضية أن يثنى عنها موقفها المذكور، ما دام أن العقد موضوع الفسخ يربط بين الطالبة بصفة شخصية والمطلوب، مما يجعله منتجا لآثاره بين عاقيه، والتي لا يمكنها أن تمتد إلى الجماعة الحضرية، لكونها لم تكن طرفا فيه، ولم تبرز الوسيلة باقي بنود العقد الذي لم تعرفها المحكمة أي اهتمام، فجاء بذلك القرار معللا تعليلا سليما ومبنيا على أساس سليم، والوسيلة على غير أساس، فيما عدا ما هو غير مبين، فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي رئيسا والمستشارين السادة سعاد الفرخاوي ومحمد القادري ومحمد كرام وحسن سرار أعضاء ومحضر المحامي العام السيد رشيد بناني ومساعدة كاتبة الضبط السيدة مونية زيدون.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض