

قرار محكمة النقض
رقم 7/58
الصادر بتاريخ 2021/01/19
في الملف المدني رقم 2019/7/1/2286

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/01/24 من طرف الطاعنة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ (ن.م)، الرامي إلى نقض القرار رقم 8460 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2018/12/03 في الملف عدد 2018/1404/6640.

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 محمد المنور لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

المملكة المغربية
السلطة القضائية

وبعد المداولة طبقا للقانون: محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبة تقدمت بمقال افتتاحي بتاريخ 2015/7/13 أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضت فيه، أنه بمقتضى عقد وعد بالبيع مؤرخ في 2011/9/26 محرر من طرف الموثق (ن.ك) التزم المدعى عليه بأن يبيع لها الشقة رقم (...) مساحتها 52 مترا مربعا كائنة بأسفل المجمع السكني "(ف)" ب(ح.ح.أ)، ذات الرسم العقاري عدد (...) بثمن إجمالي قدره 490.000,00 درهم دفعت منه المشتري مبلغ 265.000,00 درهم حسب الاعتراف الصادر عن البائع والمؤرخ في 2011/9/27، وأن المدعي عليه التزم بالإدلاء بالإبراء الضريبي للشقة المباعة، مؤكدة أنها قامت بإجراء عرض عيني وإيداع للمبلغ المتبقي المحدد في 225.000,00 درهم، إلا أن المدعي عليه رفض تنفيذ التزامه بدعوى أن أجل الوعد بالبيع قد انتهى. ملتزمة بالحكم

عليه بإتمام بيع الشقة المذكورة، وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع نهائي وأمر المحافظ العقاري بالحي الحسني بتقييده بالرسم العقاري عدد (...).

و تقدم المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مقابل جاء فيهما أن المدعية تقدمت بدعوى في نفس الموضوع وبين نفس الأطراف بإتمام إجراءات البيع سرعان ما تراجعت عنها وتقدمت بمقال إصلاحي رام إلى فسخ عقد الوعد بالبيع انتهت بصدر حكم عدد 1791 ملف رقم 13/21/3080 بعدم قبول الطلبات (الافتتاحي الإصلاحي والمضاد)، موضحا أن الوعد بالبيع قد انتهى الأجل الذي حدد لإبرامه وهو 2012/01/21، وأن المدعية الأصلية كانت ملزمة بأداء باقي الثمن قبل الأجل المذكور، وبالتالي لا يمكن الحديث عن تنفيذ الالتزامات المتقابلة لانتفاء محلها وهو الوعد بالبيع، ملتمسا الحكم بعدم قبول الطلب لسبقية البت فيه وبرفضه موضوعا، وفي المقال المقابل بمعاينة فسخ عقد الوعد بالبيع واعتباره والعدم سواء مع ما يترتب عن ذلك قانونا، وبعد تبادل الردود وتمام الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية بحكمها عدد 249 بتاريخ 2016/02/10 ملف رقم 15/1401/2206 في الطلب الأصلي: بإتمام البيع موضوع عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 2011/9/26، وفي حالة الامتناع عن التنفيذ اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع نهائي، والإذن للمحافظ العقاري بالحي الحسني بتقييد هذا الحكم بالرسم العقاري أعلاه عند صيرورته نهائيا، وبرفض الطلب المضاد. استأنفه المدعى عليه الأصلي فقضت محكمة الاستئناف باعتباره جزئيا، وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الأصلي المقدم من قبل (س.ت) وتصديا برفض الطلب بشأنه، وتأييده في الباقي بقرارها المشار إلى مراجعه أعلاه.

وبناء على قرار محكمة النقض عدد 2018/7/1/451 بتاريخ 2018/06/19 في الملف المدني عدد 2017/7/1/1613، الذي قضى بنقض القرار الاستئنافي عدد 6315 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2016/9/21 في الملف عدد 2016/1404/2001، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بعلّة أن "المحكمة لما عللت قرارها بما جاءت به من أن: "الثابت من أوراق الملف أن المستأنف عليها تقدمت بدعوى سابقة بإتمام البيع... ثم تقدمت بمقال إصلاحي رام إلى فسخ ذات الوعد بالبيع، وأن دعوى فسخ عقد الوعد بالبيع هي مطالبة بإلغاء الالتزامات الرابطة بين طرفيه بموجب ذلك العقد، وأن المستأنف عليه وحسب وقائع الحكم 1791 الصادر بتاريخ 2014/6/10 في دعوى الفسخ السابقة المقدمة من قبل المستأنف عليها تقدم بمقال مضاد التمس فيه معاينة أنه دائن لها بمبالغ مالية، والتمس خصم تلك المبالغ من المبلغ الذي تطالب المدعية أصليا بإرجاعه له بعد فسخ الوعد، وأن من يطالب بخصم مبالغ معينة من المبلغ الذي يطالب الطرف الآخر باسترجاعه منه بعد فسخ العقد الرابطة بينهما يعني أنه يوافق على الفسخ والارجاع مبدئيا، وأن إرادته توافق إرادة الطرف الآخر الرامية إلى الفسخ، ومتى توافقت إرادة الطرفين المنشئين للعقد على فسخه فإن ذلك يعني إلغاء الالتزامات التعاقدية التي يتضمنها ذلك العقد ولأحق لأي واحد منهما أن يطالب الآخر بتنفيذ تلك الالتزامات لاحقا، وبغض النظر عن نتيجة الحكم عدد 1791... الذي هو حكم ابتدائي، فإن ما تضمنته

وقائعه تبقى حجة تفيد فسخ العقد الرابط بين الطرفين والحكم المستأنف لما لم يعتبر ما توافقت عليه إرادة الطرفين سابقا واعتبر أن عقد الوعد بالبيع مازال قائما ينتج آثاره ضدا عن إرادتهما قد جانب الصواب..."، والحال أنه طبقا للفصل 259 من ق.ل.ع فإن للمشتري الخيار بين أن يطلب إتمام إجراءات عقد البيع أو طلب فسخه عند تماطل البائع عن تنفيذ التزامه، سيما وأن الحكم عدد 1791 إنما قضى بعدم قبول طلب الفسخ لأن الالتزام لازال ممكنا تنفيذه ولم يقض بفسخه، فتكون بذلك المحكمة فيما ذهبت إليه في قرارها قد أساءت تعليله ولم تركزه على أساس". وعلى إثر إحالة الملف على أنظار محكمة الاستئناف وإدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما بعد النقض أصدرت هذه الأخيرة قرارها القاضي بالإلغاء والحكم من جديد برفض الطلب الأصلي الرامي إلى إتمام البيع، وفي الطلب المضاد الحكم بمعاينة فسخ عقد الوعد بالبيع وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى للنقض:

حيث إن من جملة ما تعييه الطاعنة على القرار فساد التعليل المنزل منزلة انعدامه، ذلك أن القرار المطعون فيه استند في تعليله الوارد في الصفحة 8 الفقرة 3 على صورة من الشهادة المؤرخة في 2012/1/26 والصادرة عن الخزينة العامة (قباضة الدار البيضاء الوازيس) المدلى بها من طرف البائع رفقة عقد مبتور المشار إليه أعلاه والمتعلق ببيع نهائي للغير موضوع الرسم العقاري عدد (...). دون أدنى التفات إلى عقد الوعد بالبيع موضوع النازلة المتعلق بالرسم العقاري عدد (...). ودون أدنى تدقيق مسبق لما تبني الوثيقة المذكورة وتأكيده في نفس الفقرة أن الرسم العقاري عدد (...) هو نفس العقار محل الوعد بالبيع، مضيفا أنها تتضمن بأن الواعد المذكور أدى فعلا مبلغ الضريبة المستحق عن سنة 2012، وغيب بذلك كل الدفوع القانونية والطعون الوجهية المثارة في مذكراته والقفز عليها بصفة مطلقة. فجاء قرارها خارقا للقانون مما يستوجب نقضه.

حيث لئن كان لمحكمة الموضوع الحق في تقدير الأدلة المقدمة إليها تقديرا صحيحا، إلا أنه يتعين أن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق وأن يكون مؤديا إلى النتيجة التي خلصت إليها، ولما كان البين من عقد وعد بالبيع المبرم بين عاقيه التزم فيه الواعد (المطلوب) بتوفير الشهادة المثبتة لأداء الضرائب في حين تعهدت الموعد لها (الطاعنة) بأداء ثمن البيع الكل بتاريخ 2012/01/31، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص من شهادة صادرة من الخزينة العامة بتاريخ 2012/01/26 أن الواعد قد نفذ ما التزم به عقدا قبل حلول الأجل، وأن الطاعنة الموعد لها لم تعرض ثمن البيع وإيداعه إلا بعد انصرام الأجل المضروب لها ورتب على ذلك معاينة فسخ وعد البيع، في حين أن الشهادة المذكورة لا تنهض دليلا لأداء الضرائب على العقار المبيع المنصب على الرسم العقاري (...) لما تبين من مضمونها أنها تتعلق برسم عقاري آخر (...). ولم تبرز المحكمة من أين استقت كونها تتعلق بنفس العقار محل الوعد بالبيع، والحكم المطعون فيه إذ استند إلى هذا الدليل يكون معيبا بالخطأ في الإسناد والفساد في الاستدلال جره ذلك إلى سوء التعليل مما يتعين نقضه.

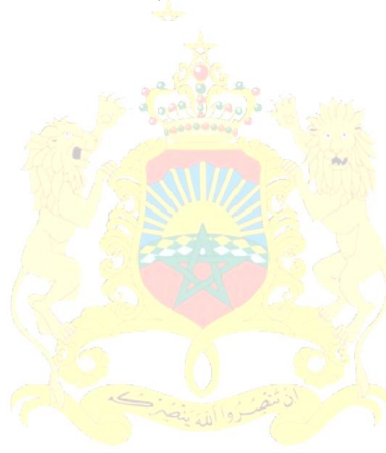
وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوب المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

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: محمد المنور مقررا، سعيد رياض، السعدية فنون، امحمد لفتح - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض