

القرار عدد 142

الصادر بتاريخ 07 شتنبر 2016

في الملف المرني عدد 2016/9/1/2520

ضمان استحقاق المبيع - إرجاع ثمن البيع والتعويض.

إن المحكمة لما قضت بإرجاع المشتري ثمن الأرض كما هو محدد في العقد، دون أن تبرز بمسوغ قانوني سبب رفضها التعويض الذي طالبت به ابتدائيا واستئنافيا، والمترب عن استحقاق المبيع من يدها في إطار الضمان الملزم به البائع من بعده وخلفه وفق ما هو مبين في الفصول 259 و 544 و 264 من ق.ل.ع، وتطبق القانون الواجب التطبيق على النازلة، تكون قد خرقت المقتضيات القانونية المذكورة.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عدد 8874 وتاريخ 05 نونبر 2015 في الملف عدد 2014/1201/644 أن ثورية (ب) ادعت أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بأنها اشترت بقعة أرضية عارية مساحتها 60 مترا مربعا من البائع لها بوشعيب (ع) مستخرجة من الملك المسمى "... ذي الرسم العقاري عدد (...). تقع بدوار (...). تيط مليل بثمن قدره 15.000.00 درهم، وذلك بمقتضى عقد مصادق على إمضائه بتاريخ 26 أكتوبر 1998، وأن كافة الحقوق المشاعة في الملك المذكور انتقلت بعد وفاة البائع إلى ورثته المدعى عليهم فاطمة (ز) والعربي ومحمد وفاطنة وكلثوم والحراقي ورشيد (ع)، وقام هؤلاء ببيع حصصهم للأغيار رغم علمهم بتفويت موروثة لبقعة مساحتها 60 مترا مربعا للعارضة وهو ما يعتبر خرقا للفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود، وطلبت الحكم لها بتعويض عن بقتها الأرضية والضرر الحاصل لها، وإجراء خبرة لتحديد الثمن المستحق للبقعة المذكورة مع تعويض مسبق قدره 50.000.00 درهم. ولم يدل المدعى عليهم بجوابهم فأصدرت المحكمة حكمها بإرجاعهم للمدعية مبلغ 15.000.00 درهم، المدفوع مقابل ثمن البيع ورفض باقي الطلبات، استأنفته المدعية وأسست استئنافها على أنها طلبت استرجاع ثمن الأرض بسعرها الحالي وليس ثمنها بتاريخ البيع الذي مرت عليه 16 سنة، وأجاب المستأنف عليهم بأنهم لا يعلمون واقعة البيع ولا وجود لأية وثيقة تثبت ذلك، والعقار لا يتوفر كله على ترخيص بتجزئته وبعد تبادل المذكرات وتام الإجراءات أصدرت المحكمة قرارها بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الرابعة:

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق القانون، ذلك أن طلب العارضة بإجراء خبرة لتحديد الثمن المستحق يجد سنده في القانون والشرعية الإسلامية التي تقضي بأنه لا ميراث إلا بعد سداد الدين وتبقى التركة مثقلة بالتزامات الموروث، وهو ما أقره قانون الالتزامات والعقود، لما نص على أن الورثة لا يلتزمون إلا في حدود التركة وبنسبة مناب كل واحد منهم، وهو ما أقره الفقه أيضا لما اعتبر بأن العقد ينصرف إلى الخلف العام كما لو كان هو العاقد، مما يكون معه الورثة المطلوبون ملزمون بأداء الثمن وفق السعر الحالي بالإضافة إلى التعويض عن الضرر بتصرفهم في البقعة الأرضية والمحكمة لما قضت بغير ذلك تكون قد عرضت قرارها المطعون فيه للنقض.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه بمقتضى الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود فإنه إذا كان تنفيذ الالتزام غير ممكن جاز للدائن أن يطلب فسخ العقد وله الحق في التعويض، وأنه عملا بالفصل 544 من القانون ذاته فإن الضمان ينتج أثره إذا بني الاستحقاق على فعل شخصي للبائع ويلتزم هذا الأخير بالتعويض وأنه طبقا للفصل 264 من نفس القانون فإن الضرر هو ما لحق الدائن من خسارة حقيقية وما فاتته من كسب متى كانا ناتجين عن عدم الوفاء بالالتزام، والمحكمة طبقا للفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ملزمة بالبت دائما طبقا للقوانين المطبقة على النازلة ولو لم يطلب الأطراف ذلك بصفة صريحة، ولما كان كذلك وكان البين من أوراق الملف المعروضة على قضاة الموضوع أن الطاعنة سبق لها أن اشترت من موروث المطلوبين قطعة أرضية من مجموع عقار محفظ ولم تقم بتسجيل مشتراها وأن هؤلاء فوتوا للغير الأرض بكاملها المتضمنة للجزء المبيع، فإنه بمقتضى الفصول المشار إليها تكون محقة في استرداد ثمن المبيع علاوة على التعويض عن الضرر الذي لحقها من جراء الاستحقاق المبيع منها، والمحكمة لما قضت بإرجاع الطاعنة ثمن الأرض كما هو محدد في العقد دون أن تبرز بمسوغ قانوني سبب رفضها التعويض الذي طالبت به ابتدائيا واستثنافيا والمترتب عن استحقاق المبيع من يدها في إطار الضمان الملزم به البائع من بعده وخلفه وفق ما هو مبين في الفصول المشار إليها وتطبق القانون الواجب التطبيق على النازلة تكون قد خرقت المقتضيات القانونية المذكورة وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة سمية يعقوبي خبيزة رئيسا والمستشارين السادة: عبد الهادي الأمين مقررا - أحمد لفتح - محمد صواليح - وردة المكنوزي أعضاء بحضور المحامي العام السيد عبد الإله مستقيم وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.