

القرار عدد 347
الصاوير بتاريخ 7 يوليو 2015
في الملف المرني عدد 2014/7/1/2828

دعوى تكملة المساحة الناقصة أو التعويض - عدم جوازها طبقا
لفصل 528 من ق.ل.ع - الحق في طلب الفسخ أو قبول المبيع على حالته.

إن النقص في مساحة الأرض المبيعة بثمن إجمالي لا يخول للمشتري
المطالبة بالتعويض المادي عن ذلك النقص أو تكملة عينه، وإنما يحق له المطالبة
بفسخ العقد أو قبول المبيع على حالته.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 29 الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 2013/1/31 في الملف عدد 1401/11/347، أن عائشة (ش) تقدمت بمقال أمام المحكمة الابتدائية ببرشيد بتاريخ 2006/2/5، عرضت فيه أنها بتاريخ 2001/12/31 اشترت بعقد عرفي من الطالب محمد (ذ) جميع واجبه المشاع في الملك الفلاحي المسمى "فدان الشرقي"، الكائن بمزارع أولاد سليمان البالغة مساحته الإجمالية أربعة هكتارات وخمس آرات، وحدد القدر المبيع في هكتارين اثنين وثلاثة وثمانين آرا وأربعة وثلاثين سنتيارا موضوع مطلب التحفيظ عدد 53/1185، مقابل ثمن إجمالي قدره 510012 درهم، ورغم النص في هذا العقد على أن المساحة المبيعة محددة في القدر المذكور إلا أنها لم تتسلم من البائع إلا عشرة خداديم أي بنقص قدره سبعة خداديم تقريبا. وأن المدعى عليه أقر بأن المساحة التي سلمها إليها تقل عن المساحة المبيعة، ملتزمة بالحكم عليه بتسليمها الجزء الناقص من المساحة المبيعة وقدره سبعة خداديم، واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد ما إذا كان إتمام المساحة المبيعة مستحيلا لتحديد القيمة الحقيقية للمساحة الناقصة وفق التقويم الحالي، والسماح لها بتقديم طلباتها الختامية على ضوء الخبرة، وأدلت بنسخة

من العقد المذكور. فأجاب المدعى عليه محمد (ذ) بأن المدعية توصلت بما اشترته وحازت المساحة المباعة بكاملها، وأن ما تدعيه من نقص لا أساس له من الصحة. وبعد إجراء خبرة وتقديم المطالب الختامية، قضت المحكمة الابتدائية بحكمها عدد 7 وتاريخ 2008/8/9 بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير عبد النبي (ج) والحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعية تعويضا قدره 1200000 درهم، وهو الحكم الذي أيده محكمة الاستئناف بقرار صدر بتاريخ 2009/11/19 في الملف عدد 03/08/264، طعن فيه المدعى عليه بالنقض فنقضه المجلس الأعلى بقرار تحت عدد 4353 بتاريخ 2011/10/11 في الملف عدد 2010/7/1/1174 بعلته أنه: "بمقتضى الفصل 528 من ق.ل.ع فإن النقص في المبيع لا يخول المشتري إلا خيار الفسخ أو قبول القدر المسلم إذا كان من الأشياء التي تباع بالقياس وبثمن إجمالي، وأن ادعاء المطلوبة في النقض نقصا في مساحة الأرض التي اشترتها من الطالبة بثمن إجمالي وإن ثبت، لا يسمح بالمطالبة بالتعويض المادي عن ذلك النقص أو تكملته عينا، وليس لها إلا المطالبة بفسخ العقد أو قبول المبيع على حالته". وبعد الإحالة وتبادل الردود، أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إليه أعلاه القاضي بإلغاء الحكم الابتدائي وتصديا الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلتين.

في شأن الويلتين مجتمعتين:
المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى بخرق الفصل 528 من ق.ل.ع، بدعوى أنه لئن كان مؤدى قرار محكمة النقض موضوع الإحالة أن يتم احترام مقتضيات الفصل 528 من ق.ل.ع، فإن سياق اعتماد القرار المذكور في القول بصحة الوسيلة المثارة بشأنه لا يعني إزاء مقتضيات المادة 369 من قانون المسطرة المدنية في فقرتها الثالثة أن تنقيد محكمة الموضوع بعموم لفظ النص، وإلا بات معه اتجاه قرار محكمة النقض جزءا من قضاء الموضوع تبنيا وتأيدا، وهذا ما يخالف اختصاص قضاء النقض، فقرار محكمة النقض طالب المحكمة باستحضار مقتضيات المادة المذكورة، والتي يتعين على المحكمة أن تطبقها تطبيقا صحيحا، وهي لما سافت في عللها علة القرار الصادر عن المجلس الأعلى بينما ينص الفصل 528 من ق.ل.ع على بيع الشيء بتمامه نظير ثمن إجمالي، ومحل البيع لدى الطالبة هو جزء من تمام الشيء الذي هو عبارة عن أرض مساحتها 4 هكتارات و50 آرا ولم يبيع منها إلا

هكتارين و 83 آرا 39 سنتيارا، فكان لفظ الإجمال الذي ينسحب على الثمن قد التبس على المحكمة فطبقت على المبيع الذي يعد جزءا منه وليس تمام المبيع، وهو ما يفسره مدخل المادة 528 من ق.ل.ع حينما مثلت محل ونطاق تطبيق الفصل 528 بكونه ينسحب على الأشياء التي يخشى أن يضرها التبعيض فتباع تبعا لذلك إجمالا، وهكذا فإن المحكمة قد طبقت الفصل 528 تطبيقا خاطئا انطوى على خرق واضح للنص الواجب تطبيقه بجميع عناصره، وذلك بالنظر إلى أن البائع كان يعلم علم اليقين وهو يحدد بالمكنتار والآر والسنتيار محل البيع جزءا من الكل بينما المبيع الحقيقي غير ذلك، فكان ما ذهبت إليه المحكمة خلاف ما رسمه الفصل المذكور. وتعييه في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني وسوء التعليل وعدم الجواب على وسائل أثيرت نظاميا والمس بحق الدفاع، بدعوى أن الأحكام مشروطة بتعليلها واقعا وقانونا وأن مجرد النقص في التعليل يترل مترلة انعدامه، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد وضعت يدها على القضية بسبب الإحالة من محكمة النقض وأن توجهها على ضوء المادة 369 من ق.م.م كان توجهها مطلقا انقياديا ينطوي على تطبيق خاطئ لمفهوم التقيد بالنقطة القانونية. وأن الطالبة أثارت في مذكرتها بشأن المستنتجات بعد النقض المؤرخة في 2012/4/25، أن الأمر لا يتعلق بالتريل اللفظي لتنصيصات المادة 528 من ق.ل.ع وإنما بأسباب الالتزام التي يترتب عن حقوقها قيام المسؤولية العقدية، علاوة على إثبات الفعل شبه الجرمي للبائع من خلال سوء نيته في التعاقد خاصة مع العنصر الجوهري في التعاقد المتعلق بمساحة المبيع والثمن المدفوع نظيرا له، ثم التماس الطالبة إجراء البحث حول عنصري الإجمال والتفصيل كركنين جوهريين في النازلة، إلا أن المحكمة لم تجب إطلاقا على أي من هذه الأمور، ولم تلتفت إليها مكتفية بمدلول الفصل 369 من ق.م.م مما مس بحقوق الدفاع، مما يعرض قرارها للنقض.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية في فقرته الثانية: "إذا بتت محكمة النقض في قرارها في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تنقيد بقرار محكمة النقض في هذه النقطة"، ولما كان المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) قضى بنقض القرار الاستئنافي السابق بعله: "أنه بمقتضى الفصل 528 من ق.ل.ع فإن النقص في المبيع لا يخول المشتري إلا خيار الفسخ أو قبول القدر المسلم إذا كان من

الأشياء التي تباع بالقياس وبثمن إجمالي، وأن ادعاء المطالبة في النقض نقصا في مساحة الأرض التي اشترتها من الطالبة بثمن إجمالي وإن ثبت، لا يسمح بالمطالبة بالتعويض المادي عن ذلك النقص أو تكملته عينا، وليس لها إلا المطالبة بفسخ العقد أو قبول المبيع على حالته"، وهي عبارات صريحة وواضحة تفيد أن الفصل 528 من ق.ل.ع المذكور هو الواجب التطبيق على نازلة الحال، وتؤكد أن الطالبة ليس من حقها المطالبة بالتعويض المادي عن النقص في المساحة أو تكملته عينا، وليس لها إلا المطالبة بفسخ العقد أو قبول المبيع على حالته، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ألغت الحكم الابتدائي القاضي لها بالتعويض، تأسيسا على النقطة القانونية التي بت فيها المجلس الأعلى بعدما ثبت لها من عقد البيع أن المطلوب باع للطالبة الملك الفلاحي المسمى "فدان الشرقي" الكائن بمزارع أولاد سليمان البالغة مساحته الإجمالية أربعة هكتارات وخمس آرات، وحدد القدر المبيع في هكتارين اثنين وثلاثة وثمانين آرا وأربعة وثلاثين سنتيارا موضوع مطلب التحفيظ عدد 53/1185 مقابل ثمن إجمالي قدره 510012 درهما، وهو ما يفيد أن المبيع من الأشياء التي تباع بالقياس وبيع بثمن إجمالي، تكون قد انتقدت لقرار المجلس الأعلى، وطبقت مقتضيات الفصل 528 من ق.ل.ع تطبقا سليما، وبنت قرارها على أساس قانوني سليم، وجاء معللا تعليلا كافيا، وردت بذلك ضمن ما جاء في مذكرة الطالبة المؤرخة في 2012/4/25 ولم تمس بحقوق الدفاع، والوسيلتان معا على غير أساس.

محكمة النقض
لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد أحمد ملجاوي - المقرر: السيد حميد الوالي - المحامي العام: السيد الحسن البوعزاوي.