

القرار عدد 234
الصادر بتاريخ 12 ماي 2015
في الملف المرني عدد 2014/7/1/1543

بيع عقاري - واجب على الشياح - عدم تحديد الثمن في عقد الوعد بالبيع - إقرار البائع - أثره.

لما كان الثمن الذي وقع به تفويت البائع لواجبه المشاع في المدعى فيه لم يحدد صراحة في عقد الوعد بالبيع، فإنه يتعين الأخذ بإقراره القضائي برمته ولا يمكن تجزئته.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار رقم 245 الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 2013/10/2 في الملف عدد 2012/349، أن المطلوب تقدم بتاريخ 2011/3/26 بمقال افتتاحي للدعوى إلى المحكمة المغربية للمجلس الأعلى للسلطة القضائية، للمدعى عليه محمد (ص) والمطلوب حضوره في الدعوى محمد (ل) أن استفادا مناصفة بينهما من قطعة أرضية بدوار الكوط عين السمن العزيب، المسلمة لهما من مؤسسة العمران في إطار محاربة مدن الصفيح، بمقتضى الشهادة المصادق على صحة توقيعات أطرافها بتاريخ 2008/6/24، وأنهما قاما معا بإبرام وعد بالبيع معه بشأن القطعة الأرضية المذكورة بعدما حددا ثمنها في مبلغ 180000 درهم، تسلم كل واحد منهما عربونا بقيمة 10000 درهم، والتزما بإبرام عقد البيع النهائي معه بعد إنجاز الوثائق. وبتاريخ 2008/7/25 قام المطلوب حضوره في الدعوى بتنفيذ التزامه، وأبرم معه عقد بيع نهائي بخصوص واجبه في القطعة الأرضية بعدما تحوز بباقي الثمن المستحق له وقدره 80000 درهم، في حين امتنع المدعى عليه من القيام بذلك بخصوص واجبه وهو النصف الآخر،

فعرض عليه باقي الثمن في إطار مسطرة العرض والإيداع، إلا أنه امتنع عن تسلم المبلغ فأودعه بصندوق المحكمة بمقتضى ملف التنفيذ عدد 11/33/2301. ملتمسا الحكم على المدعى عليه بإبرام عقد البيع النهائي معه بخصوص نصف القطعة الأرضية المذكورة أعلاه، الممثل لواجبه فيها بعد الإدلاء بجميع الوثائق التي تمكن من القيام بذلك، تحت طائلة غرامة تهددية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وبعد استنفاد الإجراءات، أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2012/6/4 حكما تحت عدد 372 في الملف 11/1401/846، قضى على المدعى عليه بإبرام عقد البيع النهائي مع المدعي بخصوص نصف القطعة الأرضية رقم 587 الكائنة بتجزئة المستقبل المسيرة فاس، والممثل لواجبه فيها تحت طائلة غرامة تهددية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وتحمله الصائر، ورفض باقي الطلبات. استأنف المدعى عليه، وبعد الجواب وإجراء بحث والإدلاء بالمستندات، أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إلى مراجعته أعلاه، والقاضي بتأييد الحكم المستأنف، وتحمل الطرفين الصائر مناصفة بينهما. وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلة وحيدة.



في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث يعيب الطالب القرار بعدم الارتكاز على أساس قانوني وسوء التعليل، ذلك أنه استند في ما قضى به على إقرار الطالب في الحكم المطعون فيه بأنه باع واجبه للمستأنف عليه في القطعة الأرضية المدعى فيها حاليا بناء على الحكم عدد 424 الصادر في الملف عدد 10/1401/747 بتاريخ 2011/5/25، وأنه في إقراره المذكور صرح أن الثمن الذي يبيع به نصيبه وهو النصف في القطعة هو 200000 درهم لأنه لا يمكن أن يبيع نصيب شريكه. فقد جاء في الإنذار ومقاله الافتتاحي الذي طالب فيه بإتمام إجراءات البيع أن الثمن الذي يطالب به وهو 200000 درهم لبيع نصيبه فقط، وليس ثمن القطعة برمتها كما جاء في القرار الاستئنافي الذي حرف الإقرار وغيره على غير واقعه، حيث أوله تأويلا غير قانوني. وأن القرار الاستئنافي رغم أنه جاء فيه أنه لا مفر من الأخذ بهذا الإقرار ولا يمكن تجزئته، إلا أنه خالف هذه القاعدة عندما لم يأخذ بالثمن الذي يطالب به المستأنف لإتمام إجراءات البيع وهو 200000 درهم، وأوله على أنه ثمن القطعة برمتها رغم أنها

مشتركة بين الطالب والمطلوب حضوره في الدعوى في حدود النصف لكل واحد منهما، وبذلك يكون القرار قد خرق الفصل 414 من ق.ل.ع مما يؤدي إلى نقضه.

حيث تبين صحة ما نعه الطالب على القرار، ذلك أن المحكمة مصدرته علته بما جاءت به من أن: "المستأنف عليه أدلى بالحكم عدد 424 الصادر في الملف عدد 10/1401/747 بتاريخ 2011/5/25، وهو يتضمن إقرار المستأنف ببيعه واجبه في القطعة الأرضية المدعى فيها حاليا بثمان قدره 200000 درهم، وأنه قبض من المستأنف عليه مبلغ 10000 درهم....، ونظرا لكون الثمن الذي فوت به المستأنف لواجبه في المدعى فيه لم يحدد صراحة في عقد الوعد بالبيع فإنه لا مفر من الأخذ بهذا الإقرار برمته ولا يمكن تجزئته، ونتيجة لذلك اعتبار الثمن الذي وقع به البيع هو ما يصرح به المستأنف في دعواه التي تمخض عنها الحكم المستدل به من المستأنف عليه وهو 200000 درهم للقطعة برمتها وجب فيه للمستأنف مبلغ 100000 درهم وقد قبض 10000 درهم وبقي في ذمة المستأنف عليه 90000 درهم". والحال أنه بالرجوع إلى الحكم المستند عليه المذكور، يتبين أنه تضمن أن الطالب تسلم بمقتضى العقد مبلغ 10000 درهم من المدعى عليه (المطلوب) على أن يكمل باقي ثمن البيع الذي هو 200000 درهم ليصبح مالكا للبقعة الأرضية. ثم أكد في مذكرته الجوابية المدلى بها من طرف دفاعه بتاريخ 2010/9/2 المشار إليها في نفس الحكم أن ثمن البيع هو 210000 درهم، وكون الشريك الآخر باع بثمان آخر لا يلزمه في شيء. وهي عبارات تنصرف إلى أن الثمن الذي صرح به الطالب في الحكم المذكور والذي يخص واجبه هو 210000 درهم، وليس كما جاء في القرار المطعون فيه من أنه 100000 درهم، مما يجعله غير مبني على أساس ومعللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما يعرضه للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

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