

القرار عدد 93 الصادر بتاريخ 15 أبريل 2015 في الملف التجاري عدد 2013/1/3/475

سمسرة - إثبات التوسط في عملية البيع - تقدير الحجج.

إن المحكمة لما اعتبرت أن الوكيل العقاري قد قام بالتوسط في عملية بيع وشراء العقار لفائدة المشتري اعتمادا على إقرارهم الوارد بجوابهم على إنذار الذي يفيد بأن المبلغ المتفق عليه نتيجة عملية التوسط قد تم إيداعه لدى الموثق، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2012/11/05 في الملف رقم 10/2011/358 تحت رقم 2012/4968 إن المطلوب سعيد (د) تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مفاده أنه بصفته وكيلا عقاريا توسط للمدعى عليهم لحسن (ك) وورثة (ج) في شراء حمام القاهرة الكائن بشارع القاهرة. وأن أجرة الوكيل محددة في 5% يؤدي نصفها للبائع ونصفها الآخر للمشتري وأنه وبعد انتهاء المعاملة وإبرام عقد بيع الحمام الذي حدد ثمنه في مبلغ 6.000.000,00 درهم، امتنع المدعى عليهم من تمكينه من واجبه رغم إنذارهم ملتمسا الحكم لعيهم متضامين بأدائهم لفائدته مبلغ 300.000,00 درهم عن واجب السمسرة بسعر 5% من ثمن البيع وبتعويض قدره 5.000,00 درهم.

وأجاب المدعى عليهم بأن عمل المدعى عليه اقتصر على إرشاد لبعضهم البعض، ولا يرقى إلى عمل السمسرة كما عرته المادة 405 من مدونة التجارة وبعد الانتهاء من مناقشة القضية صدر الحكم بأداء المدعى عليهم للمدعي مبلغ 150.000,00 درهم. أيد استئنافا بمقتضى القرار المطعون فيه.

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الأولى :

حيث ينعي الطاعنون على القرار خرق المادة 419 من مدونة التجارة الناصة على أنه "إذا لم يحدد مقدار أجرة السمسار باتفاق أو بعرف فعلى المحكمة تحديده إما حسب سلطتها التقديرية الخاصة أو استنادا إلى رأي الخبراء اعتمادا على ما يجري به العمل في الخدمات المماثلة مع مراعاة ظروف العملية الخاصة كالوقت الذي تطلبت وطبيعة الخدمة التي قام بها". بدعوى أن القرار

المطعون فيه حدد للمطلوب مبلغا جزافيا محددًا في 150.000,00 درهم دون مراعاة الوقت الذي استغرقت العملية وأية قاعدة مرجعية ودون أن يحدد أي عنصر من العناصر المنصوص عليها في المادة 419 المشار إليها التي حددت ثلاث طرق لتحديد أجره السمسار مشروطة بمراعاة ظروف العملية الخاصة كالوقت وطبيعة الخدمة المقدمة، فالمحكمة المصدرة له كان عليها أن تقوم بتعيين خبير لتحديد الأجرة المعمول بها في المجال لتستأنس بها حسب سلطتها التقديرية، أو أن تجري البحث لتقف على الاتفاق الذي تم بينهم وبين المطلوب الذي لم يتدخل في عملية البيع كسمسار وإنما كمرشد كما يؤكد ذلك الإشهاد.

لكن، حيث إن القرار المطعون فيه لم يعلل ما انتهت إليه بالتعليل المنتقد وحده، بل أضاف إليه تعليل آخر جاء فيه "ودور المستأنف عليه" وهذا التعليل غير منتقد وكاف لإقامة القرار والفرع على غير أساس.

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الأولى :

حيث ينعي الطاعنون على القرار خرق المادة 405 من مدونة التجارة بدعوى أن مقتضيات هذه المادة جعلت العلاقة بين السمسار والمتعاقد معه تخضع للمبادئ العامة التي تسري على عقد إجارة الضيعة في كل ما يمكن تطبيقه على عقد السمسرة وأن القرار جعل العقد يخضع لأداء عمولة عوض خضوعه للأجر كما تنص على ذلك المادة المذكورة وبذلك فإنه لم يميز بين السمسار والوكيل بالعمولة الذي يتحمل مسؤولية خاصة نظمها مدونة التجارة في المواد 422 إلى 430 ويتحمل مخاطر وينوب عن الموكل في العقد بخلاف السمسار الذي يقتصر دوره في تقريب تلاقي طرفي العقد فقط. وأن القرار عندما قضى للسمسار بعمولة عوض أجر يكون قد خرق القانون ولم يجعل لقضائه أي أساس مما يستوجب نقضه.

لكن، حيث إن ما جاء في الفرع الثاني من نعي هو موجه للحكم الابتدائي الذي استعمل عبارة "عمولة" بخلاف القرار الاستئنائي الذي استعمل عبارة "أجر" فهو غير مقبول.

في شأن الفرع الثالث من الوسيلة الأولى :

حيث ينعي الطاعنون على القرار خرق الفصل 153 من ق.ل.ع بدعوى أن المحكمة المصدرة له تبنت حيثيات الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به هذا الأخير الذي قضى بالتضامن بين البائع والمشتري في أداء العمولة، والحال أن التضامن لا يفترض بين الدائنين وإنما يتعين التنصيب عليه في العقد عملاً بمقتضيات الفصل 153 من ق.ل.ع. وأن المحكمة التي قضت بالتضامن بدون وجود عناصر للبت بذلك تكون قد خرقت الفصل 153 من ق.م.م وعرضت قرارها للنقض.

لكن، حيث إن ما جاء في الفرع أثير لأول مرة أمام محكمة النقض فهو غير مقبول.

في شأن الفرع الرابع من الوسيلة الأولى :

حيث ينعى الطاعنون على القرار عدم الجواب على وسائل مثارة بشكل نظامي، بدعوى أنهم أثاروا في المرحلة الابتدائية بأن السمسار الذي قام بتقديم الإعلانات التي نشرها بجريدة "لوماتان" إلى المشتري هو المدعو محمد (ب) وأدلو بإشهاد صادر عنه، والتمسوا إجراء بحث من أجل الاستماع إليه، على اعتبار أن المستأنف عليه لم يكن إلا متطفلا عند مناقشة عملية اقتناء الحمام عندما تدخل في الحوار الذي جرى بين المشتري والمدعو محمد (ب)، ولم يكلفه أي أحد بعملية السمسرة من الأصل، ولو أن المحكمة استجابت لإجراء البحث لتبين لها أن السمسار الوحيد هو محمد (ب).

لكن، حيث إن القرار المطعون فيه رد دفع الطالبين بخصوص عدم المطلوب في أجرة السمسرة بتعليل جاء فيه "فإنه يبقى دفع غير منتج طالما أن المستأنف عليه أثبت واقعة قيامه بالتوسط في عملية بيع وشراء العقار بمقتضى جواب على إنذار صادر عن المستأنفين يفيد بأن المبلغ المتفق عليه نتيجة عملية التوسط التي قام بها قد تم إيداعه لدى الموثق، وكذا بواسطة الكتاب الصادر عن عامل عمالة مقاطعة الفداء درب السلطان المؤرخ في 2010/01/21 في إطار الصلح والذي جاء فيه بأن الطرفين التزما باتفاق جلي أمام الموثق الذي أشرف على إبرام عقد البيع، وأنهما لم يتمكنوا من التراضي حول المبلغ الواجب أدائه. وأن الدفع بكون دور المستأنف عليه اقتصر فقط على إرشاد المستأنفين إلى عنوان البائع فإنه يبقى ادعاء مجردا من الدليل الذي يثبتته..." وهو تعليل فيه رد لدفع الطرف الطاعن بكون المطلوب لم يتوسط في عملية البيع، والوسيلة خلاف الواقع غير مقبولة.

لأجله

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس : السيد السعيد سعداوي - المقرر : السيد السعيد شوكيب - المحامي العام : السيد عبد العالي المصباحي.