

القرار عدد 116
الصادر بتاريخ 25 فبراير 2014
في الملف المدني عدد 2012/3/1/3196

وعد بالبيع - عدم الفسخ - سند الاحتلال والحياسة.

إن الوعد بالبيع الملزم للجانبين يعد عقدا ابتدائيا تترتب عنه آثار البيع إلى أن يعقد البيع النهائي، ومتى نشأ الوعد بالبيع الملزم للجانبين صحيحا وادعى الواعد استحالة تنفيذ التزامه فيه يلزم بسبب ذلك لإنهاء آثار الوعد المذكور طلب فسخه واستصدار حكم بهذا الفسخ، والمحكمة لما قضت بأن وعد البيع المعقود لازال قائما ولم يقع فسخه واعتبرت ذلك سندا مشروعا في حيازة المدعى فيه تكون قد طبقت صحيح القانون.

رفض الطلب

الأساس القانوني:

"ينقضي الالتزام إذا نشأ ثم أصبح محله مستحيلا، استحالة طبيعية أو قانونية بغير فعل المدين أو خطئه وقبل أن يصير في حالة مَطل."



(الفصل 335 من قانون الالتزامات والعقود).

"إذا كان المدين في حالة مَطل كان للدائن الحق في إجبارة على تنفيذ الالتزام، ما دام تنفيذه ممكنا. فإن لم يكن ممكنا جاز للدائن أن يطلب فسخ العقد، وله الحق في التعويض في الحالتين.

إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن إلا في جزء منه، جاز للدائن أن يطلب إما تنفيذ العقد بالنسبة إلى الجزء الذي مازال ممكنا، وإما فسخه وذلك مع التعويض في الحالتين.

وعلاوة على ذلك تطبق القواعد المقررة في الأبواب المتعلقة بالعقود الخاصة.

لا يقع فسخ العقد بقوة القانون، وإنما يجب أن تحكم به المحكمة."

(الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود).

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة تحت عدد 584 وتاريخ 16 أبريل 2012 في الملف المدني عدد 11/1201/645 أن المدعين علال (ك) وعبد السلام (ك) وقاسم (ك) وفاطمة (ك) وعائشة (ك)، ادعوا أمام المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم

أنهم يملكون المنزل الكائن بحي الياسمين رقم بلوك بالمدينة المذكورة ذي الرسم العقاري عدد ، وأن المدعى عليها مليكة (ر) أبدت رغبة في شرائه وبعدها تسلمت مفاتيحه قصد الإطلاع عليه واحتلته وأنه سبق لها أن أبرمت وعدا بالبيع مع فاطمة (ك) وسلمتها مبلغ عشرة آلاف درهم من أصل 80.000.00 درهم الذي هو ثمن البيع ورفضت أداء المبلغ المتبقي بذمتها وأنهم سبق أن تقدموا بدعوى استعجالية انتهت بصدر قرار استئنافي قضى بعدم الاختصاص لوجود وعد بالبيع بين الطرفين كما أن فاطمة (ك) تقدمت بدعوى فسخ الوعد بالبيع فصدر حكم برفض طلبها ونظرا لكون المدعى فيه أصبح له رسم عقاري ولا يوجد به أي تقييد لأي حق عيني لفائدة المدعى عليها فإنهم يلتمسون الحكم بإفراجها هي ومن يقوم مقامها، وأجابت هذه الأخيرة بأن القضية سبق البت فيها ملتزمة رفضها. وبعد تبادل المذكرات وتام الإجراءات، أصدرت المحكمة حكمها بإفراج المدعى عليها فاستأنفته هذه الأخيرة وأسست استئنافها على أنها دفعت بسبقية البت لكن المحكمة ردت دفعها بعلّة: أن القضية السابقة صدر فيها حكم ابتدائي فأصدرت بذلك حكمين متناقضين بين نفس الأطراف والموضوع، واعتبرت أن مدخل المستأنف عليهم هو رسم الملكية مع أن هذا الأخير إنما يتعلق بأرض فارغة، علما أنها أبرمت وعدا بالبيع ينص على إنجاز العقد النهائي عند إتمام مسطرة تحفيظ المنزل واستصدار رسم خاص به، وأنها سبق لها أن وجهت إنذارا للمستأنف عليها فاطمة (ك) تشعرها باستعدادها لأداء باقي الثمن شريطة تحفيظ المنزل. وبعد جواب المستأنف عليهم واستيفاء الإجراءات المسطرية، أصدرت المحكمة قرارها بإلغاء الحكم المستأنف وعدم قبول الطلب وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

وحيث يعيب الطاعنون على القرار المذكور نقصان التعليل الموازي لانعدامه وسوء تطبيق القانون، ذلك أن المدعى فيه أنجز له رسم عقاري خاص به وأن فاطمة (ك) التي تتوفر على توكيل من باقي إخوتها الطاعنين وجهت إنذارا للمطلوبة، تدعوها فيه إلى إبرام البيع النهائي بعدما أنجزت كل الوثائق المطلوبة إلا أنها رفضت أداء الثمن، الأمر الذي أصبح معه الوعد بالبيع مفسوخا بقوة القانون والمطلوبة تحتل المدعى فيه منذ سنة 2008 وترفض تسديد باقي الثمن المتفق عليه وتشترط إعداد رسم عقاري خاص بالسيدة فاطمة (ك)، وهو أمر يستحيل تحقيقه باعتبار أن المنزل مملوك على الشياخ بين الطالبين وأختهم المذكورة مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

لكن، حيث إن الوعد بالبيع الملزم للجانبين يعد عقدا ابتدائيا تترتب عنه آثار البيع إلى أن يعقد البيع النهائي، ومتى نشأ الوعد بالبيع الملزم للجانبين صحيحا وادعى الواعد استحالة تنفيذ التزامه فيه يلزم بسبب ذلك لإنهاء آثار الوعد المذكور طلب فسخه واستصدار حكم بهذا الفسخ طبقا للفصلين 335 و259 من قانون الالتزامات والعقود. والمطلوبة في النقض تمسكت بوعد البيع لها الملزم للطرفين فيه سندا لها في احتلال المدعى فيه وحيازته ولم يستدل الطاعنون على انتهاء آثار وعد البيع لها عن طريق فسخه القضائي، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها بأن وعد البيع المعقود مع المطلوبة لازال قائما ولم يقع فسخه وجعلت ذلك سندا في احتلالها ويجعله مشروعا طبقت صحيح القانون وعللت قرارها تعليلًا كافيًا وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد الحنافي المساعدي - المقرر: السيد عبد الهادي الأمين - المحامي العام: السيد سعيد زياد.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض