

القرار عدد 22 الصادر بتاريخ 21 يناير 2014 في الملف المدني عدد 2013/7/1/1129

بيع ملك الغير - ضمان البائع - تعويض - خبرة - سلطة المحكمة.

من المقرر قانونا أن بيع ملك الغير يقع صحيحا إذا أقره المالك أو اكتسب البائع فيما بعد ملكية الشيء المباع. والمحكمة لما اعتبرت البائع ضامنا للمشتري واستخلصت أن البائع كان على علم وبينة بأنه بائع ما لا يملك ومع ذلك خفضت مبلغ التعويض المقترح من طرف الخبير دون مناقشتها للعناصر اللازمة لتقدير الخسارة الحقيقية اللاحقة بالمشتري وما فاتته من كسب يكون قرارها ناقص التعليل ومعرضا للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 2012/12/6 في الملف 8/08/124 تحت رقم 1284، أن الطالب أحمد (غ) تقدم بتاريخ 2005/5/23 بمقال عرض فيه أنه اشترى من البائع له عبد العزيز (ح) قطعة أرضية مساحتها 70 م.م بني مكادة القديمة أرض طنجة، وأنه فوجئ مؤخرا بوجود أشغال البناء عليها يقوم بها المدعى عليه الثالث محمد (خ) بتواطؤ مع المدعو أحمد (س) المدعى عليه الثاني، فاستصدر حكما استعجاليا بإيقاف الأشغال ملتمسا الحكم باستحقاقه الأرض المذكورة من يد المدعى عليهما وتعويض لا يقل عن 200.000 درهم يؤديه هؤلاء تضامنا فيما بينهم وأجاب المطلب الأول بأنه لم يقم ببيع القطعة لأي كان وأن البائع هو أحمد (س) كما أنه ليس هناك ما يثبت أن القطعة المباعة هي نفس القطعة التي اقتناها منه علما أن مجموعة من القطع تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة. وبعد إجراء معاينة من طرف المحكمة بتاريخ 2006/1/5 على أرض النزاع وتمام الإجراءات، أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2006/5/30 حكما برفض الطلب، استؤنف من طرف المدعي مبرزا بأن مركزه والمسمى محمد (خ) متشابهين ويتعين الرجوع إلى تاريخ شراء كل واحد منهما، كما أن رسم شرائه يستند إلى رسم مخرجة مؤرخ في 1991/2/8، ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم وفق مقاله وعلى البائع ومن يقوم مقامه بضمان مبيعه وإخلاء المدعى عليهم منه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير، وبعد الأمر بإجراء خبرة أجاب المستأنف عليه ملتمسا المصادقة عليها وتعويضه عن حرمانه من أرضه في مبلغ 350.000 درهم وعن الضرر في مبلغ 260.000. وبعد تمام الإجراءات، قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من رفض طلب التعويض وتصديا الحكم من جديد على المستأنف عليه عبد العزيز (ح) بأدائه تعويضا إجماليا لفائدة

المستأنف احمد (غ) وقدره 200.000 درهم وتأيد الحكم في باقي أجزائه وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الوحيدة للنقض:

حيث ينعى الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن الثابت من وثائق الملف ومن مذكرة المطالب بعد الخبرة المؤرخة في 2012/6/20 أنه التمس المصادقة على تقرير الخبير والحكم على المستأنف عليهم متضامنين بأن يؤدوا له مبلغ 350.000 درهم تعويضا عن فقدان ملكية القطعة المدعى فيها ومبلغ 200.000 درهم كتعويض عن الضرر، وقد برر طلبه بما انتهى إليه التقرير من أن قيمة المتر لا تقل عن 5000 درهم، وأن القرار لم يعلل اقتصاره على الحكم بمبلغ 200.000 درهم فقط وهو ما لا يتجاوز معدله 2857 درهم للمتر وعدم الاستجابة لكافة الطلب المطابق للخبرة والذي يؤيده واقع أثمان العقار بالمنطقة المعنية، مما يجعله معرضا عن تعويض الطالب عن كامل الضرر الذي لحقه، كما أنه لم يعلل رفضه الاستجابة لطلب التعويض عن فوات الفرصة مع أن الطالب لو كان حاز مشتراه فور الشراء لبنى عليه مسكنه وتجنب تكاليف الكراء، وقد أوضح الطالب أنه حرم من المبلغ المدفوع ثمنا للقطعة منذ أزيد من 16 سنة، والقرار عندما لم يعرضه عن كافة عناصر الضرر ولم يجب جوابا واضحا عن كافة طلباته، ولم يقل شيئا عن المستأنف عليهما الثاني والثالث وعن ملتسماته بالحكم عليهما بالتضامن مع المستأنف عليه الأول يجعله منعدم التعليل وناقضه وخارقا لحق الدفاع ويعرضه للنقض.

حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه استندت فيما قضت به من تعويض في مبلغ 200.000 درهم لفائدة الطاعن بما جاءت به من: "أله اعتبارا لكون البائع ضامن للمشتري لما باعه إياه فإن المحكمة عملت على انتداب خبير قصد تحديد قيمة العقار بالسومة الحالية وذلك لجبر الضرر الذي لحق بالمشتري...، فحدد الخبير المعين قيمة المتر المربع الواحد في مبلغ 5000 درهم الأمر الذي يتعين معه الحكم على المستأنف عليه عبد العزيز (ح) بما قدره 200.000 درهم من قبل قيمة الأرض بعدما استعملت سلطتها التقديرية"، دون مناقشتها لباقي العناصر اللازمة لتقدير التعويض أو ردها بمقبول وإيرازها للمبررات التي جعلتها تخفضه إلى مبلغ 200.000 درهم، وما إذا كان التعويض المحكوم به قد شمل كافة الأضرار اللاحقة بالمشتري بالنظر لوقائع وملابسات القضية، سيما وقد انتهت في تعليل قرارها إلى أن البائع كان على علم وبينة أنه يبيع ما لا يملك، فيكون قرارها فيما ذهبت إليه دون اعتبار لما ذكر قد جاء مشوبا بالنقص في التعليل وعرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيدة زبيدة التكلانتي - المقرر: السيدة لطيفة أيدي - المحامي العام: السيد الحسن البوعزاوي.