

ملف رقم 0980992 قرار بتاريخ 2016/05/12

قضية (ح.م) ضد (ع.ك)

الموضوع : وعد بالبيع

الكلمات الأساسية: ثمن – عقد نهائي.

المرجع القانوني: المادتان 71 و72 من القانون المدني.

المبدأ: الوعد بالبيع عبارة عن اتفاق على إبرام عقد في المستقبل.

لا يجوز استلام الثمن المطالب به إلا بعد إبرام العقد النهائي.

إن المحكمة العليا

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2013/12/15 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن الطاعن (ح.م) طعن بطريق النقض بتاريخ 2013/12/15 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ منيعي العوفي المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء قالمة بتاريخ 2013/11/25 القاضي بـ:

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله بالقول قيام القرار الحالي محل عقد البيع للسكن محل الوعد بالبيع المحرر في 2001/11/10.

حيث أن المطعون ضده (ع . ك) قد بلغ بعريضة الطعن وأودع مذكرة جواب بواسطة محاميه الأستاذ فهدى محمد فوزي يلتمس فيها رفض الطعن. حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى شروطه القانونية لذلك فهو مقبول شكلاً.

حيث أن الأستاذ منيعي العوي في آثار في حق الطاعن وجهاً وحيداً للنقض.

الوجه الوحيد: المأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون،

الفرع الأول:

حيث أن القرار لم يتطرق إلى المسألة المثارة من طرف الطاعن والتمثلة في عدم إشهار عقد الوعد بالبيع وفق المادة 2/71 من ق م وعليه فالوعد بالبيع لم يستوف الشكليات والإجراءات القانونية مما يجعل تنفيذه مخالفاً للقانون ومنه يستوجب نقض القرار.

الفرع الثاني:

حيث سبق للمدعي في الطعن بالنقض أن رفع دعوى من أجل فسخ عقد الوعد بالبيع لإخلال المطعون ضده بالتزامه المتعلق بتسديد الثمن وأن الحكم والقرار صرح أن دفع الثمن هو من آثار البيع النهائي وما دام أن محل البيع قد سلم إلى المطعون ضده فهو ملزم بتسديد الثمن وفق المادة 388 من القانون المدني، وعليه نقض القرار.

الفرع الثالث:

حيث أن المدعى عليه في الطعن أخل بالتزامه ولم يدفع ثمن البيع رغم أنه استلم العقار غير أن القرار صرح بعدم تأسيس هذا الطلب ومنه يتعين نقض القرار.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن الوجه الوحيد: المأخوذ من مخالفة القانون،

عن الفرع الأول:

حيث أن الوعد بالبيع المبرم بين الطاعن والمطعون ضده قد جاء وفق نص المادة 71 من القانون المدني أين اتفق الطاعن مع المطعون ضده على إبرام عقد في المستقبل وقد عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها غير أن الطاعن لم يلتزم بهذا العقد مما أدى بالمطعون ضده إلى مقاضاة الطاعن وفق نص المادة 72 من نفس القانون المدني فإن الحكم أو القرار يقوم مقام العقد، وأن هذا العقد الذي هو عبارة عن وعد بالبيع فلا يشترط فيه الإشهار لأن الملكية لا تنتقل بالوعد بالبيع، ومنه فالفرع غير سديد ويتعين رفضه.

عن الفرع الثاني والثالث لتشابههما وتكاملهما:

حيث أن من شروط عقد البيع أن يلتزم البائع بنقل الشيء المبيع والمشتري ملزم بدفع الثمن وطالما أن الوعد بالبيع هو عبارة عن اتفاق على إبرام عقد في المستقبل فإن الثمن المطالب به من طرف الطاعن لا يجوز استلامه إلا بعد إبرام العقد النهائي وما دام أن العقد النهائي لم يتم فإن دفع الثمن لم يحن وقته وهذا ما دفع الموعود له برفع دعوى قضائية لإبرام العقد أو حلول الحكم محل العقد النهائي ومنه فالدفع بعدم دفع الثمن سابق لأوانه ومنه فالفرعين غير سديدين ويتعين رفضهما ورفض الطعن بالنقض.

وحيث أن من خسر الدعوى يلزم بالمصاريف القضائية عملاً بنص المادة 378 من ق إ م إ.

فلهذه الأسبابتتضي المحكمة العليا:

بقبول الطعن بالنقض شكلاً ورفضه موضوعاً.

وإلزام الطاعن بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني عشر من شهر ماي سنة ألفين وستة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الثاني.