

رقم القضية : 544 / 2024 عقاري

نوع الحكم: حكم قطعي - تاريخه: 2024-06-13

يرجى الانتباه أن نص الحكم الوارد هنا لا يمثل الصيغة الرسمية للحكم وهو معرض للاخطاء المطبعية والبشرية

الحكم في القضية رقم 544 لسنة 2024 عقاري جلسة 13/6/2024

بعد سماع المرافعة ومطالعة الأوراق:

حيث أن تتلخص وقائع الدعوى في أن المدعي أقامها بموجب صحيفة الكترونية مقيده بتاريخ 21/3/2024 سدا رسمها بتاريخ 22/3/2024 أعلنت قانونا للمدعى عليهم طلب في ختامها الحكم وأصلياً: 1-الحكم بإثبات تقايل المدعي والمدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م وفسخهما بتاريخ 12/09/2023 عقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية " العقد " المؤرخ 07/06/2021 لشراء المدعي من المدعى عليها الأولى قطعة الأرض رقم 670 الكائنة في وادي الصفا 2 ، قرب القرية العالمية، والبالغ مساحتها 666,06 متر مربع وذلك لبناء فيلا على قطعة الأرض وفق المخطط الرئيسي المعتمد لمشروع فالكن ستي أوف وندورز و ذلك بقيمة إجمالية لقطعة الأرض مبلغ وقدره 1,833,500 درهم (مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وخمسمائة درهم) .

2-الحكم بإثبات تقايل المدعي والمدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م وفسخهما بتاريخ 12/09/2023 عقد إدارة خدمات أعمال مدنية " العقد " المؤرخ 07/06/2021 وذلك لتكون المدعى عليها الثانية نائباً عن المدعي (المشتري) في عمليات التعاقد مع الغير لتنفيذ جميع أعمال البناء من التعاقد مع الاستشاري إلى كافة الأعمال الضرورية لتشييد الفيلا التي كان من المزمع تشييدها على قطعة الأرض رقم 670 الكائنة في وادي الصفا 2 ، قرب القرية العالمية ، والبالغ مساحتها 666,06 متر مربع وذلك لبناء فيلا على قطعة الأرض وفق المخطط الرئيسي المعتمد لمشروع فالكن ستي أوف وندورز .

3-الحكم بإلزام المدعى عليهما بالتضامن بأن يؤديا للمدعي المبلغ المتوافق عليه في إتفاقية التقايل وفسخ العقد مبلغ وقدره 1,755,644.75 درهم (مليون وسبعمائة وخمسة وخمسون ألف وستمائة وأربعة وأربعون درهماً وخمسة وسبعون فلساً) والفائدة القانونية على المبلغ بواقع 5% من تاريخ استحقاقه وفق إتفاقية التقايل بتاريخ 12/10/2023 وحتى تمام السداد . 4-الحكم بإلزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة .

وإحتياطياً: 1-الحكم بفسخ عقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية " العقد " الموقع بين المدعي والمدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م المؤرخة في 07/06/2021 لشراء المدعي من المدعى عليها الأولى قطعة الأرض رقم 670 الكائنة في وادي الصفا 2 ، قرب القرية العالمية ، والبالغ مساحتها 666,06 متر مربع وذلك لبناء فيلا على قطعة الأرض وفق المخطط الرئيسي المعتمد لمشروع فالكن ستي أوف وندورز و ذلك بقيمة إجمالية لقطعة الأرض مبلغ وقدره 1,833,500 درهم (مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وخمسمائة درهم) وإلزام المدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م بأن تؤدي للمدعي المبلغ المسدد لها من المدعي قيمة المبيع وقدره 1,833,400 درهم (مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وأربعمائة درهم) والفائدة القانونية على المبلغ بواقع 5% من تاريخ الإستحقاق وحتى تمام السداد .

2-الحكم بفسخ عقد إدارة خدمات أعمال مدنية " العقد " الموقع بين المدعي والمدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م المؤرخ 07/06/2021 وذلك لتكون المدعى عليها الثانية نائباً عن المدعي (المشتري) في عمليات التعاقد مع الغير لتنفيذ جميع أعمال البناء من التعاقد مع الإستشاري إلى كافة الأعمال الضرورية لتشييد الفيلا التي كان من المزمع تشييدها على قطعة الأرض رقم 670 الكائنة في وادي الصفا 2 ، قرب القرية العالمية ، والبالغ مساحتها 666,06 متر مربع وذلك لبناء فيلا على قطعة الأرض وفق المخطط الرئيسي المعتمد لمشروع فالكن ستي أوف وندورز 3-الحكم بإلزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة .

واحتياطى كلي : ندب خبير عقاري بالدعوى للإطلاع على أوراق الدعوى ومستندات الأطراف والإنتقال إلى المشروع والجهات الرسمية المعنية إثباتاً للدعوى وإستحقاق المدعي المبلغ المطالب به بالدعوى وفق طلباته الأصلية والاحتياطية. وفي جميع الأحوال الحكم

بالزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة

العلمية إدارته المشاريع سره اسخص الواحد ش.ذ.م.م. : وهي سره سعيه بمدعى عليها اموى : ودلت سجون المدعى عليها الثانية نائباً عن المدعى (المشتري) في عمليات التعاقد مع الغير لتنفيذ جميع أعمال البناء من التعاقد مع الإستشاري إلى كافة الاعمال الضرورية لتشييد الفيلا ، ولكن لم يتم المباشرة بأي أعمال تشييد للفيلا بموجب هذا العقد ولم يباشر العمل به. ثم بتاريخ 11/09/2023 وقّع المدعى إتفاقية إنهاء متبادل لعقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية المؤرخ في 07/06/2021 مع المدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م حيث تم الإتفاق أنه خلال ثلاثون يوماً من تاريخ توقيع المدعى على إتفاقية الإنهاء المتبادل سيتم سداد المبلغ المسترد والبالغ إجمالي 1,755,644.75 درهم فقط عن طريق شيك يصدر من الشركة الشقيقة المدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م. وأنه في حال حدوث أي خرق أو إنتهاك من قبل أيأ من الطرفين لأية التزامات أو واجبات منصوص عليها في إتفاقية الإنهاء المتبادل يكون الطرف المخالف مسؤولاً بالكامل عن أي خسائر أو أضرار تلحق بالطرف الاخر حيث تم توقيع الإتفاقية بتاريخ 11/09/2023 ، وقد أقرّت المدعى عليها الأولى في إتفاقية الإنهاء أن إجمالي قيمة العقد 1,833,500 درهم وقد سدد المدعى بالفعل مبلغ 1,833,400 درهم من سعر الشراء وأنه توافق الطرفان على خصم مبلغ 57,755.25 درهم من المبلغ المسدد ورد مبلغ 1,755,644.75 درهم بموجب شيك يصدر من المدعى عليها وبذات التاريخ 11/09/2023 وقّع المدعى إتفاقية إنهاء عقد إدارة خدمات اعمال مدنية مؤرخ في 07/06/2021 مع المدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م. وحيث أن توقيع إتفاقيتي الإنهاء كان بتاريخ 11/09/2023 ، وبالتالي فإن ميعاد الثلاثون يوماً قد انتهت فعلاً بتاريخ 12/10/2023، ولكن المدعى عليهما أخلا بإتفاق الإنهاء ولم يبادرا لسداد المبلغ لمترصّد في ذمتهم وقدره 1,755,644.75 درهم (مليون وسبعمائة وخمسة وخمسون ألف وستمائة وأربعة وأربعون درهماً وخمسة وسبعون فلساً) حتى تاريخه رغم المطالبات الودية العديدة والوعود المتكررة بالوفاء من قبل المدعى عليهما ورغم أن المدعى قد اخطرها بميعاد ال 7 أيام عمل بموجب إنذار عدلي وتكليف وفاء موثق لدى الكاتب العدل بدي برقم محرر 2024 / 1 / 47381 بتاريخ 17/01/2024 أعلن للمدعى عليها الأولى بتاريخ 30/01/2024 وللمدعى عليها الثانية بتاريخ 29/01/2024 حيث أنذرهما المدعى للمبادرة وخلال ميعاد (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استلامكم هذا الإنذار لسداد المبلغ المترصّد في ذمتكما والبالغ قدره 1,755,644.75 درهم (مليون وسبعمائة وخمسة وخمسون ألف وستمائة وأربعة وأربعون درهماً وخمسة وسبعون فلساً) والمقر فيه من قبل المنذر اليهما بموجب اتفاقيتي الإنهاء المؤرختين في 11/09/2023 والحال أداءه منذ تاريخ 12/10/2023 حيث انقضى ميعاد السداد والمحدد ب ثلاثون يوماً من تاريخ توقيع اتفاقيتي الإنهاء،تحت طائلة اتخاذ الاجراءات القانونية والمطالبة بكامل المبلغ المسدد فعلاً من المنذر وقدره 1,833,400 درهم (مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألف وأربعمائة درهم) دون أي خصومات مع المطالبة بالتعويض والفائدة القانونية على المبلغ من تاريخ استلامكم له مع تحملكم كافة الرسوم و المصروفات القضائية وأنعاب المحاماة.ولكن المدعى عليهما تجاهلا الإنذار القانوني ولم يردا عليه ولم يبادرا لسداد المبلغ المترصّد في ذمتهم والثابت والحال أداءه بموجب إقرار عرفي مما ألجأ المدعى لإقامة الدعوى للمطالبة بحقوقه سالفه الذكر .

وقدم سنداً لدعواه مستندات أهمها صورة من عقد بيع قطعة الأرض رقم 670 وادي الصفا 2 المؤرخه 7/6/2021 وصورة من سندات تحويل قيمة الأرض رقم 670 وادي الصفا 2 مبلغ وقدره 1,833,400 درهم (مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وأربعمائة درهم) من المدعى إلى حساب المدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري وصورة من عقد إدارة خدمات مدنية موقع بين المدعى والمدعى عليها الثانية العالمية لإدارة المشاريع بذات التاريخ 7/6/2021 وصورة من إتفاقية إنهاء عقد البيع الموقع بين المدعى والمدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري بتاريخ 11/9/2023 وصورة من إتفاقية إنهاء عقد إدارة خدمات مدنية موقع بين المدعى والمدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع بذات التاريخ 11/9/2023 و صورة من الإنذار العدلي وتكليف الوفاء المعلن للمدعى عليهما اطلعت عليهما المحكمة

وحيث تداولت الدعوى امام مكتب ادارة الدعوى وامام المحكمة حيث قدم الحاضر عن المدعى عليها الأولى مذكرة بدفاعها دفع بهما بعدم جواز نظر الدعوى لانقضاء الخصومه بالصلح بموجب اتفاقية التعليق سند الدعوى ودفع بعدم احقية المدعى في كامل المبلغ محل المطالبة لسداد مبلغ 88782,24 درهم للمدعى بموجب تحويل بنكى وطلب رفض الدعوى والزام رافعها بالمصروفات وحيث قدم المدعى مذكره تعقيبيه على دفاع المدعى عليها الأولى تضمن تعديل للطلبات المبداه بلائحة الدعوى حيث اقر بسداد المدعى عليها الأولى لمبلغ 88782,24 درهم ومن ثم عدل مبلغ المطالبه الى الزام المدعى عليها بأن تؤدى له مبلغ 1,666,862.51 درهم (مليون وستمائة وستة وستون ألف وثمانمائة واثنان وستون درهماً وواحد وخمسون فلساً) - وهو المبلغ المتوافق عليه في إتفاقية التقايل وفسخ العقد والبالغ 1,755,644.75 درهم مخصوماً منه المبلغ الذي سدده المدعى عليها الأولى للمدعى أثناء تداول الدعوى وتحديدأ بتاريخ 13/03/2024 مبلغاً وقدره 88,782.24 درهم ، و الحكم بالفائدة القانونية على المبلغ بواقع 5% من تاريخ استحقاقه

متضمنة تعديل لمبلغ المطالبة في طلبها الاصلى في الدعوى الى إلزام المدعى عليها الأولى بمبلغ 1,666,862.51 درهم الامر الذى تتصدى معه المحكمة للفصل في الطلب الاصلى أولاً حسبما سيأتى بعد :

وحيث انه عن طلب المدعى الاصلى الختامي بإثبات تقايل المدعى والمدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م لعقد بيع قطعة الأرض موضوع الدعوى المؤرخ 7/6/2021 وكذا عقد الاداره المبرم بينه وبين المدعى عليها الثانيه بذات التاريخ 7/6/2021 بموجب عقدى الانهاء المؤرخين 11/9/2023 والزام المدعى عليهما بالتضامن بأن تؤديا له مبلغ 1,666,862.51 درهم (مليون وستمائة وستة وستون ألف وثمانمائة واثنان وستون درهماً وواحد وخمسون فلساً) - وهو المبلغ المتوافق عليه في إتفاقية التقايل وفسخ العقد والبالغ 1,755,644.75 درهم مخصوماً منه المبلغ الذى سدده المدعى عليها الأولى للمدعى أثناء تداول الدعوى وتحديدأ بتاريخ 13/03/2024 مبلغاً وقدره 88,782.24 درهم ، و الحكم بالفائدة القانونية على المبلغ بواقع 5% من تاريخ استحقاقه وفق إتفاقية التقايل بتاريخ 12/10/2023 وحتى تمام السداد.

فلما كان من المقرر قانوناً أن مفاد المادتين 113 و117 من قانون المعاملات المدنية والمادة الأولى من قانون الإثبات أن يتناوب الخصمان عبء الإثبات في الدعوى تبعاً لما يدعيه كل منهما فعلى من يدعى حقا له على آخر أن يقيم الدليل على ما يدعيه بخلاف الأصل وهو براءة الذمة بينما انشغالها عارض فإن أثبت حقه كان للمدعى عليه تقديم الدليل على انقضاء الدين وسببه. (الطعن رقم 103 لسنة 1993-حقوق- بتاريخ 4/7/1993)

وأنه من المقرر وفقاً لنص المادتين (243/2- 246/1) من قانون المعاملات المدنية أن العقد شريعة المتعاقدين وأنه يتعين على كل من المتعاقدين الوفاء بما أوجبه العقد عليه وفقاً لطبيعة التصرف ومقتضيات تنفيذه بحسن نية، وأن التزام المتعاقد ليس مقصوراً على ما ورد في العقد ولكنه يشمل أيضاً كل ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون، وأن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها ومنها الرسائل الإلكترونية التي لها حجيتها في الإثبات وفقاً لقانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية لسنة 2022م. (الطعن 835 لسنة 2023 عقارى جلسة 4/7/2023)

كما انه من المقرر وفق ما تقضي به المواد (268) و(269) و(270) من قانون المعاملات المدنية أن التقايل هو اتفاق طرفي العقد بعد إبرامه وقبل انقضائه على إلغاء العقد، فيترتب عليه انحلال العقد وانقضاء الالتزامات التي انشأها سواء لم يبدأ في تنفيذها فتزول دون أن تنفذ أو إذا بدأ تنفيذها ولم يكتمل فتزول أيضاً دون أن يتم تنفيذها، وأن هذه الإقالة تعتبر في حق المتعاقدين فسخاً، وفي هذه الحالة يتعين إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض، بينما تعتبر في حق الغير عقد جديد، وأن الشرط الأساسي لصحة الإقالة هو رضا المتعاقدين، واستخلاص رضاهما أم لا هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة إليها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق. (الطعن رقم 189 لسنة 2020 عقارى والمقيد برقم 2 لسنة 2021 هيئة عامة) لما كان ما سبق وكان الثابت للمحكمة من مطالعة إتفاقية التعليق والانهاء سند الدعوى المؤرخة 11/9/2023 -والمرفق بعض صفحاتها ضمن حافظة المستندات المقدمة من المدعى - ان المدعى سبق وأن ابرم مع المدعى عليها الأولى بتاريخ 7/6/2021 إتفاقية شراء الأرض موضوع الدعوى رقم 670 بوادى الصفا 2 داخل مشروع فالكن سيتى اوف وندوز بقيمة 1833500 درهم سدد المدعى منه مبلغ 1,833,400 درهم ثم اتفق الطرفين صراحة بموجب هذه الإتفاقية على تعليق وإلغاء إتفاقية الشراء سالفه الذكر وحررا هذا الاتفاق بتاريخ 11/9/2023 بما يفيد اتفاقهما على التقايل عن إتفاقية الشراء المؤرخة 7/6/2021 سالفه الذكر وفقاً للشروط المتفق عليها والوارده في إتفاقية الإلغاء موضوع الدعوى سالفه الذكر والتي بموجبها اتفق الطرفين على ان البائع ؟ المدعى عليها الأولى - يوافق على رد مبلغ 1,755,644.75 درهم فقط من المبلغ المدفوع للمشتري ؟ المدعى - دفعة واحدة بواسطة شيك صادر من الشركة المدعى عليها الثانيه وهى الشركة الشقيقة للشركة المدعى عليها الأولى وحيث ان شروط هذه الإتفاقية واضحة تماماً في اتفاق الطرفين على تعليق إتفاقية الشراء وفى اتفاقهما على موافقة البائع -المدعى عليها الأولى ؟ على رد المبلغ سالف الذكر عن طريق شيك تصدره الشركة المدعى عليها الثانيه وهى الشركة الشقيقة لها مما يثبت دون ادنى شك التزامهما بالتضامن بأداء هذا المبلغ للمدعى ولا تبرا ذمتهم منة الا بسداده وحيث قدم الحاضر عن المدعى عليها الأولى ما يفيد سداد مبلغ 88,782.24 درهم للمدعى من هذا المبلغ محل المطالبة وقد اقر المدعى بذلك بموجب مذكره تعديل الطلبات المقدمه منه ليكون المتبقى في ذمتهم لصالح المدعى مبلغ 1,666,862.51 درهم (مليون وستمائة وستة وستون ألف وثمانمائة واثنان وستون درهماً وواحد وخمسون فلساً) (تقضى المحكمة بإلزامهما بإدائه له بالتضامن بينهما حسبما سيرد بالمنطوق .

وحيث انه عن طلب الفائدة القانونية للمبلغ المحكوم به وكان من المستقر عليه في قضاء التمييز (أن الفوائد التأخيرية المطالب بها تكون مستحقة عندما يترأخى المدين في الوفاء بالتزامه وتعد بمثابة تعويض عما يلحق الدائن من ضرر نتيجة التأخير في الوفاء سواء



لذلك في الاسباب دون المنطوق .

-وحيث إنه عن رسوم ومصاريف الدعوي -شاملة أتعاب المحاماة- فالمحكمة تلزم بها المدعي عليهما عملاً بنص المادة 1/133 و2 من المرسوم بقانون 42 لسنة 2022 بشأن قانون الإجراءات المدنية.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة حضوري للمدعى عليها الأول وبمثابة حضوري للمدعى عليها الثاني:-

أولاً: بإثبات تقايل طرفي الدعوى عن عقدى البيع وإدارة الخدمات المؤرخين 7/6/2021 عن الأرض موضوع الدعوى .

ثانياً : بإلزام المدعى عليهما متضامين بسداد مبلغ 1,666,862.51 درهم (مليون وستمائة وستة وستون ألف وثمانمائة واثنان وستون درهماً وواحد وخمسون فلساً) للمدعى والفائدة القانونية عنه بواقع 5 % من تاريخ المطالبة القضائية الحاصل في 21/3/2024 وحتى تمام السداد والزمتهما بالمصروفات ومبلغ الف درهم مقابل أتعاب المحاماه .

المحركات / الإشهادات المرتبطة

عرض التفصيل

أوامر الإحضار

عرض التفصيل

الحبس / الإفراج

عرض التفصيل

المنع من السفر

عرض التفصيل

الحجوزات

عرض التفصيل

المزادات

عرض التفصيل

حجز الوثائق

عرض التفصيل

رسائل القضية

عرض التفصيل

الصادر و الوارد

عرض التفصيل

أوامر الدفع

عرض التفصيل



تواصل معنا

غرفة الأخبار

عرض مواقعنا

خدماتنا

