



جلسة الأربعاء الموافق 11 من يونيو سنة 2025

برئاسة السيد القاضي / شهاب عبد الرحمن الحمادي "رئيس الدائرة"
وعضوية السادة القضاة/ الحسن بن العربي فايدي وجمعة إبراهيم محمد العتيبي.

()

الطعن رقم 310 لسنة 2025 مدني

(1- 3) حكم "تسبب الحكم: ما يجب أن يتضمنه الحكم" "عيوب التسبب: القصور ومخالفة الثابت بالأوراق". محكمة "محكمة الموضوع: سلطتها في فهم الواقع في الدعوى" "سلطة المحكمة في الأخذ بتقرير الخبير".

(1) الحكم. وجوب تضمينه ما يطمئن المطلع عليه تمحيص المحكمة لأدلة الدعوى وتحصيل أوراقها وتناول الدفوع الجوهرية المبداء فيها وإيراد الأسباب التي تبرر ما اتجهت إليه. مخالفة ذلك. قصور.
(2) تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها والأخذ بتقرير الخبير. من سلطة محكمة الموضوع. شرط ذلك.

(3) بناء الحكم المطعون فيه أسبابه على تقرير الخبرة الباطل المبني على دليل فاسد بشأن شهادة ملكية الوحدة العقارية موضوع التداعي ورفضه القضاء بالتعويض عن التأخير في الإنجاز لعدم اعتراض الطاعنة على فترات التمديد رغم ثبوت تقديمها اعتراضات على اخطارات التمديد المرسله إليها من المطعون ضدها. قصور في التسبب ومخالفة للثابت بالأوراق.

(الطعن رقم 310 لسنة 2025 مدني، جلسة 2025/6/11)

1- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - وجوب أن يتضمن الحكم بذاته ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة محصت الأدلة المقدمة إليها وحصلت منها ما يؤدي إليها ما ينبئ بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة وتناوله ما أبداه الخصوم من دفوع جوهرية وإيراد الأسباب التي تبرر ما اتجهت إليه من رأي وبيان المصدر الذي استقت منه قضاءها واستنفادها ما في سلطتها لكشف الحق في الدعوى وإلا كان حكمها قاصرا.

2- المقرر قضاء أن لمحكمة الموضوع تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها طالما لم تعتمد على وقائع بغير دليل، وأنه لا تثريب على المحكمة إذا أخذت بتقرير الخبير طالما اطمأنت إلى أسبابه وسلامة أبحاثه وبنيت على أسباب سائغة لها في أوراق الدعوى ما انتهى إليه حكمها.

المحكمة الاتحادية العليا

3- لما كان ذلك وكان البين بالأوراق أن الحكم بني على تقرير باطل لبنائه على دليل فاسد وهو شهادة ملكية الوحدة العقارية موضوع التداعي والحاملة لرقم بتاريخ 2024/1/3 والتي زعم الخبير أنها صادرة باسم الطاعنة في حين أن الثابت منها أن الوحدة لازالت باسم المطعون ضدها الثانية (..... للتطوير ذ.م.م) ولم يتم نقل ملكيتها إلى الطاعنة على خلاف الحقيقة الثابتة من المستند المذكور كما رفض الحكم القضاء بالتعويض عن التأخير في الإنجاز بدليل عدم اعتراض الطاعنة على فترات التمديد رغم إدلائها بما يفيد تقديم اعتراضاتها على الإخطارات المرسلّة إليها من قبل المطعون ضدهما والمعززة بمستندات والمحكمة لم تطلع عليها الأمر الذي لم يعن به الحكم المطعون فيه مما يصمه بالقصور في التسبب ومخالفة الثابت بالأوراق يوجب نقضه مع الإحالة.

المحكمة

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - حسبما يتبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق الأخرى - تتحصل في أن المدعية (الطاعنة) أقامت الدعوى رقم 4663 لسنة 2024 مدني على المدعى عليها طلبت في ختامها إلزام المدعى عليها بتسليم الوحدة خالية من العيوب والمشاكل بمساحة داخلية قدرها 479 قدما مربع ونقل ملكيتها في دائرة التسجيل العقاري، وبأدائها لها مبلغ 160,000 درهم تعويضا جابرا للأضرار المادية والمعنوية اللاحقة بها من جراء التأخير في الإنجاز وفائدة قانونية بواقع 9% من تاريخ المطالبة القضائية مع تحملها المصاريف والرسوم، على سند أنه وبموجب اتفاقية بيع وشراء مؤرخة في 8 يناير 2019 والموقعة فيما بينهما على بيع وشراء شقة سكنية (غرفة وصالة) رقم الطابق الأول - مشروع - والبالغ مساحتها الداخلية 479 قدما مربعا وبما لها من موقف سيارة داخل المبنى وكان ذلك نظير مبلغ إجمالي قدره 399,000 درهم يتم سدادها على أقساط وفق جدول السداد بالبند رقم 8 مؤداه سدادها لجميع الأقساط في موعدها باستثناء الدفعة الأخيرة والتي ينبغي تسليمها بعد إشعار بالإنجاز في التاريخ المتوقع لتسليم الوحدة السكنية المتفق عليها والمفترض أن يكون في 2019/12/31، وتعهدت المدعى عليها بذلك كما قامت بسداد مبلغ 1020,50 درهم لتسليم الاتفاقية في دائرة الأراضي والأملاك، إلا أن المدعى عليها أخلت بتنفيذ التزاماتها وتقاعت عن تسليمها الشقة في الموعد المقرر لذلك والتواصل معها لسداد

المحكمة الاتحادية العليا

مبلغ 15581 درهم عن رسوم تسجيل الوحدة ورسوم عدادات الكهرباء والماء والغاز وقد قامت بسدادها بتاريخ 2024//28 ورغم ذلك لم تتم معها إجراءات التسليم ولذا كانت الدعوى. ولدى تحضير الدعوى بمكتب إدارة الدعوى قدم وكيل المدعى عليها بعدم قبول الدعوى لعدم اللجوء إلى مركز الوساطة والتوفيق وعرض النزاع عليها وبرفضها موضوعا لكون التاريخ المنصوص عليه بالعقد هو تاريخ الإنجاز وليس التسليم وأن التاريخ المتوقع هو 2020/12/31 إلا أنه ليس التاريخ المعول عليه وقد يحتاج إلى تمديد إما لحدوث قوة القاهرة فيمتد لمدة 12 شهرا وفقا للبند 19 من الاتفاقية أو تمديد بناء على رؤية البائع وفقا للبند 1/6 من الاتفاقية لمدة 9 أشهر، وأنه في كلتا الحالتين لا يستحق المشتري ثمة تعويض عن التأخير في الإنجاز وكان الثابت وقوع أحداث قوة القاهرة تمثلت في انتشار فيروس كورونا والذي أثر على عملية التطوير بما حدا بها بإرسال إخطار إلى المدعية تخبرها فيه بتمديد أجل الإنجاز لمدة 12 شهرا وفقا لمادة 19 من الاتفاقية ليصبح 2021/12/31 ولم تعترض عليه المدعية، وأضافت أنه بتاريخ 2021/12/24 قامت بإرسال إشعار آخر إلى المدعية بتمديد تاريخ الإنجاز لمدة 9 أشهر وفقا للبند 9 من العقد ليصبح 2022/9/30، وإذ استخدمت المدعى عليها حقها في التمديد لحدوث قوة القاهرة فلا يمكن أن ينسب إليها أي إخلال وعلى هذا الأساس التمس رفض الدعوى .

وبعد ندب المحكمة خبيراً في الدعوى وإنجازه المهمة المنوطة به خلص فيها إلى أنه - تم نقل ملكية الوحدة بالفعل وتم تسجيلها باسم المدعية وصدر سند ملكية مشتركة برقم بتاريخ 2024/1/3 وأن الأضرار التي أصابت المدعية من جراء التأخير في الإنجاز قد حصرها في مبلغ 18037,50 درهم وتركت الخبرة الأمر للمحكمة في ذلك وكذا فيما يخص الأضرار المعنوية.

وبجلسة 2025/1/6 قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى؛ استأنفت المدعية هذا الحكم بالاستئناف رقم 121 لسنة 2025، وبجلسة 2025/2/24 قضت محكمة الاستئناف بقبول الاستئناف شكلاً، وبرفضه موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف.

طعنت الطاعنة في هذا الحكم بالنقض بالطعن المائل، وإذ عرض الطعن - في غرفة مشورة - على هذه المحكمة حددت جلسة لنظره يعلن له الخصوم من إدارة الدعوى.

المحكمة الاتحادية العليا

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب ومخالفة الثابت بالأوراق حين قضي برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الدعوى رغم تمسكها بعدم صحة بما ورد بتقرير الخبرة وعدم نقل ملكية الوحدة العقارية وتسجيلها باسمها وأن سند الملكية رقم بتاريخ 2024/1/3 مسجل باسم المطعون ضده الثانية - للتطوير ذ.م.م. - بخلاف ما زعمه الخبير في تقريره المعول عليه من المحكمة كما أن المطعون ضدهما لم تف بالتزاماتهما اتجاه الطاعنة بشأن تاريخ إنجاز الوحدة السكنية محل التعاقد في تاريخ الإنجاز المتوقع، ولا في تاريخ الإنجاز الذي تم مده إلى 2022/9/31 وفقا لبند العقد وهو ما أصابها بأضرار قد حددها الخبير المنتدب الأمر الذي لم يعن ببحثه الحكم المطعون فيه مما يعيبه بالقصور في التسبب ومخالفة الثابت بالأوراق يستوجب نقضه.

وحيث إن النعي في محله؛ ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - وجوب أن يتضمن الحكم بذاته ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة محصت الأدلة المقدمة إليها وحصلت منها ما يؤدي إليها ما ينبئ بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة وتناوله ما أبداه الخصوم من دفوع جوهرية وإيراد الأسباب التي تبرر ما اتجهت إليه من رأي وبيان المصدر الذي استقت منه قضاءها واستنفادها ما في سلطتها لكشف الحق في الدعوى وإلا كان حكمها قاصرا. وكان المقرر قضاء أن لمحكمة الموضوع تحصيل فهم الوقع في الدعوى وتقدير أدلتها طالما لم تعتمد على وقائع بغير دليل وأنه لا تثريب على المحكمة إذا أخذت بتقرير الخبير طالما اطمأنت إلى أسبابه وسلامة أبحاثه وبنيت على أسباب سائغة لها في أوراق الدعوى ما انتهى إليه حكمها.

لما كان ذلك وكان البين بالأوراق أن الحكم بني على تقرير باطل لبنائه على دليل فاسد وهو شهادة ملكية الوحدة العقارية موضوع التداعي والحاملة لرقم 1034 بتاريخ 2024/1/3 والتي زعم الخبير أنها صادرة باسم الطاعنة في حين أن الثابت منها أن الوحدة لازالت باسم المطعون ضدها الثانية (..... للتطوير ذ.م.م.) ولم يتم نقل ملكيتها إلى الطاعنة على خلاف الحقيقة الثابتة من المستند المذكور كما رفض الحكم القضاء بالتعويض عن التأخير في الإنجاز بدليل عدم اعتراض الطاعنة على فترات التمديد رغم إدلائها بما يفيد تقديم اعتراضاتها على الإخطارات المرسلة إليها من قبل المطعون ضدهما والمعززة بمستندات والمحكمة لم تطلع

المحكمة الاتحادية العليا

عليها الأمر الذي لم يعن به الحكم المطعون فيه مما يصبه بالقصور في التسبب ومخالفة
الثابت بالأوراق يوجب نقضه مع الإحالة.