

وحيث أنه عن موضوع الدعوى فإن المحكمة تتناول براءة الطلب الأصلي من طلبات المدعية المعدلة بفسخ اتفاقية شراء قطعة الأرض رقم ١٨ الكائنة بـ [REDACTED] بإمارة دبي ، وكان من المقرر قضاء أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز لأحد المتعاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون - مادة ٢٦٧ من قانون المعاملات المدنية - ويجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية ، ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف - مادة ٢٤٦ معاملات مدنية - كما وأن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزمه في التعاقد - مادة ٢٥٧ معاملات مدنية - ومن النصوص المكملة لإرادة المتعاقدين ما أورده المشرع بنص المادة ٢٧٢ / ١ من قانون المعاملات المدنية من تخويل كل من المتعاقدين في العقود الملزمة للجانبين الحق في المطالبة بفسخ العقد إذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه ويعتبر العقد متضمناً له ولو خلا من اشتراطه ولا يجوز حرمان المتعاقدين من هذا الحق أو الحد من نطاقه إلا باتفاق صريح ، وأن تقدير كفاية أسباب الفسخ أو عدم كفايتها ، ونفي التقصير عن طالب الفسخ أو إثباته من شأن محكمة الموضوع ، ولا دخل لمحكمة التمييز فيه متى أقيم قضاؤها على أسباب سائغة ، فإذا كانت المحكمة قد أقامت الواقعة التي استخلصتها على ما يقيمها فإنها لا تكون بعد ملزمة بأن تتعقب كل حجة للخصم وترد عليها استقلالاً لأن قيام هذه الحقيقة فيه الرد الضمني المسقط لكل حجة تخالفها . ( الطعن رقم ٤٤٠ ، ٤٤٢ لسنة ٢٠١٦ عقاري جلسة ٢٠١٧-٦-١٤ )

وحيث أنه من المقرر قضاء أنه من القواعد التي قررها القانون في كيفية وتعيين المبيع ما ورد بنص المادة ٥٢٣ من قانون المعاملات المدنية على أنه إذا عين في العقد مقدار المبيع وظهر فيه نقص أو زيادة ولم يوجد اتفاق أو عرف بهذا الشأن وجب اتباع القواعد الآتية ١- إذا كان المبيع لا يضره التبعض فالزيادة من حق البائع يستحق استردادها عيناً والنقص من حسابه سواء أكان الثمن محدداً لكل وحدة قياسية أو لمجموع المبيع ٢- إذا كان المبيع يضره التبعض وكان الثمن محدداً على أساس الوحدة القياسية فالزيادة من حق البائع يستحق ثمنها والنقص من حسابه ، أما إذا كان الثمن المسمى لمجموع المبيع فالزيادة للمشتري والنقص لا يقابله شيء من الثمن . ( الطعن رقم ١٦٢ ، ١٧٣ لسنة ٢٠١٩ عقاري جلسة ٢٠١٩-٩-٢٥ )

ومن المقرر أيضاً أن النص في المواد ١٢٠ ، ٥ ، ٣ من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي والنص في المادة ٢٠ من قرار المجلس التنفيذي رقم ٦ لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون المذكور يدل - على أن المطور يضمن للمشتري القدر الذي تعين للبيع في العقد والعبارة في مساحة الوحدة العقارية المباعة على الخارطة هو بما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين وفقاً للتحديد الذي تضمنه عقد البيع ، والمطور يلتزم بتسجيل الوحدة بالسجل العقاري المبدئي بذات مساحتها المعينة في العقد ، فإذا



تبين أن قدر مساحة الوحدة التي سجلت ينقص عن القدر المتفق عليه في العقد فانه يحق للمشتري أن يطالب بالتعويض أو بفسخ العقد واسترداد ما أداه من الثمن طالما أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو كان يعلمه لما أتم العقد . ( الطعن رقم ١٩٨ لسنة ٢٠١٩ عقاري جلسة ٢٠١٩-١١-١٣ )

وحيث أنه من المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وبحث وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها والأخذ بما تطمئن إليه منها واطراح ما عداه ، وفي تفسير الاتفاقات والإقرارات وسائر المحررات بما تراه أوفى إلى مقصود عاقيها أو أصحاب الشأن فيها ، وفي تقدير عمل أهل الخبرة باعتباره عنصراً من عناصر الإثبات في الدعوى يخضع لمطلق سلطتها في الاخذ به متى اطمأنت إليه ورأت فيه ما تقتنع به ويتفق مع ما ارتأت أنه وجه الحق في الدعوى ، كما أن لها تقدير مبررات فسخ العقد الملزم للجانبين طالما اقامت قضاها على أسباب سائغة . ( الطعن ١٦٣ ، ١٧٣ لسنة ٢٠١٩ عقاري جلسة ٢٠١٩-٩-٢٥ )

وحيث أنه تطبيقاً لما سلف وعلى هدي النصوص القانونية والمبادئ القضائية السالفة البيان وفي ضوء المستندات المقدمة من المدعية وما أوراه خبير الدعوى في تقريره على النحو المبين سلفاً بالأسباب أن عرض الشراء المقدم من المدعية بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٨ حدد أنه لشراء قطعة الأرض رقم ١٨ في [REDACTED] البالغ مساحتها ١,٨٦٠,٥٤٢.٠٥ قدم مربع كما هو مشار إليه في سند الملكية الرسمي المؤرخ في ١٢/٢/٢٠٠٨ الصادر عن دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي ، وأنه بتاريخ ١٢-٢-٢٠٠٨ صدرت شهادة ملكية من دائرة الأراضي والأملاك/ حكومة دبي للأرض موضوع التداعي تفيد بأن مجموع مساحتها قدرها ١,٨٦٠,٥٤٢.٠٥ قدم مربع ، ويبين مخطط الجزيرة المؤرخ في ٢٠٠٨/٢/٤ والمرفق مع شهادة الملكية أن مساحة الأرض المرتفعة قدرها ٩٦٨,٧٥٢.٠٠ قدم مربع (٩٠٠,٠٠٠.٠٠ متر مربع) وأن مساحة الأرض المنخفضة قدرها ٨٩١,٧٩٠.٠٠ قدم مربع (٨٢,٨٥٠.٠٠ متر مربع) وأن مجموع مساحة قطعة الأرض قدرها ١,٨٦٠,٥٤٢.٠٠ قدم مربع (١٧٢,٨٥٠.٠٠ متر مربع) ، وأن الخبرة ترى أن المساحة المتفق عليها في عرض الشراء للأرض عين التداعي هي المساحة المثبتة في شهادة الملكية الصادرة من دائرة الأراضي والأملاك ، وأن مجموع مساحة قطعة الأرض شاملة الأرض المرتفعة والأرض المنخفضة قدرها ١,٨٦٠,٥٤٢.٠٥ قدم مربع ، وحيث أن المحكمة تطمئن إلي تقرير الخبير في هذا الخصوص وكان سند المدعية في طلب الفسخ هو وجود نقص في المساحة المباعة تزيد عن ٥٠% من المساحة الكلية الثابتة بالعقد ، وكان مقتضى إبرام العقد بحسن نية يوجب على المدعية وقد عاينت الأرض قبل عرض الشراء وقبلت بها بحالتها وفق الثابت بالعرض أن البيع يتم عليها بحالتها على نحو " as - is " وقد أوري التقرير في الرد على اعتراضات المدعية بأن المخطط العام [REDACTED] المؤرخ في ١/١٢/٢٠٠٨ والصادر من [REDACTED] ورد به أن العملاء الذين يقومون بشراء الأراضي أو الجزر في [REDACTED] يتلقون مواقع قطع الأرض التي تشتمل على الملكية المحددة إضافة إلى الأراضي المغمورة والأراضي المرتفعة (الجزيرة). وتتضمن كل قطعة أرض بشكل عام على ( قطعة أرض مرتفعة أو جزيرة والتي تضم منحدرات جانبية ثابتة تقوم على العمليات الطبيعية لمنطقة معينة من المشروع وتشبه جميع الحدود الخارجية للجزر حدود الشواطئ في الطبيعة + الأراضي المغمورة المحيطة في الموقع الهندسي المحدد ) وكانت المحكمة مع اطمئنانها لمعاينة الخبير للأرض بمشروع [REDACTED] وقد تبين من خلالها أن مساحة الأرض المرتفعة الواردة في شهادة ملكية الأرض الصادرة من دائرة الأراضي والأملاك/ حكومة دبي قدرها ٩٦٨,٧٥٢.٠٠ قدم مربع ، وهي تقل عن المساحة الواردة في شهادة الملكية بمقدار : ٩٦٨,٧٥٢ - ٩٥٨,٧٠٩.٢ = ١٠,٠٤٢.٨٠ قدم مربع، أي أنها تنقص بنسبة قدرها ١.٠٤% فقط ، ويتضح مما سبق أن مساحة المبيع الذي تعينت بالعقد في تعيين مساحه الوحدة العقارية المباعة على الخارطة ووفقاً للتحديد الذي تضمنه العقد فقد التزمت المدعى عليها الأولي بتسجيل الوحدة بالسجل العيني المبدئي بذات مساحتها المعينة بالعقد ولم تسجل مساحه أقل من المتفق عليه بالعقد ، كما أن النقص الذي أوراه الخبير ليس من الجسامة التي تعطي للمدعية طلب الفسخ أو التعويض لوجود اتفاق ومعاينة سابقة للمبيع تم على أساسها البيع والشراء وتنتهي المحكمة مما سلف بيانه أنه لا يجوز للمدعية طلب الفسخ لاتفاقية البيع والشراء لهذا السبب ولا تجيبها المحكمة إليه وتقضي برفضه كما سيرد بالمنطوق .

وحيث أنه عن طلب المدعية إلزام المدعى عليها برد ما تم سداه للدفعة المقدمة من الثمن والتعويض عن الضرر والربح الفائت الذي لحقها من جراء النقص في المساحة فإنه بشأن طلب رد الدفعة المقدمة ، وكان من المقرر قضاء أن عناصر المسؤولية سواء كانت عقدية أو تقصيرية ثلاثة الخطأ والضرر وعلاقة السببية بينهما، وأن على الدائن عبء إثبات هذه العناصر، وأن استخلاص الخطأ الموجب للمسؤولية



والضرر وعلاقة السببية بينهما هو من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاها على أسباب سائغة مستمدة مما له أصل ثابت في الأوراق ( الطعان ١٨٤ ، ١٩١ لسنة ٢٠١٩ مدني جلسة ٢٠١٩-٥-٣٠ )

وبتطبيق ما سلف وقد انتهت المحكمة إلي رفض طلب الفسخ لعقد البيع ومن ثم يستمر الطرفان في تنفيذ التزاماتهما المترتبة عليه ولا يحق للمدعية المطالبة برد الثمن مع صحة ونفاذ العقد وهو الوجه الآخر لقضاء المحكمة برفض الفسخ ، وبشأن طلب التعويض وقد تبين للمحكمة من خلال العقد وما أوراه الخبير في تقريره أنه لم يتم النص في عرض الشراء على أن المساحة المرتفعة للجذيرة يبلغ قدرها ١,٨٦٠,٥٤٢.٠٥ قدم مربع ، ولكن تم النص فيه على أنه لشراء قطعة الأرض رقم ١٨ في [REDACTED] البالغ مساحتها ١,٨٦٠,٥٤٢.٠٥ قدم مربع كما هو مشار إليه في سند الملكية الرسمي المؤرخ في ١٢/٢/٢٠٠٨ الصادر عن دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي. كما لم تجد الخبرة بالمستندات التي قدمت لها ما يفيد بعلم المدعي عليهما أن المشروع الذي تعتزم المدعية إقامته على قطعة الأرض يستلزم أن تكون المساحة اليابسة للأرض ١,٨٦٠,٥٤٢.٠٥ قدم مربع ، أي عدم وجود فرق أو نقص في المساحة ، ومن ثم تنتفي المسؤولية المدنية في حق المدعى عليها ولعدم توافر الضرر في حق المدعية فضلاً عن أن المدعية قد تقاعست عن سداد باقي الدفعات من الثمن والتي تم مدة مهلة السداد بناء على طلبها ولم تبادر أيضاً بالسداد ولا يمكن أن تحاج المدعى عليها بالحق في حبس الثمن وقد نفذت المدعى عليها التزاماتها بتسجيل العقد المبدئي بالبيع لدي دائرة الأراضي والأملاك ، ومن ثم يضحى طلب التعويض أيضاً غير قائم على سند صحيح وتقضي المحكمة والحال كذلك برفض الدعوى برمتها وعلى نحو ما سيرد بالمنطوق .

وحيث أنه عن الدعوى المتقابلة المقامة من المدعى عليها الأولي ضد المدعية أصليا وكان من المقرر وفقاً للمواد ٩٧ ، ٩٩ ، ١٠٠ من قانون الإجراءات المدنية أنه يحق للمدعى عليه أن يقدم من الطلبات العارضة ما يكون مرتبطاً بالطلب الأصلي ارتباطاً يجعل من حسن سير العدالة نظرهما معاً ، وجب على المحكمة الفصل فيه مع الطلب الأصلي أو أن ترجع الفصل في الطلب العارض إلى ما بعد الفصل في الطلب الأصلي متى كان له كيان مستقل والارتباط بينهما قابل للتجزئة مستوفياً شروط قبوله والاختصاص بنظره ، فإذا ما تبين ان هناك ارتباطاً وثيقاً فيما بينهما فإن حسن سير العدالة يقتضى عدم الفصل بين الطلبين بالحكم في أحدهما واستبعاد الآخر للحكم فيه بعد تحقيقه بل يتعين أن يقضي فيهما معاً تفادياً لما قد يلحق به من ضرر إذ رفع دعوى أصليه مستقلة بطلب دينه وأعسر المدعى في الدعوى الأصلية بعد تنفيذ الحكم الصادر لصالحه بالدين قبل حصول المدعى عليه على حكم في دعواه . ( الطعان رقما ١١٣ ، ١١٨ لسنة ٢٠١٦ عمالي جلسة ٢٠١٦-١٠-٢٥ )

وحيث أن الطلب المقدم من المدعى عليها سالف الذكر قد توافرت فيهما الشروط الشكلية وأبدي في المواجهة للمدعى عليها في هذا الطلب وتم سداد الرسم المستحق عنه وذلك على النحو السابق سرده بالأسباب بعالية، ومن ثم فهو مقبول شكلاً .  
وحيث أنه عن موضوع فإن المحكمة تتناول الطلب الأول فيها وهو إلزام المدعى عليها بتنفيذ العقد وكانت المحكمة بما لها من سلطة في تكييف الطلبات في الدعوى وفق وقائع الدعوى وليس بالألفاظ التي صاغتها فإن حقيقة الطلب الأول هو المطالبة بصحة ونفاذ العقد المؤرخ ٢٠١٨-٤-٢ الصادر منها للمدعى عليها تقابلاً ، وكان من المقرر قضاء أن دعوى صحة ونفاذ عقد بيع العقار هي دعوى استحقاق مآلاً للمال موضوع العقد يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية ، وهي دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهي تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية وهو ما يقتضي أن تفصل المحكمة في أمر صحة البيع وتتحقق من استيفائه الشروط اللازمة لانعقاد وصحته ، وأن البائع لا يجبر على تنفيذ التزامه إذا ما دفع الدعوى بعدم قيام المشتري بتنفيذ التزامه بأنه لم يوف إليه بثمن المبيع المستحق في موعده المتفق عليه وهو ما تستخلصه محكمة الموضوع من واقع الأدلة المطروحة عليها ولها السلطة في تفهم نصوص العقود وتفسير الشروط المختلف عليها بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين مستهدية بذلك بظروف وملابسات الدعوى متى كانت عبارات العقد تحتمل المعنى الذي أخذت به . ( الطعن رقم ٥٣٣ لسنة ٢٠١٥ عقاري جلسة ٢٠١٦-٥-٢٥ )  
ومن المقرر أيضاً أن دعوى صحة ونفاذ عقد بيع العقار هي دعوى استحقاق مآلاً يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري تنفيذاً عينياً وتسليمه للأخير مقابل التزام المشتري بسداد كامل الثمن والحصول على حكم يقوم



تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية - ولازم ذلك ومقتضاه - جواز رفعها من كل من البائع والمشتري ويتعين على القاضي الفصل في أمر صحة العقد وبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه أو صحته أو بطلانه والتحقق من استيفاء البائع والمشتري لالتزاماتهم التعاقدية المتبادلة وخاصة الالتزام بتسليم المبيع وسداد كامل الثمن ( الطعن رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٤ عقاري جلسة ٢٠١٤-٥-١١ )

وحيث أن مفاد نص المادة ١٢٧٧ من قانون المعاملات المدنية أن ملكية العقار والحقوق العينية الأخرى لا تنتقل بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفق لأحكام القوانين الخاصة به ، ومتى تم التسجيل تعتبر الملكية أو الحق العيني على العقار قد انتقل من وقت تحقق سبب الملكية ، ذلك أن النص في المادة سالفه البيان على أن الملكية أو الحقوق العينية الأخرى لا تنتقل في العقارات إلا بالتسجيل في السجل المعد لذلك بدائرة الأراضي ، يكون قد وضع قيوداً قانونياً على انتقال ملكيتها إلى المشتري بمجرد تمام البيع ، فإذا ما تم التسجيل فإن المتصرف إليه تكون قد انتقلت إليه ملكية العقار أو الحقوق العينية على العقار، وترتب لصالحه كافة الآثار المترتبة على ذلك . ( الطعن رقم ٧٢ لسنة ٢٠١١ تجاري جلسة ٢٠١١-٦-٧ )

وحيث أنه من المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وتقدير عمل أهل الخبرة باعتباره عنصراً من عناصر الإثبات في الدعوى وبخضع لمطلق سلطتها في الأخذ به متى اطمأنت إليه ورأت فيه ما تقتنع ويتفق مع ما ارتأت أنه وجه الحق في الدعوى ، وأنه متى رأت الأخذ به محمولاً على أسبابه وأحالت إليه اعتبر جزءاً من أسباب حكمها دون حاجة لتدعيمه بأسباب خاصة ولا عليها ان لم تتعقب كل حجة للطاعن وترد عليها استقلالاً طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة مستمدة مما له أصل ثابت في الأوراق وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها . ( الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٢٠١٩ عمالي جلسة ٢٠١٤-١١-٢٠ )

وحيث أنه تطبيقاً لما سلف وكان البين من الأوراق أن المدعية تقابلت وكانت المحكمة قد قضت في الدعوى الأصلية برفضها وكان العقد سند الدعوى الماثلة هو ذاته العقد سند الدعوى الأصلية والذي أقرته المدعية ( المدعى عليها تقابلت ) في دعواها الأصلية فيما تضمنه من بنود محل العقد والتمن والأقساط وقد قامت المدعية تقابلت بتسجيل التصرف في السجل العقاري المبدئي كما يتطلب القانون بشأن الأرض المباعة على الخارطة فضلاً عما أوراه خبير الدعوى في تقريره أن المدعى عليها وتم توقيع عرض الشراء النهائي بالقبول بين المدعية والمدعى عليها الأولى بمبلغ ستين مليون درهم دفعت منه المدعية مبلغاً ثمانية عشر مليون درهم كدفعة مقدمة ، والمبلغ المتبقي ثمانية وأربعين مليون درهم ويستحق الدفع في ٢/٢/٢٠١٩ وكان العقد لم يتضمن ما يخالف النظام العام والآداب ويحق للمدعية أن تطالب بتنفيذه ، ولم تقدم المدعية ما يفيد سدادها لباقي الثمن رغم تسجيل العقد لها لدي دائرة الأراضي تمهيداً لتسجيله نهائياً عند سداد باقي الثمن ، ولا يقدر في ذلك قول المدعى عليها أن عدم السداد يرجع لحقها في الحبس بسبب نقص المساحة وقد انتهت المحكمة إلي رفض الدعوى الأصلية استناداً لهذا السبب ، فضلاً عن أن التزام البائع باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل العقار باسم المشتري في السجل العقاري يقابله التزام المشتري بدفع كامل الثمن بحسبان أن الثمن ركناً أساسياً من أركان عقد البيع ومن ثم يحق للبائع أن يمتنع عن تنفيذ التزامه بنقل الملكية للمشتري إذا لم يتم هذا الأخير بتنفيذ التزامه بأداء الثمن، والأصل في تحديد ميعاد دفع الثمن يكون بالاتفاق فيما بين المتبايعين، فإن لم يوجد اتفاق بينهما في هذا الشأن فإن المشتري يكون ملزماً بدفع الثمن عند التعاقد وقبل المطالبة بالتسجيل صورة من شهادة البيع المبدئي المسجل لدي دائرة الأراضي والأملاك - عقد البيع والشراء - إيصال سداد رسوم تسجيل الأرض ، ومن ثم فالمحكمة تجيب المحكمة المدعية تقابلت إلي طلبها بإلزام المدعى عليها بتنفيذ عقد الشراء وإلزامها بسداد مبلغ وقدره ٤٨,٠٠٠,٠٠٠ ( ثمانية وأربعون مليون درهم ) باقي ثمن البيع على أن تلتزم المدعية بنقل الملكية النهائي للمدعى عليها تقابلت بعد السداد وعلى نحو ما سيرد بعد بالمنطوق .

وحيث أنه عن طلب المدعية تقابلت بسداد الرسوم المسددة منها عن تسجيل العقد لدي دائرة الأراضي والأملاك، وكان الثابت من بنود العقد كما نُص في البند الثامن على أنه يتعين تعويض البائع - المدعية تقابلت - تعويضاً كاملاً ودون قيود عن أي تكاليف أو نفقات متكبدة أو مطالبات مقدمة وهو ما يعني بتحمل المشتري كافة المصاريف والالتزامات المترتبة على العقد بما فيها على سبيل المثال لا الحصر رسوم التسجيل التي تسدد عند نقل الملكية، وكانت المدعية قد قامت بتسجيل عقد الأرض في السجل المبدئي لدي دائرة الأراضي



والأملاك بتاريخ ١٦-١-٢٠٢٠ وسددت الرسوم المستحقة عنه وقدمت سنداً لذلك صورة من شهادة البيع المبدئي المسجل لدي دائرة الأراضي والأملاك وإيصال سداد رسوم تسجيل عقد الأرض بمبلغ المطالبة الحالي فضلاً عن الخبير أثبت ذلك ومن ثم تكون المدعى عليها ملزمة بتعويض المدعية بأداء هذا المبلغ وسداده لها إعمالاً لإرادة الذي التزمت بموجبه في العقد بهذه التكاليف والنفقات ، وتجب المحكمة المدعية لهذا الطلب وتقضي وإلزامها بمبلغ وقدره ٢,٤٠٠,٠٠٠ درهم رسوم تسجيل عقد الأرض كما سيرد بالمنطوق .

وحيث أنه عن طلب المدعية الفوائد القانونية عن المبلغ الأول المحكوم به سلفاً بواقع ١٢% من تاريخ الاستحقاق وحتى تمام السداد ، وكان المقرر في قضاء التمييز أن الفائدة التأخيرية التي يقضي بها للدائن بناء على طلبه لا تعدو أن تكون تعويضاً له عن الضرر الذي لحق به من جراء مطل المدين رغم يساره في الوفاء بالدين رغم حلول أجله والحيلولة بينه وبين الانتفاع به وهو ضرر مفترض لا يقبل إثبات العكس ويتعين تعويضه عنه بنسبة معينة مقابل خطأ التأخير في حد ذاته وتحتسب اعتباراً من تاريخ المطالبة القضائية إذا كان الدين غير تجاري معلوم المقدار ولا يخضع لتقدير القضاء واعتباراً من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً إذا كان للقضاء سلطة رحبة في تقدير الدين المحكوم به . ( الطعن رقم ٤٣ لسنة ٢٠١٩ عمالي جلسة ٧-٥-٢٠١٩ )

وقد استقر القضاء على أن الفوائد التأخيرية المطالب بها عندما يتراخى المدين في الوفاء بالتزامه هي بمثابة تعويض عما يلحق الدائن من ضرر نتيجة التأخير في الوفاء سواء أكان هذا الدين مدنياً أو تجارياً وقد استقر العرف القضائي على احتساب الفائدة التأخيرية بواقع ٩% سنوياً ما لم يتفق على خلاف ذلك ،

وحيث أن الثابت للمحكمة أن الدين المطالب به هو جزء من الثمن عبارة عن مبلغ من النقود حال الأداء ومن ثم تقضي المحكمة بالفائدة عنه بواقع ٩% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية به وحتى تمام السداد ،

وحيث أنه عن الرسوم والمصاريف شاملة مقابل أتعاب المحاماة فالمحكمة تلزم بها المدعية أصلياً والمدعى عليها تقابلاً بها عن الدعيين الأصليين والمتقابلة لخسرانها الدعوى عملاً بالمادة ٥٥ / ١ ، ٢ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية .

### فلهذا الأسباب

حكمت المحكمة حضورياً :- أولاً في الدعوى الأصلية - برفض الدعوى وألزامت المدعية بالرسوم والمصاريف وألف درهم مقابل أتعاب المحاماة .

ثانياً - في الدعوى المتقابلة - بقبولها شكلاً وفي الموضوع - بإلزام المدعى عليها بتنفيذ العقد سند الدعوى بأن تؤدي للمدعية باقي ثمن المبيع وقدره ٤٨,٠٠٠,٠٠٠ (ثمانية وأربعون مليون درهم) والفائدة القانونية بواقع ٩% سنوياً عن المبلغ المحكوم به من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد ، وتلتزم المدعية بنقل الملكية النهائي للمدعى عليها تقابلاً بعد تمام السداد ، وإلزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعية مبلغ وقدره ٢,٤٠٠,٠٠٠ درهم ( مليونين وأربعمائة ألف درهم ) وألزمها بالرسوم والمصاريف وألف درهم مقابل أتعاب المحاماة .

التوقيع

القاضي/

