

قرار محكمة النقض
رقم 7/50
الصادر بتاريخ 2021/01/19
في الملف المدني رقم 2019/7/1/8296

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المرفوعة بتاريخ 2019/07/26 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائيهما الأستاذ (ع.ت)، الرامية إلى نقض القرار رقم 196 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2018/11/15 في الملف عدد 2017/1402/232.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/12/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/19.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيدة السعدية فنون لتقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون: محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبين تقدموا بمقال أمام المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 2018/11/25، عرضوا فيه أن مورثهم وزوجته باعا الملك موضوع الرسم العقاري عدد (...) للمدعى عليهما بمقتضى عقد وعد بالبيع المؤرخ في 1992/08/06 المصادق عليه بتاريخ 1992/08/07، إلا أنهما لم يحترما الشروط المضمنة بالعقد ولم ينفذا التزامهما المتعلق بأداء باقي أقساط الثمن حسب الشكل وفي الأجل المتفق عليه، ملتجئين بالحكم بفسخ العقد المشار إليه وتمكينهم من استرجاع العقار موضوع الرسم العقاري عدد (...) وطردتهما منه أو من يقوم مقامهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم، والحكم بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المقيد بتاريخ 2011/07/20 سجل (...) عدد (...) موضوع الرسم العقاري المذكور وحفظ حقهم في المطالبة بالتعويض عن الاستغلال...، أجاب المدعى عليهما بمذكرة مع مقال مقابل بأنهما نفذا التزامهما وفقا لما هو منصوص

عليه في العقد إذ إن المدعى عليهم توصلوا منهما بمبلغ 200.000,00 درهم وأديا لمؤسسة (ق.ع.س) وللخزينة العامة للمملكة مبلغ 164.086,00 درهم بمقتضى وصولات، وأودعا لفائدتهم بصندوق المحكمة مبلغ 35.913,00 درهم وبذلك أديا كامل الثمن المحدد ضمن العقد في مبلغ 400.000,00 درهم، بينما المدعى عليهم لم يحضروا الوثائق وامتنعوا عن إبرام العقد النهائي ملتجئين بالحكم على المدعى عليهما بإتمام إجراءات بيع الشقة المدعى فيها مع تضمين العقد النهائي رقم الرسم العقاري المخصص للمبيع وهو (...) بدل رقم الرسم العقاري الأم عدد (...) الوارد بعقد البيع والحكم عليهم بتسهيل تسجيل تقييد العقد النهائي بالرسم العقاري عدد (...)، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بسلا بتنفيذ الحكم الذي سيصدر مع شمول الحكم في مواجهة المدعى عليهم بغرامة تهديدية والنفذ المعجل، وبعد تبادل الردود وتام الإجراءات صدر حكم ابتدائي بتاريخ 29 ماي 2017 بعدم قبول الطلبين الأصلي والمضاد، استأنفه الطرفان، وبعد إجراء بحث وتعقيب الطرفين صدر القرار المشار إليه بتأييد الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعنان على القرار في الوسيلة الأولى عدم الارتكاز على أساس، بدعوى أنهما نفذتا ما التزما به للبائعين إلا أن المطلوبين لم يحضروا جميع الوثائق الخاصة بالملك موضوع نازلة الحال ورفضوا إتمام إجراءات البيع بكتابة العقد النهائي وتضمينه الرسم العقاري عدد (...) بدل الرسم العقاري الأم عدد (...)، خاصة أنهم امتنعوا عن تسديد ما بذمتهم ل(ق.ع.س) من دين إضافة لفوائد التأخير، وأنهما اضطرا لتسديد الدين نيابة عنهم وبطلب منهم وذلك في حدود مبلغ 46.089,00 درهم، كما أديا أيضا عنهم للخزينة العامة واجبات الضريبة مبلغ 23.997,00 درهم وحولا لحسابهم مبلغ 94.000,00 درهم، كما أنهم قاموا بعرض مبلغ 35.913,00 درهم على المطلوبين ثم إيداعه لفائدتهم بصندوق المحكمة، فيكون القرار مخالفا للقانون وغير مرتكز على أساس.

ويعيبانه في الوسيلتين الثانية والثالثة بخرق القانون وانعدام التعليل، بدعوى أن المادة 345 من ق.م.م أوجبت أن تكون القرارات الاستئنافية معلة تعليل كافيا تحت طائلة البطلان، بدعوى أن شراءهما للمدعى فيه تم بعقد مستوف لكافة الأركان اللازمة ونفذتا ما التزما به وأدليا بوصولات تثبت ذلك وجاء العقد محددًا بدقة لأطرافه ومحل البيع والثمن مما يكون معه عقدا صحيحا ومستوفيا لكافة الشروط القانونية المحددة بموجب الفصول 478، 488، و498 من ق.ل.ع فجاء القرار لما قضى بما قضى به ناقص التعليل ويتعين نقضه.

لكن، حيث أنه طبقا للفصل 242 من ق.ل.ع فإنه "لا تبرأ ذمة المدين إلا بتسليم ما ورد في الالتزام قدرا وصنفا، ولا يحق له أن يجبر الدائن على قبول شيء آخر غير المستحق له كما أنه ليس له أن يؤدي الالتزام بطريقة تختلف عن الطريقة التي حددها إما السند المنشئ للالتزامات أو العرف عند سكوت هذا السند"، ولما كان عقد الوعد بالبيع المستدل به ضمن وثائق الملف قد تضمن التزام الموعد لهما بالبيع - الطاعنين - بأداء باقي الثمن وقدره 200.000,00 درهم على شكل أقساط شهرية بمبلغ

2.000,00 درهم ابتداء من 30 غشت 1992 إلى 31 يوليوز 1997 أي ما مجموعه 120.000,00 درهم على أن يؤدي مبلغ 80.000,00 درهم على أربع دفعات داخل نفس الأجل وقبل 31 يوليوز 1997، في حين التزم الواعدان بالبيع بإحضار جميع الوثائق اللازمة لتحرير العقد النهائي داخل نفس الأجل، وكان الطاعنان يتمسكان بأداء تم لفائدة مؤسسة (ق.ع.س) والخزينة العامة نيابة عن الواعدين بالبيع، والمحكمة لما أيدت الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلبين الأصلي الرامي إلى إتمام البيع والمقابل الرامي إلى فسخ عقد الوعد بالبيع وعللته بأنها "أمرت تحقيقا للدعوى بإجراء بحث بين الطرفين انصب حول التنفيذ الكلي أو الجزئي للالتزامات المقابلة لكل طرف الواردة بالعقد المدعى فيه تبين منه أن الطاعنين لم ينفذا التزاماتهما المتعلقة بأداء باقي الثمن وفق الشكل المحدد بالوعد بالبيع.." تكون قد استندت عن صواب على ما ثبت لها من وثائق الملف ومن إجراء البحث المنجز أمامها، أن الطرفين معا لم ينفذا ما التزما به داخل الأجل المحدد بالعقد ولا وفقا للطريقة المتفق عليها ضمنه، وبذلك يكون القرار قد جاء غير خارق للقانون ومعللا تعليلا كافيا والوسائل جميعها غير مرتكزة على أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيدة لطيفة أيدي رئيسة والمستشارين السادة: السعدية فنون مقررة، امحمد لفتح، سعيد رياض، نجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض