

القرار عدد 345

الصادر بتاريخ 07 يوليوز 2015

في الملف المدني عدد 2014/7/1/5073

دعوى إتمام البيع - أداء الثمن أو عرضه عرضا حقيقيا - موجب لصحة الدعوى.

من المقرر أن أداء الثمن أو عرضه عرضا حقيقيا موجب لصحة الدعوى. والمحكمة لما قضت برفض طلب إتمام إجراءات البيع بعلّة أن المشتري لم ينفذ التزامه بأداء باقي الثمن قبل مباشرته للدعوى وأنه اكتفى بإبداء استعداده لذلك، تكون قد سايرت مقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع، وجاء قرارها معللا بما فيه الكفاية ومركزا على أساس.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
بسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 2000/1/4 في الملف 97/1238 تحت رقم 26 أن الطالب تقدم بمقال لدى ابتدائية وجدة، عرض فيه أنه اشترى من موروث المدعى عليهم المطلوبين قطعة أرضية مساحتها 125 م.م رقم 31 بظهر المحلة، بمقتضى عقد وعد بيع والذي ظل يماطله لإتمام البيع إلى أن توفي، كما استعمل جميع الوسائل الحية مع ورثته ثم وجه لهم إنذارا بتاريخ 1997/11/8 دون جدوى، ملتصقا بالحكم بإلزامهم بتحرير العقد النهائي بشأن القطعة المذكورة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم ابتداء من تاريخ النطق بالحكم تضامنا بينهم مع تسجيل استعداده لدفع باقي الثمن وفي حال الامتناع اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد نهائي يخوله حق تسجيل مشتراه مع إعلام

السيد المحافظ العقاري بوجدة للقيام بالمتعين، وأجاب المدعى عليهم بأن المدعى لم يحدد القطعة الأرضية، وأنه وبعد إجراء قسمة انتقل الرسم العقاري عدد (...) لأحد الورثة هو ادريس (م) وأن المدعى لم يقيم بعرض الثمن ملتزمين عدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا. وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 1996/10/29 بإلزام المدعى عليهم ورثة سعيد (م) بتحرير العقد النهائي مع المدعي بشأن القطعة الأرضية رقم 31 ذات مساحة 125 م.م تقتطع من الرسم العقاري عدد (...), وفي حالة امتناعهم يصبح الحكم بعد انصرام أجل الطعن بعد إثبات أداء باقي الثمن 16250 درهم بمثابة عقد نهائي يتحمل المشتري تسجيل مشتراه بالرسم العقاري عدد (...) لدى المحافظة على الملكية العقارية بوجدة. استؤنف من طرف المحكوم عليهم وبعد تمام الإجراءات، قضت محكمة الاستئناف بإلغائه وتصديا رفض الطلب على الحالة، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.



في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث ينعى الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، بدعوى أنه لم يناقش لا مضمون ولا منطوق الحكم المستأنف ولم يجب على دفع المستأنفين بكونهم لا علاقة لهم بالقطعة الأرضية رقم 31 موضوع النزاع ولا بالرسم العقاري عدد (...) الذي تقتطع منه لأن ذلك بعد القسمة انتقل إلى الوارث ادريس (م) ولم تكن الصفة ولا المصلحة متوفرة في الورثة المستأنفين للطعن في الحكم الابتدائي وأقصى ما كان يمكنهم المطالبة به هو طلب إخراجهم من الدعوى، كما أن محكمة الاستئناف ثبت لها أن الطاعن وجه إنذارا للورثة عرض عليهم تأدية الثمن وهو ما ينص عليه الشق الثاني من الفصل 234 من ق.ل.ع، وأن المحكمة لم تناقش الحكم المستأنف بإمعان فجاء قرارها مجانباً للصواب إذ اكتفت بما جاءت به: "بأن المحكمة الابتدائية اكتفت بالإشهاد على الطاعن بوضع هذا المبلغ وهو غير كاف للاستجابة لطلبه، ويعتبر تعليلها فاسداً وتحريفاً لمنطوق الحكم المذكور الذي اشترط لإتمام البيع والتنفيذ الفعلي أن ينصرم أجل الطعن في الحكم الذي يصبح حائزاً لقوة الشيء المقضي

به وبعد إثبات أداء باقي الثمن البالغ 16250 درهم، فالمحكمة الابتدائية صانت حقوق الطرفين المتنازعين انسجاماً مع روح ومنطق القانون بينما محكمة الاستئناف أضرت بحقوقهم ولم تنه النزاع وانحازت لمن لا صفة ولا مصلحة لهم في الدعوى ولا في الاستئناف، فجاء قرارها غير مرتكز على أساس ومنعدم التعليل وعرضة للنقض.

لكن، حيث يقضي الفصل 234 من ق.ل.ع بأنه: "لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام، إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزماً به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون أو العرف"، ومؤدى ذلك أن أداء الثمن أو عرضه عرضاً حقيقياً موجب لصحة الدعوى، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وبعدما تبين لها أن الطاعن لم ينفذ التزامه بأداء باقي الثمن قبل مباشرته للدعوى وأنه اكتفى بإبداء استعداداته لذلك وعللته بها جاءت به من: "أن عدم إثبات المستأنف عليه إقدامه على وضع باقي الثمن رهن إشارة المستأنفين واكتفى بالحكم بالإشهاد عليه بوضع هذا المبلغ غير كاف للاستجابة لطلبه..."، تكون قد سايرت المقتضى المذكور باعتبار أنه يجب الوفاء بالالتزام قبل مباشرة الدعوى الناتجة عنه، كما أنه وبخصوص ما جاء في النعي من انعدام صفة المطلوبين وعدم مناقشة دفعوهم بوقوع القسمة وما ترتب عنها، فإن الطاعن هو من وجه الدعوى ضدهم على أساس أنهم ورثة البائع له سعيد (م) وحكم عليهم وفق طلبه بعد التحقق من ذلك، وبالتالي فصفتهم لاستئناف الحكم قائمة وجاء القرار معللاً بما فيه الكفاية ومرتكزاً على أساس والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية محكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد ملجاوي رئيساً والمستشارين السادة: لطيفة أيدي مقرر، حميد الوالي، سعيد رياض، السعدية فنون أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد منير العفاط.