

L'inexécution par le promettant de son obligation de mainlevée des inscriptions et la vente du bien à un tiers entraînent la résolution de la promesse de vente et la restitution de l'acompte (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67638	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4798
Date de décision 20211011	N° de dossier 2021/8232/499	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Promesse de vente, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente de l'immeuble à un tiers, Transmission des obligations aux héritiers, Restitution de l'acompte, Résolution du contrat, Promesse de vente, Obligation de mainlevée, Inexécution des obligations, Impossibilité d'exécution, Faute du promettant	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résolution d'une promesse de vente et en restitution d'un acompte, le tribunal de commerce avait qualifié la somme versée d'arrhes dont la conservation était acquise au promettant. L'appelant soutenait que l'inexécution était imputable au promettant, lequel n'avait pas procédé à la mainlevée des inscriptions grevant l'immeuble dans le délai convenu et avait, au surplus, rendu l'exécution impossible en cédant le bien à un tiers. La cour d'appel de commerce accueille ce moyen et retient que l'inexécution est bien imputable au seul promettant. Elle constate en effet que ce dernier a non seulement manqué à son obligation de purger l'immeuble des inscriptions qui le grevaient avant la date butoir, mais a également rendu la réitération de la vente impossible en procédant à sa cession. La cour écarte par conséquent la qualification d'arrhes, considérant que la défaillance du promettant justifie la résolution du contrat à ses torts exclusifs. Le jugement est donc infirmé, la cour prononçant la résolution de la promesse et condamnant les héritiers du promettant, dans les limites de l'actif successoral, à la restitution de l'acompte versé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (ا. ط.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 09/09/2020 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 4080 بتاريخ 25/11/2019 في الملف عدد 3132/8201/2019 و القاضي في منطوقه :

في الشكل : قبول الطلب .

في الموضوع : برفضه مع تحميل رافعته المصاريف.

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة وأجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن شركة (ا. ط.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 29/08/2019 تعرض فيه أنها أبرمت عقدا مع مورث المدعى عليهم الأوائل بمكتب المدعى عليه الثاني بخصوص شراء العقار ذي الرسم العقاري عدد R/9865 وسلمته مبلغ 500.000,00 درهم والتزم بإجراء مجموعة من الإجراءات منها التشطيب على التقييدات التي كانت مضمنة بالرسم العقاري منها الجزء الذي كان مسجلا الفائدة إدارة التسجيل والتمبر والحصول على رخصة بناء فندق والتزمت هي بالمقابل أداء باقي ثمن البيع داخل أجل حدد بمكتب موثق. وبالرجوع إلى العقد نجد أن المدعى عليه الثاني عبد الله (ب.) محرر العقد قد أغفل تضمين اسم وعنوان الموثق الذي سيتم إبرام العقد النهائي بمكتبه ومنح مورث المدعى عليهم صلاحية التصرف في العقار بعد انصرام الأجل المحدد لإبرام العقد النهائي دون الإشارة إلى مصير المبلغ المسلم من طرفها ولا إلى طريقة استرداده مما يجعل عقد الوعد بالبيع غير متكافئ وبالرجوع إلى شهادة الملكية المؤرخة في 2006/6/20 وشهادة الإيداع المؤرخة في 2015/10/5 للعقار يتبين أن مورث المدعى عليهم لم يتمكن من التشطيب على التسجيلات التي كانت مضمنة بالرسم العقاري رغم حلول ومرور الأجل المحدد لإبرام العقد النهائي. كما أن شهادة الملكية المؤرخة في 2006/11/17 تبين أن مورث المدعى عليهم قام بتفويت العقار للغير على أنه عمارة مخصصة للسكنى وأضافت أن عقد الوعد بالبيع المبرم بينها وبين مورث المدعى عليهم باطل ومحله أصبح مستحيلا لتفويت العقار للغير وعدم حصول مورثهم على التشطيبات المتفق عليها لذلك فهي تلتزم بالحكم ببطلان عقد الوعد بالبيع وبأداء الورثة والمدعى عليه الثاني عبد الله (ب.) وارجاعهم لها تضامنا مبلغ 500.000,00 درهم من قبيل أصل المبلغ موضوع عقد الوعد بالبيع مع الفوائد القانونية من تاريخ تعذر البيع اليوم التنفيذ مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. واحتياطا فسخ عقد الوعد بالبيع وبأدائهم جميعا تضامنا لفائدتها مبلغ 500.000,00 درهم مع الفوائد القانونية والإكراه في الأقصى. وأدلت بصورة طبق الأصل لعقد الوعد بالبيع ، صورة الإرث ، صورة لشهادة الملكية ، صورة لشهادة الإيداع ، صورة لعقد توثيقي وصورة لشهادة الملكية.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى من حيث خرق المحكمة لمقتضيات الفصل 230 و 231 من ق.ل.ع

أنه وبالرجوع لفصل 230 من ق.ل.ع سيبين للمحكمة أنه ينص " الإلتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشيئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون " وأنه وبالرجوع لعقد الوعد بالبيع المبرم بين المستأنفة ومورث المستأنف عليهم سيبين للمحكمة أنه عقد كامل الأركان وفق ما ينص عليه قانون الإلتزامات والعقود المغربي إلا أنه تشوبه بعض العيوب وهي تحلل مورث المستأنف عليهم تلقائيا من العقد المذكور بمرور الأجل المتفق عليه وعدم تحديد اسم الموثق الذي سيبرم بمكتبه العقد النهائي ولا عنوان المكتب وأنه وبالرجوع لمقتضيات الفصل 231 من ق.ل.ع سيبين للمحكمة أنه ينص " كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية وهو لا يلزم بما وقع التصريح به فحسب، بل أيضا بكل ملحقات الإلتزام التي يقرها القانون أو العرف أو الإنصاف وفقا لما تقتضيه طبيعته " وأنه ومن بين ملحقات تنفيذ عقد الوعد بالبيع هذا هو تحديد اسم الموثق وعنوانه وتنفيذ مورث المستأنف عليهم للإلتزامات المقابلة المنصوص عليها في البند الذي يحمل اسم الإلتزامات وضعت على عاتق البائع تسليم الملك خال من أي تحمل عقاري أو جبائي إلى غير ذلك وأنه وبالرجوع لوثائق الملف سيبين للمحكمة أن مورث المستأنف عليهم وإلى حدود تاريخ 2006/9/4 لم يتمكن من الحصول على شهادة رفع اليد من مصلحة التسجيل والتمبر كانت تتمتع بقيد مسجل لفائدتها بالرسم العقاري موضوع عقد وعد البيع إلا بتاريخ 2006/9/4 كما هو ثابت من شهادة الإيداع المؤرخة ب 2015/10/5 المرفقة نسخة طبق الأصل منها مما يبقى ما ذهب إليه المحكمة الابتدائية من تحميل المستأنفة مسؤولية عدم تنفيذ العقد قد جاء مجانا للصواب فعقد الوعد بالبيع بدأ أول الأمر بالإلتزامات المترتب على الواعد بالبيع وهو في هذه الحالة مورث المستأنف عليهم ثم تطرق للإلتزامات المستأنفة ومن حيث خرق المحكمة لمقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع فإنه وبالرجوع لمقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع سيبين للمحكمة أنه ينص " لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الإلتزام، إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الإتفاق أو القانون والعرف" وأنه وبالرجوع لعقد الوعد بالبيع المبرم بين المستأنفة ومورث المستأنف عليهم سيبين للمحكمة أنه ينص في بنده الذي يحمل عنوان الشروط "CONDITIONS SUSPENSIVES" الفاسخة أن الإلتزامات البائع هي " باتفاق جازم بين الطرفين يخضع تجسيد هذا الوعد بالبيع وانتقال الملكية إلى تحقيق الشرط الفاسخ التالي للإلتزامات وضعت على عاتق البائع على البائع المذكور أعلاه، تسليم الملك موضوع هذا البيع خاليا من أي تأجير أو أي احتلال مع ثبوت مصدر قانوني عقاري وجبائي خالي من أي تحمل عليه تقديم الوثائق التالية للموثق أسفله شهادة الملكية تسلمها المحافظة العقارية بالرباط تثبت أن الملك موضوع هذا الوعد بالبيع يتوفر على رسم عقاري خاص به في اسم السيد أحمد (س). وصل عن دفع الضرائب وأنه وبالرجوع لوثائق الملف سيبين للمحكمة أنه ليس من بين وثائقها ما يفيد قيام مورث المستأنف عليهم بما التزم به أو عرض قيامه بذلك فالعقار موضوع عقد الوعد بالبيع ظل مثقلا بالتقيد وهو عبارة عن رهن اختياري على كافة العقار مسجل لفائدة مصلحة التسجيل و التمبر إلى ما بعد التاريخ المحدد العقد البيع النهائي فعقد البيع النهائي كان تاريخه محدد في 2006/6/29 في حين وبالرجوع لشهادة الإيداع المؤرخة ب 2015/10/5 سيبين للمحكمة أن العقار موضوع عقد الوعد بالبيع كان وإلى حدود 2006/9/4 لا زال مثقلا بالتحمل المذكور وأنه وبالرجوع لمقتضيات الفصل 235 من ق.ل.ع سيبين للمحكمة أنه ينص في فقرته الأولى " في العقود الملزمة للطرفين، يجوز لكل متعاقد منهما أن يمتنع عن أداء التزامه، إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل، وذلك ما لم يكن أحدهما ملتزما، حسب الإتفاق أو العرف، بأن ينفذ نصيبه من الإلتزام أولا " وأنه وحتى لو افترضت مزاعم المستأنف عليهم القائلة بكون المستأنفة لم تقم بتنفيذ إلتزامها بأداء مبلغ 3.500.000 درهم بين يدي الموثق وبالتالي فإن مورثهم يتحلل من عقد الوعد بالبيع يبقى قول مردود عليه ذلك أنه وعملا بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 235 من ق.ل.ع وكذا بالنظر لترتيب الإلتزامات المتعاقدان التي تؤكد أن مورث المستأنف عليهم كان عليه أن ينفذ إلتزاماته أولا وقبل تنفيذ المستأنفة الإلتزاماتها من تم يبقى ما ذهب إليه المحكمة الابتدائية قد جاء مجانا للصواب ، و من حيث مخالفة عقد الوعد بالبيع لمقتضيات الفصل 129 من ق.ل.ع فإنه وبالرجوع للفصل 129 من ق.ل.ع سيبين للمحكمة أنه ينص " يبطل الإلتزام إذا ترك تحديد الأجل لإرادة المدين، أو كان مناطا بأمر يتوقف حصوله على مشيئته " وأنه وبالرجوع للبند الذي يحمل عنوان الإلتزامات وقعت على عاتق البائع سيبين للمحكمة أن من بين الإلتزامات البائع تقديم الوثائق الملزم بإنجازها إلى موثق إلا أنه وبالرجوع لكل بنود العقد بل والعقد كله سيبين للمحكمة أنه لم يتم تعيين الموثق الذي سيكلف بإنجاز عقد البيع النهائي وأنه وبالرجوع أيضا لبند عقد الوعد بالبيع الذي يحمل عنوان أجل تحقيق العملية موضوع هذه الدعوى سيبين للمحكمة أنه ينص " باتفاق الطرفين يجب تحقيق هذا الوعد بالبيع في تاريخ 2006/6/29 على الأبعد وإذا لم يتوصل الموثق أسفله بالمبلغ قبل التاريخ المذكور " وأنه وبقرأة متأنية لكل بنود العقد وترجمته سيبين للمحكمة أنه لم يتم تحديد اسم الموثق ولا عنوان مكتبه الأمر الذي ظل حكرا على مورث

المستأنف عليهم تحديد هوية الموثق الذي سيتم اختياره وأنه وبالرجوع للفقرة الأخيرة من البند الذي يحمل اسم أجل تحقيق العملية سيتبين للمحكمة أنه ينص "باتفاق الطرفين يجب تحقيق هذا الوعد بالبيع في تاريخ 29 يونيو 2006 على الأبعد وإذا لم يتوصل الموثق أسفله بالمبالغ قبل التاريخ المذكور ومن حيث بطلان العقد استنادا لمقتضيات الفصل 59 من ق.ل.ع فإنه وبالرجوع للفصل 59 من ق.ل.ع سيتبين للمحكمة أنه ينص "يبطل الإلتزام الذي يكون محله شيئا أو عملا مستحيلا، إما بحسب طبيعته أو بحكم القانون" وأنه وبالرجوع لشهادة الملكية المؤرخة ب 2006/11/17 سيتبين للمحكمة أن مورث المستأنف عليهم قام بتفويت العقار موضوع عقد الوعد بالبيع للغير وبالتالي أصبح محله مستحيلا الأمر الذي كان يتعين معه على المحكمة الابتدائية التصريح ببطلان عقد الوعد بالبيع أو فسخه لاستحالة محله عوض الحكم بما ذهبت إليه ومن حيث خضوع عقد الوعد بالبيع للفصل من 107 ق.ل.ع فإنه وبالرجوع للفصل 107 من ق.ل.ع خاصة البند الأول منه سيتبين للمحكمة أنه ينص "الشرط تعبير عن الإرادة يعلق على أمر مستقبل وغير محقق الوقوع، إما وجود الإلتزام أو زواله" وأنه وبالرجوع لعقد الوعد بالبيع سيتبين للمحكمة أنه نص صراحة على شروط فاسخة منها عدم إدلاء مورث المستأنف عليهم بشهادة رفع اليد عن الرسم العقاري وفق ما ذكر أعلاه كما أن عدم أداء المستأنفة لكامل الثمن على فرض ذلك يعتبر شرطا فاسخا وأنه وبالرجوع للفصل 121 من ق.ل.ع خاصة الفقرة الأولى منه سيتبين للمحكمة أنه ينص "الشرط الفاسخ لا يوقف تنفيذ الإلتزام، وإنما يلزم الدائن برد ما أخذه إذا ما تحقق الأمر المنصوص عليه في الشرط" وأنه والحالة هذه كان يتعين على المحكمة الابتدائية أن تقضي بفسخ أو إبطال العقد والحكم تبعا لذلك بإرجاع المبلغ المسلم لمورث المستأنف عليهم، وحول أسباب الاستئناف فيما يخص السيد عبد الله (ب.) فإن وبالرجوع لوثائق الملف خاصة المذكرة المدلى بها من قبل دفاع السيد عبد الله (ب.) وكذا الإقرار بدين الصادر عنه لفائدة المستأنفة وكذا الحكم الابتدائي والقرار الإستئنافي المؤيد له وكذا قرار محكمة النقض القاضي برفض طلب النقض المقدم من طرف السيد عبد الله (ب.) في مواجهة المستأنفة سيتبين للمحكمة أن هذا الأخير هو من قام بتحرير عقد الوعد بالبيع موضوع النازلة وأنه واستنادا للفصول المسؤولية التقصيرية وكذا فصول قواعد المنظمة لمهنة المحاسبة خاصة وأن المستأنف عليه يعتبر رجلا مهنيا يمتن المحاسبة كما جاء في مذكراته يبقى مسؤولا عن الأخطاء سواء أكانت متعمدة أو غير متعمدة التي تسربت لعقد الوعد بالبيع موضوع هذه النازلة وأنه والحالة هذه يبقى طلب إستدعاؤه وإدخاله في هذه الدعوى وتحمله مسؤولية أداء المبلغ موضوع النزاع تضامنا مع باقي المستأنف عليهم طلب مؤسس ومن حيث انعدام التعليل وبث القاضي في ما لم يطلب منه فإنه وبالرجوع لتعليل الحكم الابتدائي موضوع هذا الإستئناف سيتبين للمحكمة أن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط قضت برفض طلب المستأنفة معللة حكمها بمقتضيات الفصل 290 من ق.ل.ع وأنه وبالرجوع للباب الرابع من قانون الإلتزامات والعقود المغربي المعنون بعض وسائل ضمان تنفيذ الإلتزامات (العربون) خاصة الفصل 288 من ق.ل.ع سيتبين للمحكمة أنه يعرف العربون ب "العربون هو ما يعطيه أحد المتعاقدين للآخر بقصد ضمان تنفيذ تعهده" وأنه وبالرجوع لعقد الوعد بالبيع موضوع هذه النازلة سيتبين للمحكمة أنه ليس به ادنى إشارة للإحتفاظ مورث المستأنف عليهم بكامل المبلغ أو حتى جزء منه بل ليس به ما يشير إلى كونه سلم كضمان لتنفيذ العقد وأنه وبالرجوع للفصل 290 من ق.ل.ع سيتبين للمحكمة أنه ليس به ما يشير أنه من النظام أيام حتى تثيره المحكمة من تلقاء نفسها بل أنه وليس بملف النازلة ما يفيد أن المستأنف عليهم أدلوا بمذكرة جوابية حتى يطالبون فيها باستحقاقهم للمبلغ موضوع النزاع سواء كاملا أو جزء منه وأن حكم المحكمة الابتدائية التجارية وبثها وفق ما جاء في تعليلها ومنطوق حكمها موضوع هذا الإستئناف يعتبر بنا للمحكمة فيما لم يطلب منها، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق مقالها الافتتاحي لهذه الدعوى وذلك كالتالي أساسا الحكم ببطلان عقد الوعد بالبيع المبرم بين المدعية ومورث المدعى عليهم المرحوم أحمد (س.) بمكتب المدعى عليه الثاني عبد الله (ب.) وبالتالي الحكم على الورثة المذكورين أعلاه والمدعى عليه عبد الله (ب.) بإرجاعهم وأدائهم للمدعية تضامنا مبلغ 500.000,00 درهم من قبيل أصل المبلغ موضوع عقد الوعد بالبيع مع الفوائد القانونية من تاريخ تعذر البيع إلى يوم التنفيذ مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى بحق المدعى عليهم واحتياطيا الحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع المبرم بين المدعية ومورث المدعى عليهم المرحوم أحمد (س.) بمكتب المدعى عليه الثاني عبد الله (ب.) وبالتالي الحكم على الورثة المذكورين أعلاه والمدعى عليه عبد الله (ب.) بإرجاعهم وأدائهم للمدعية تضامنا مبلغ 500.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ تعذر البيع إلى يوم التنفيذ مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى بحق المدعى عليهم، أرفق المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف بصورة طبق الأصل من عقد الوعد بالبيع وصورة من إرثه أحمد (س.) وصورة طبق الأصل من شهادة الإيداع و صورة من شهادة الملكية .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 27/09/2021 تخلف عنها دفاع المستأنفة ، ورجع استدعاء المستأنف عليهم بملاحظة غير مطلوب واعتبرت المحكمة القضية جاهزة لتقرر جعلها في المداولة لجلسة 11/10/2021

التعليل

حيث أسست الطاعنة استئنافها على الأسباب المبسوطه أعلاه .

وحيث ثبت من أوراق الملف وخاصة عقد الوعد بالبيع المبرم بين مورث المستأنف عليهم المسمى قيد حياته أحمد (س.) و الطاعنة بتاريخ 13 مارس 2006 أن العقد المذكور وقف على شرط عالق يتمثل في تقديم شهادة الملكية تسلمها المحافظة العقارية بالرباط تثبت أن الملك موضوع هذا الوعد بالبيع يتوفر على رسم عقاري خاص به في اسم المالك المذكور ، وكذا تقديم وصل عن دفع الضرائب .

وحيث بالرجوع الى نسخة من شهادة الايداع المدلى بها بالملف يتبين صحة ما أثارته المستأنفة من كون العقار موضوع الوعد بالبيع يتضمن رهنا رسميا لفائدة الدولة مصلحة التسجيل والتمبر، وأنه تم التشطيب عليه بناء على رسالة إدارية علما أن الشهادة الصادرة عن المحافظة عن الأملاك العقارية الرباط مؤرخة في 5/10/2015 ، وأنه بالرجوع الى عقد الوعد بالبيع فإنه حدد أجلا لمورث المستأنف عليهم بتقديم شهادة الملكية في اسمه نهايته 29/06/2006 .

وحيث وفضلا عما ذكر فإن الطاعنة ارفقت مقالها بشهادة الملكية مؤرخة في 7/11/2006 تثبت أن الملك ذي الرسم العقاري عدد R/9856 قد تم تفويته لفائدة أشخاص آخرين وأنه وأمام استحالة تنفيذ المستأنف عليهم للالتزام المحدد بمقتضى الوعد بالبيع المبرم بين مورثهم من جهة ، والطاعنة من جهة أخرى باعتبارهم خلفا عاما له سيما وأن الفصل 229 من قانون الالتزامات و العقود أقر صراحة بأن الالتزامات تنتج أثرها لا بين المتعاقدين فحسب ، ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما ما لم يكن العكس مصرحا به أو ناتجا عن طبيعة الالتزام وعن القانون . لذلك فإن طلب فسخ عقد الوعد بالبيع وارجاع مبلغ 500.000,00 درهم المسلم لمورثهم عند امضاء العقد المذكور يبقى في محله ، واستنادا الى ما ذكر فإن محكمة البداية تكون قد جانبت الصواب لما ردت طلب الطاعنة بهذا الشأن معللة ما انتهت إليه بكون المبلغ أعلاه هو عربون لضمان تنفيذ الالتزام ويبقى للمستأنف عليهم حق الاحتفاظ به في حين ان البين من وقائع النازلة المطروحة أن مورث المستأنف عليهم هو من أخل بالتزامه بالحصول على رفع اليد عن التقييدات المثقل بها العقار كما أنه قام بتفويت العقار المذكور للغير خرقا لالتزامه العقدي ، وهو ما يستوجب اعتبار استئناف الطاعنة ، وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 13 مارس 2006 ، مع الحكم على المستأنف عليهم بأدائهم للمستأنفة في حدود أموال الشركة ، وبحسب مناب كل واحد منهم شرعا مبلغ 500000.00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وتحميلهم الصائر مع الاجبار في الأدنى .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا في حق المستأنف عليهم:

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 13/03/2006 ، والحكم على المستأنف عليهم بأدائهم لفائدة المستأنفة في حدود أموال الشركة ، وبحسب مناب كل واحد منهم شرعا مبلغ 500000.00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وتحميلهم الصائر مع الاجبار في الأدنى .