

القرار عدد: 4/440
المؤرخ في: 2020/09/21
ملف مدني عدد: 2018/4/1/4161

شفعة - منازعة الثمن - اليمين.

ان منازعة الشفيع في الثمن، لا توجب غير اليمين فيما يشبه لمن يتهم.
رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن الطاعن تقدم بتاريخ 2007/7/11 بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بسلا عرض فيه انه يملك على الشيع الأرض المسماة موضوع الرسم العقاري عدد ، وان احد المالكين معه المحدد في 1728/112 لموروث المطلوبين ، وان البيع سجل بالرسم العقاري المذكور مباشرة بعد تحرير، وانه غير عن رغبته في ممارسة حق الشفعة، وقام بإجراءات العوض العيني للثمن والمصاريف، والذي تعذر انجازه بسبب انتقال موروث المطلوبين المذكور إلى مكان غير معروف، مما جعله يقوم بإيداعهما بصندوق المحكمة، والتمس الإشهاد بقيامه بإجراءات العرض العيني للثمن والمصاريف، والحكم باستحقاقه شفعة الحقوق المحددة في 1728/112 مقابل الثمن الحقيقي لا الصوري الوارد بعقد البيع، والاستماع إلى العدلين، وإجراء خبرة حول الثمن الحقيقي، وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسلا بتقييد الحكم الذي سيصدر بالرسم العقاري المذكور، وأرفق مقاله بوصل إيداع عدد 2806 ومحضر إخباري ورسم شراء عدد 31 وشهادة ملكية، أجاب موروث الطاعنين بان ما ورد بالمحضر الإخباري المدلى به من انه انتقل من عنوانه لا

أساس له من الصحة لأنه ما زال يتواجد بسكنائه، وانه وجه إنذارا للطاعن يخبره بمقتضاه بشرائه توصل به بتاريخ 2007/7/12 ولم يمارس حق الشفعة، كما انه لم يقيم بعرض الواجب المؤدى للعدلين عن تحرير العقد والذي قدره 3333,33 درهم وليس 673,08 درهم حسب ما هو ثابت بالإنذار الموجه له، وان الثمن دفع جزء منه نقدا معاينة من طرف العدلين والجزء الباقي بواسطة شيك بنكي، وبتاريخ 2009/10/26 تقدم الطاعن بطلب مواصلة الدعوى باسم ورثة لوفاته، وأرفقه بنسخة إرثه عدد

، وبعد إجراء خبرة انتهى فيها الخبر إلى اقتراح ثمن للمدعى فيه يتراوح ما بين 38.000 درهم و 50.000 درهم للهكتار الواحد مقارنة بباقي العقارات موضوع عقود بيع أخرى المجاورة له وبعد انتهاء الأجوبة والرود قضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2013/2/5 بحكمها عدد 47 في الملف عدد 10/07/366 " باستحقاق المدعي شفعة الحصة المبيعة من عزيز مازة لموروث المشفوع منهم ، والمحددة في 1728/112 بموجب رسم الشراء العدلي عدد 31 المحرر بتاريخ 2006/12/7 مقابل أدائه مبلغ 37949,33 درهم شاملة للثمن ومصاريف التحرير، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بسلا الجديدة بتقييد هذا الحكم بالرسم العقاري عدد "، استأنفه الطاعنون والمطلوب، وبعد إجراء خبرة انتهى فيها الخبر إلى تقدير ثمن الهكتار الواحد للمدعى فيها في مبلغ

45.000 درهم مقارنة ببعض عقود بيع أراضي بنفس المنطقة وبنفس تاريخ بيع المدعى فيه، واستنفاد أوجه الدفع والدفع قضت محكمة الاستئناف " بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله باستحقاق المستأنف عليه أصليا لشفعة الأجزاء المبيعة مقابل ادائه لثمن الشراء وقدره 134.616,00 درهم، ومصاريف التسجيل وقدرها 7404,00 درهم ومصاريف تحرير العقد وقدرها 673,08 درهم"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن أربعة وسائل، وأجاب المطلوبون والتمسوا برفض الطلب.

في شأن وسائل النقض مجتمعة:

حيث يعيب الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى بخرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، وانعدام التعليل وعدم الجواب على دفع وخرق حقوق الدفاع، ذلك أن المحكمة اعتبرت بأن الصورية في الثمن تقتضي أداء المشتري اليمين على أن ظاهر الثمن كباطنه، وبوفاته تعذر ذلك، مع أن اليمين هي وسيلة إثبات لمن لا دليل له وهي مستحيلة في النزاع، وأنه دفع بصورية الثمن باعتباره غيرا في عقد الشراء المشفوع على أساسه ولم يتم الإدلاء بما يفيد تحويل قيمة الشيك المقابلة لباقي الثمن لفائدة البائع، ووصل أداء أجرة العدلين عن ثلاثة عقود أثمرتها مختلفة يؤكد الصورية كما تؤكد ائمة العقارات المجاورة، وأن الخبر المعين خلص بعد البحث الميداني الذي أجراه، إلى أن قيمة الهكتار الواحد خلال سنة 2006 تتراوح ما بين 40.000 درهم و50.000 درهم حسب نوع الأرض وموقعها ومساحتها وترتبتها، والقرار لم يجب عن كل هذه الدفع، ويعيبه في الوسيلة الثانية والرابعة بخرق الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس، ذلك أن المحكمة عدلت عن القرار التمهيدي الصادر في إطار المنازعة في الثمن إلى الحديث عن اليمين مع أنها وسيلة غير عادية في الإثبات، ورغم أن الحكم التمهيدي المذكور اكتسب قوة الشيء المقضي به وكان ينبغي عليها الاستناد إليه أو الأمر بإجراءات تحقيق أخرى، ويعيبه في الوسيلة الثالثة بخرق الفصلين 22 و454 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 3 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن المحكمة اعتبرت اليمين القانونية هي الوسيلة الوحيدة للإثبات، مع أنه دفع بصورية ثمن الشراء اعتمادا على قرائن منها تكملة أدائه بشيك، وأجرة العدلين في ثلاث عقود مختلفة الثمن، وائمة بيع عقارات مماثلة، إلا أنها لم ترد على ذلك بشيء ولم تناقش ما بسطه مما يوجب نقضه.

لكن، حيث إن منازعة الشفيع في الثمن، لا توجب غير اليمين فيما يشبه، لمن يتهم، ولما كان المشفوع منه قد توفي، فإن اليمين لا توجه لورثته، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها أن اليمين التي تجب على المشفوع منه على أن ظاهر الثمن كباطنه، هي يمين تهمة لا تنقلب ولا ترد ولا تنتقل إلى وريث، وكان الملزم بها قد توفي، فصارت إلى التزام الثمن المصرح به في صلب عقد البيع، تكون قد استقامت على حكم القانون ولم تخرق أيا من المقتضيات المحتج بها، ولا ضير أن تزيد بها لا تأثير له على قضائها، فكان ما بالوسائل غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وعلى الطاعن المصاريف

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض