

قرار محكمة النقض

رقم 3/101

الصادر بتاريخ 2020/02/11

في الملف المدني رقم 2018/3/1/7077

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على المقال المودع بتاريخ 2018/08/16 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذين (م.ح.ف) و(ن.ب) والرامي إلى نقض قرار محكمة الاستئناف ببني ملال الصادر بتاريخ 2017/12/26 في الملف عدد 17/1221/1257.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2020/02/07 من طرف المطلوب ضدها النقض بواسطة نائبيها الأستاذ (ج.ف) والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2020/01/21.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/02/11.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقترة السيدة أمينة زياد والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد سعيد زياد.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون الصادر تحت عدد 1556 عن محكمة الاستئناف ببني ملال في الملف عدد 17/1221/1257 أن المدعية (ب.ع) ادعت أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بمقال افتتاحي وآخر إصلاحي أنها تملك مع (ع.س.ع) حصة قدرها النصف على الشياخ في القطعة الأرضية المسماة (ع) بتراب اولاد يعيش خارج المدار الحضاري ببني ملال مساحتها ثلاثة أرات وخمسة وخمسون سنتييار حدها موصوفة بالمقال بمقتضى رسم شراء عدلي يستند إلى رسم استمرار وأن شريكها باع نصيبه على الشياخ الذي كان يملكه معها لموروث المدعى عليه (ج.ع) بمقتضى رسم شراء عدد 213 صحيفة 421 بتاريخ 2012/09/20 إجمالي قدره ثمانية عشر ألف درهم والتمست المصادقة على العرض والإيداع الذي أجرته لفائدة المدعى عليهم ورثة (ج.ع) بتاريخ 2016/4/20 في ملف التنفيذ عدد 16/215 والتصريح باستحقاقها شفعة لكافة الواجب المشاع الذي

اشتراه موروث المدعى عليهم والحكم على المشفوع منهم ومن يقوم مقامهم بالنزاع كافة الحقوق المشتراة والمستحقة منهم شفعة أجاب المدعى عليهم بالتقادم طبقا للمادة 304 من مدونة الحقوق العينية التي حددت أجل التقادم في سنة من تاريخ العلم بالبيع وأن المدعية تعلم بالبيع منذ سنة 2014 حسب الإنذار المؤرخ في 2014/07/16 وأدلوها بصورة من الإنذار ملتمسين الحكم بسقوط الدعوى للتقادم وفي الموضوع برفض الطلب وبعد تبادل الردود وتمام المناقشة أصدرت المحكمة حكمها القاضي باستحقاق المدعية شفعة للواجب المبيع بمقتضى عقد الشراء عدد 253 صحيفة 421 من يد المدعى عليهم المشفوع منهم وتمكين المدعية من الحصة موضوع الشفعة وتمكين المدعى عليهم من الثمن وباقي مصروفات العقد المودعة بصندوق المحكمة بتاريخ 2016/04/20 استأنفه المحكوم عليهم بناء على أن موروثهم يستغل العقار إلى جانب المدعية ويحوزه وينصرف فيه تصرف المالك دون أن تنازعه وهو قرينة على علمها بكونه شريك في العقار وعمدت إلى تبليغ إنذار للعارضين سنة 2014 بصفة محتلين ولم تعمد إلى تبليغه لمورثهم قيد حياته وأن سلوك مسطرة الشفعة جاء خارج الأجل المحدد في مقتضيات الفصل 304 من مدونة الحقوق العينية، كما أن الطاعنين أدلوها بإشهاد من البائع للمستأنف عليها بأنها كانت تعلم أن الهالك (ج.ع) قد اشترى الجزء المتبقي على الشياخ بمجرد إبرام العقد وأنها رفضت شراء الجزء الباقي، وهو دليل على أنها تعلم بوقوع عملية البيع في حينه أي بتاريخ 2012/09/20 وأنه كان على المحكمة أن تأمر بإجراء بحث، بالاستماع للبائع. كما أن المستأنف عليها لم تعرض مصاريف السمسرة وقدرها مبلغ 1000 درهم والتمسوا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث، وبعد جواب المستأنف عليها الرامي للتأييد وتمام الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها القاضي بتأييد الحكم الابتدائي وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

حيث إن من جملة ما يعيبه الطاعنون على القرار فساد التعليل الموازي لانعدامه بعدم الرد السليم على دفعات وعدم ارتكازه على أساس وعدم إجراء التحقيق في الدعوى، ذلك أنهم تمسكوا بأن موروثهم (ج.ع) كان قد اشترى الحصة من العقار موضوع الشفعة منذ سنة 2012 وأنه منذ ذلك التاريخ وهو يتصرف في الجزء المشاع مع المدعية تصرف المالك في ملكه دون أن تنازعه فيه قيد حياته، وبعد مماته وجهت إلى ورثته إنذارا بضرورة رفع اليد وإفراغ المدعى فيه وهو ما يعني أن المدعية كانت على علم بالبيع منذ تاريخ وضع يد موروث الطاعنين على المدعى فيه خلال سنة 2012 وأن القرار المطعون فيه استند في تعليله على مقتضيات المادة 403 من مدونة الحقوق العينية والحال أن هذه المقتضيات تتعلق بالعقار المحفظ أو في طور التحفيظ وبذلك فإن المشتري غير ملزم بتبليغ الشراء للمطلوبة ما دام العقار غير محفظ وأنه كان على المحكمة الأخذ بعين الاعتبار هذه الدفعات والأمر

بإجراء بحث للتأكد من واقعة العلم لما لها من تأثير على طبيعة الدعوى وعلى نتائجها والقرار المطعون فيه بعدم تحقيقه الدعوى جاء منعدم التعليل وعرضة للنقض.

حيث صرح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أن المادة 304 من مدونة ح.ع، التي طبقها المحكمة، للقول بأن التبليغ للشراء إلى المطلوبة لم يتم بالطرق المنصوص عليها في هذه المادة ولذلك فهي باقية على حقها في الشفعة، يختص هذا الحكم بأجل الشفعة بأن يتحدد في شهر من تاريخ تبليغ الشراء مع البيانات في هذا التبليغ التي توجبها نفس المادة، وأن لم يحصل هذا التبليغ، فإن أجلا عاما يسري في سقوط حق الشفعة بعد فواته، وهو أجل سنة أو أربع سنوات، يبتدئ أجل السنة من العلم بالبيع في العقار غير المحفظ، وفي حالة عدم ثبوت العلم يسري أجل 4 سنوات، ويقع عبء الإثبات على المشفوع منه لعلم الشريك بالبيع، فإن لم يثبت هذا البيع يحلف الشفيع ويقضى له، ففي نظم التحفة قولها:

وأن يناعز مشتر في الانقضا ***** فللشفيع مع يمينه القضا

والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بتعليلها لقرارها بأن الشفعة مستحقة للمطلوبة لعدم تبليغها وفق التبليغ الذي توجبه المادة 304 من م.ح. العينية مع أن التبليغ لا يترتب عنه إلا تحقق أجل شهر للأخذ بالشفعة مع العرض والإيداع تحت طائلة سقوط الحق فيها، وإلا كان للمشفوع منه أن يثبت علم الشفيع فيسري أجل السنة من علمه، أخطأت في التطبيق الصحيح للمادة المحتج بها، وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات محكمة الاستئناف المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد بنيعيش رئيسا والمستشارين السادة: أمينة زياد مقررة ويوسف لمكري وأمينة زروق وعبد الله الفرح أعضاء وبحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وكاتبة الضبط السيدة فاطنة الطلحاوي.