القرار عدد 283

الصادر بتاريخ 14 ماي 2019

في الملف المدني عدد 2018/4/1/3758

شفعة – صورية عقد هبة – أثرها.

إن المحكمة لما اعتبرت التصرف هبة تخفي بيعا، وهو مما تصح شفعته، فإن شرطها أن تكون بثمنه ومصاريفه اللازمة لعقده، والطاعن حينما نازع في صورية العقد ودفع بأن ما عرض عليه مقابل الأخذ بالشفعة لا يشكل ثمنا للشقص المفوت له، فإن المحكمة لما قضت بما جرى به منطوق قرارها دون مراعاة ذلك، تكون قد بنت قرارها على غير أساس من القانون.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة الأولى تقدمت بمقال أمام المحكمة الابتدائية ببرشيد بتاريخ 2015/9/13، عرضت فيه أنها تملك في العقار الموصوف به محل الرسم العقاري عدد (...) مع آخرين فوتت إحداهم، وهي المطلوبة الثانية (خ.م)، حصتها للطاعن وأظهرا التفويت في صورة هبة تحايلا على ممارسة الشفعة، والتمست الحكم بصورية الهبة وشفعة المبيع من يد الطاعن وأمر المحافظ بالتشطيب على الهبة المذكورة وتقييد الحكم بالشفعة محلها بالرسم العقاري. وأجاب الطاعن بأن العقد المشفوع على أساسه هبة صحيحة لا تجوز فيها الشفعة، وبعد إجراء بحث وانتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما تحت رقم 272 بتاريخ 2017/3/27 قضى "باعتبار العقد المدلى به المضمن بالعدد (...) صحيفة (...) كناش الأملاك (...) بتاريخ 2014/8/12 توثيق برشيد عقد بيع وليس رسم هبة، والحكم تبعا لذلك بالمصادقة على العروض العينية المودعة بصندوق هذه المحكمة حسب الوصل رقم (...) حساب عدد (...) وتاريخ 2015/9/3، وباستحقاق المدعية شفعة المبيع من يد المشفوع منه، وباستحقاق المشفوع منه لمبلغ العروض العينية المودعة، وبالإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية ببرشيد لتقييد مقتضيات هذا الحكم بالرسم العقاري عدد (...) بعد صيرورته نهائيا"، واستأنفه الطاعن مجددا دفوعه، وبعد استنفاذ أوجه الدفع والدفاع، أصدرت محكمة الاستئناف قرارا "بتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن **ثلاث وسائل**، واستدعي المطلوبان و لم يجيبا.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في الوسائل مجتمعة:

حيث يعيب الطاعن القرار **في الوسيلة الأولى** بفساد التعليل المترل مترلة انعدامه، ذلك أنه اعتبر بناء الطاعن مسكنا فوق المدعى فيه وصدور أحكام ضده بالشفعة حجة على أن الهبة التي أبرمتها المطلوبة الثانية لفائدته بيع وليست تبرعا، في حين أن حجته مكتوبة و لم تحضر البائعة أو واهبة المزعومة لدحضها وأن الأحكام القضائية حجة على الوقائع والأشخاص المتعلقة بها خلافا للأحكام المدلى بها في النازلة، حيث لا علاقة لها بالموضوع وبالأطراف، ورغم ذلك اعتمدها القرار المطعون فيه دون اعتماد الحجة الكتابية وقاعدة الاستصحاب للإبقاء على عقد الهبة، لأن الأصل في العقود الصحة حتى يثبت العكس بأدلة قوية. كما يعيبه **في الوسيلة الثانية** بانعدام الأساس القانوني وعدم الرد على دفوع الطاعن، ذلك أن المحكمة مصدرته صادقت على العروض دون مناقشة الأساس القانون الذي اعتمدته، والثابت من العقد، على فرض صوريته أن قيمة الأرض هي 200.000 درهم وما أودعته المطلوبة من أجل الشفعة لا يساوي هذه القيمة، وقد تمسك الطاعن بذلك، لكن المحكمة لم تجب عن دفعه، و لم تجر أي تحقيق لمعرفة قيمة المدعى فيه والحكم بالشفعة على أساسه. ويعيبه **في الوسيلة الثالثة** بخرق حقوق الدفاع، ذلك أن المحكمة مصدرته بعد تأكدها من العقد المدعى فيه لم تستدع الواهبة، واكتفت بالاستماع إلى الشهود الذين أحضرتهم المطلوبة، وعللت قرارها بوجود قرائن استخلصتها من الأحكام السابقة التي لم يكن الطاعن طرفا فيها، رغم ثبوت عقد الهبة وعدم الإدلاء بما يدحضه، مما يوجب نقض قرارها.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن المحكمة لما اعتبرت التصرف هبة تخفي بيعا، وهو مما تصح شفعته، فإن شرطها أن تكون بثمنه ومصاريفه اللازمة لعقده، والطاعن نازع في صورية العقد كما دفع بأن ما عرض عليه مقابل الأخذ بالشفعة لا يشكل ثمنا للشقص المفوت له. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بما جرى به منطوق قرارها دون مراعاة ذلك، تكون قد بنت قرارها على غير أساس من القانون فعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف **رئيسا** والمستشارين السادة: عبد السلام بتزروع **مقررا**، ونادية الكاعم ومصطفى نعيم وعبد الغني يفوت **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد نور الدين الشطبي وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة ابتسام الزواغي.