القرار عدد 768

الصادر بتاريخ 11 دجنبر 2018

في الملف المدني عدد 2018/4/1/2143

شفعة – إيداع الشفيع للثمن – مراجعة ثمن البيع بحكم قضائي استنادا للغبن والتدليس – أثره.

إن المحكمة لما اعتبرت أن البائعة للمشفوع منها راجعت ثمن البيع بمقتضى حكم صدر بناء على الدعوى التي أقامتها ضد المشفوع منه للغبن والتدليس في الثمن، وأصبح زائدا على الثمن الوارد في عقد بيع الحصة المشاعة، والذي تم إيداعه من طرف طالب الشفعة، وبأن هذا الأخير لم يقم بإيداع الثمن الحقيقي للمبيع وفق ما قضى به الحكم المذكور رغم تبليغه به حسب الثابت من وثائق الملف، والذي أصبح ملزما للمشتري وطالب الشفعة، وبأن عدم إيداع الثمن كاملا ينزل منزلة عدم إيداعه، ويسقط الحق في الشفعة، وقضت بما جرى به منطوق قرارها رغم أن الحكم المستدل به كما تفصح عنه تعليلاته المؤدية إلى منطوقه، هو تعويض عن عمل غير مشروع منسوب للمطلوبة، يتمثل في غبن البائعة لها في الثمن، وبالتالي لا يُلزم الشفيع بأدائه عند الأخذ بالشفعة متى توافرت شروطها، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا، وهو بمثابة انعدامه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن تقدم بتاريخ 2016/4/18 لدى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي، عرض فيه أنه يملك على الشياع في الرسم العقاري عدد (...)، وبأن المطلوبة اشترت من المسماة (ن.ك)

حصتها المشاعة فيه، وبأنه استصدر أمرا أول عن رئيس المحكمة بالعرض عليها مبلغ 13.634.538,77 درهما ثمن البيع مع مصاريف التسجيل والتقييد بالمحافظة، لم يتمكن من تبليغه إليها، فاستصدر أمرا ثانيا بعرضه على ممثلها القانوني بمحل سكناه، وقد رفضت خادمته التوصل به حسب الثابت من المحضر موضوع الملف التنفيذي عدد 2016/4110، فبادر إلى إيداعه لفائدتها بصندوق المحكمة، والتمس الحكم باستحقاقه شفعة المبيع، وأرفق المقال بشهادة ملكية وصورة لعقد بيع وبمحضر إخباري ووصل إيداع، ولم تجب المطلوبة، فأصدرت المحكمة الابتدائية حكما تحت عدد 2630 بتاريخ 2016/11/23 في الملف 16/1401/1122 قضى: "بالمصادقة على العروض العينية المقدمة من طرف المدعي (ع.ش) والحكم باستحقاقه شفعة الحصة المبيعة للمدعى عليها شركة (...) بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 2015/12/16 بخصوص العقار عدد (...) الكائن بعمالة إقليم النواصر بلدية بوعزة جماعة أولاد عزوز"، واستأنفته المطلوبة بدعوى أن العرض ناقص بالنظر لما عرفه ثمن البيع من تصحيح لفائدة البائع بمقتضى حكم صادر في مواجهتها بتاريخ 2016/11/29 في إطار دعوى موضوع الملف عدد 2016/1201/3119، مع العلم أنها بلغت الطاعن إنذارا مرفقا بنسخة هذا الحكم ومنحته بمقتضاه أجلا قدره 15 يوما لأداء ما زاد عن الثمن الذي أضحى محددا في مبلغ 18.226.650 درهما، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف: "بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا برفض الطلب"، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن **وسيلة وحيدة**، أجابت عنه المطلوبة والتمست رفض الطلب.

حيث يعيب الطاعن القرار بانعدام الأساس القانوني والتعليل بفساد الحيثيات وعدم الجواب على كل دفوعه وطعونه خرقا لمقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية وغيره، ذلك أن المحكمة مصدرته عللته بأن الحكم الابتدائي لم يأخذ بعين الاعتبار دعوى مراجعة الثمن التي أقامتها البائعة ضد المطلوبة للغبن والتدليس وكذا الحكم الصادر في شأنها، والحال أن واقعة هذه الدعوى التي لم يكن طرفا فيها والحكم الذي لم يصدر فيها إلا بتاريخ 2016/11/29 لم تكن معلومة لدى قضاة المحكمة الابتدائية

ولم تطرح أمامهم، علما أن الحكم المتعلق بالدعوى الراهنة القاضي باستحقاقه الشفعة صدر بتاريخ 2016/11/23 وهو تاريخ سابق على تاريخ صدور حكم مراجعة الثمن، ثم إنه دفع بعدم قبول الاستئناف شكلا لتقديمه من طرف شركة (...)، والحال أن الحكم صادر في مواجهة شركة (...)، مما يكون معه مقدما من غير ذي صفة، كما دفع في الموضوع بصورية النزاع القائم أصلا بين البائعة والمطلوبة، وأن الحكم الصادر فيه مؤسس على ما تم زعمه من تدليس، ومعلوم أن التدليس يكون مبنيا على الخديعة وهي خطأ عمدي إن توافرت شروطه وموجباته يستوجب التعويض طبقا لقواعد المسؤولية التقصيرية في إطار الفصلين 77 و78 من قانون الالتزامات والعقود، والخطأ والضرر الناتج عنه أمر شخصي يلزم من صدر عنه دون أن يتعداه لغيره، ولا يتصور قانونا ولا منطقا أن يرث نتائج أشباه جرم المطلوبة التي تبقى وحدها المسؤولة عنها ولا يمكن أن يمتد أثرها إليه باعتبار أنه لا يمكن أن يعد خلفا خاصا لها في هذا النطاق، مع التذكير بأنه ينازع وبشدة في صحة الوقائع التي تضمنها الحكم القاضي بالمراجعة لصوريتها وللنية السيئة الفاضحة التي تحاول المطلوبة التعامل بها، مما يوجب نقض القرار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن الأخذ بالشفعة يكون بعد أداء الثمن ومصروفات العقد اللازمة والمصروفات الضرورية النافعة عند الاقتضاء، وأنه يجب على من يرغب في الأخذ بالشفعة عرض المصروفات الظاهرة وإيداعها بصندوق المحكمة داخل الأجل المقرر قانونا، والطاعن دفع بأنه سلك مسلكها بالعرض في إبانه والإيداع لموجبها وفق ما يجب قانونا، كما دفع بأن الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 2016/11/29 والذي قضى للبائعة للمطلوبة بتعويض عن دعواها الغبن في الثمن جاء لاحقا عن دعواه بالشفعة ولا تأثير له على أحقيته في الأخذ بها، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها بأنه: "حيث إن الثابت قانونا أن لكل بائع الحق في مراجعة ثمن البيع متى ظهر موجبه، وبأن البائعة للمشفوع منها راجعت ثمن البيع بمقتضى حكم صدر بناء على الدعوى التي أقامتها ضد المشفوع منه للغبن والتدليس في الثمن وأصبح زائدا على الثمن الوارد في عقد بيع الحصة المشاعة والذي تم إيداعه من

طرف طالب الشفعة، وبأن طالب الشفعة لم يقم بإيداع الثمن الحقيقي للمبيع وفق ما قضى به الحكم المذكور رغم تبليغه به حسب الثابت من وثائق الملف، والذي أصبح ملزما للمشتري وطالب الشفعة، وبأن عدم إيداع الثمن كاملا ينزل منزلة عدم إيداعه ويسقط الحق في الشفعة"، وقضت بما جرى به منطوق قرارها رغم أن الحكم المستدل به كما تفصح عنه تعليلاته المؤدية إلى منطوقه هو تعويض عن عمل غير مشروع منسوب للمطلوبة يتمثل في غبن البائعة لها في الثمن، وبالتالي لا يُلزم الشفيع بأدائه عند الأخذ بالشفعة متى توافرت شروطها، تكون قد عللت قرارها فاسدا وهو بمثابة انعدامه، مما يوجب نقضه.

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 المصطفى النوري **مقررا**، ونادية الكاعم ومصطفى نعيم وعبد السلام بنزروع **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد نور الدين الشطبي وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة ابتسام الزواغي.