

قرار محكمة النقض

رقم 2/21

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

ملف عقاري رقم 2019/4/1/2970

شفعة - شروطها.

لئن صح الأخذ بالشفعة بعرض وإيداع المصاريف الظاهرة ابتداء فإن الشفيع ملزم بأداء المصاريف اللازمة للأخذ بها متى أثبتها المشفوع منه، والطاعن دفع بأنه خرج من يده من المصاريف اللازمة أتعب محرر العقد وعمولة السمسرة واستدل على ذلك بما هو منوه عنه قبله، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بما جرى به منطوق قرارها وردت دفعه بعله أن ما ادعاه من مصاريف زائدة غير ثابت دون نظر إلى مدى حجية ما أدلى به وترتيب آثاره، تكون قد عللت قرارها ناقصا، وهو بمثابة انعدامه وعرضته للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على المقال المودع بتاريخ 13 فبراير 2019 من طرف الطالب بواسطة نائبه الأستاذ (عبد الله ن) المحامي ببيئة الدار البيضاء المقبول للترافع أمام محكمة النقض، الرامي إلى نقض القرار عدد 6007 الصادر بتاريخ 2018/09/19 في الملف رقم 2018/1404/5227 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

وبناء على مستندات الملف؛

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974؛

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ؛

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2023/01/24؛

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد المصطفى جرايف والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد نور الدين الشطبي.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب عبد المالك عدیل تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 08 فبراير 2017، عرض فيه أنه يملك 04 في المائة على الشیاع في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 12/1590 الكائن بالدار البيضاء سيدي عثمان، وأن أحد شركائه فيه على الشیاع وهو (كمال. ن) الذي يملك نسبة 92 في المائة من الرسم العقاري المذكور فوت بالبيع جزءا من واجبه قدره 22 في المائة إلى الطاعن بموجب عقد بيع مؤرخ في 17 أكتوبر 2016 موثق بواسطة المحامية الأستاذة (الزهرة. م) يحمل اسمها وخاتمتها وتوقيعها بثمن إجمالي قدره 200000,00 درهم، ولما علم بذلك بادر إلى عرض مبلغ 200000,00 درهم الذي يشمل ثمن البيع وواجب التسجيل وواجب التمير وواجب التحرير، ثم أودعه لفائدته بصندوق المحكمة بعد رفضه العرض العيني، وأنه مستعد لأداء أية مبالغ ومصرفات غير ظاهرة، والتمس الحكم باستحقاقه شفعة نسبة 22 في المائة على الشیاع من الرسم العقاري المذكور التي اشتراها الطاعن ونقلها إلى ملكيته وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية لسيد عثمان باتخاذ المتعين والنفاذ المعجل، وأرفق المقال بشهادة الملكية وبنسخة مصادق عليها من عقد البيع، وبصورة من وصل إيداع مبلغ 208225,00 درهم، وأجاب الطاعن من جهة أن دعوى المطلوب جاءت محتلة شكلا لعدم إدخال (مصطفى. ع) وعدم توصل باقي الشركاء لعدم وجود ما يفيد الرغبة من عدمها في الأخذ بالشفعة، ومن أخرى أكد أن المبالغ التي أنفقها تفوق ما عرضه عليه المطلوب إذ أن ما خرج من يده من أجل الشقص المبيع يصل إلى مبلغ 218255,00 درهم وأن الفرق بين ما صرفه وما أودعه المطلوب يصل إلى مبلغ 10325,00 درهم والذي لم يدخله ضمن الشراء ومصرفات العقد الضرورية والنافعة ونوائجها من ذلك أتعاب محرر العقد ومصاريف السمسرة حسب ما هو مفصل بالوثائق المرفقة بمذكرته الجوابية والتمس لذلك الحكم برفض الطلب، وأرفق مذكرته بنسخة مصادق عليها من عقد البيع وأخرى من ملحق له، وبوصل أتعاب المحامية الأستاذة (الزهرة. م) يحمل اسمها وخاتمتها وتوقيعها، وبصورة مطابقة للأصل من وصل صادر عن إدارة التسجيل، وبالتزام مصحح الإمضاء من الوسيط العقاري بتاريخ 2017/04/14، وبوصل صادر عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بسيد عثمان، وبصورة مصادق عليها من شهادة الملكية، وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما تحت عدد 2486 بتاريخ 2017/11/13 في الملف رقم 17/1401/623 قضي "باستحقاق المدعي شفعة الحصة المبيعة موضوع عقد البيع العرفي المحرر من طرف المحامية الزهراء محاميد والمحرر بتاريخ 2016/09/29 والمحدد في نسبة 100/22 والمسجل بالرسم العقاري عدد 12/154390 بالمحافظة العقارية بسيد عثمان ونقل ملكية الحصة المشفوعة إلى المدعي مع الإذن للمحافظ بتسجيل هذا الحكم بعد صيرورته نهائيا ورفض الباقي"، واستأنفه الطاعن متمسكا بسابق دفعه، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع أصدرت محكمة الاستئناف قرارا "برده وتأیید الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة واستدعي المطلوبون ولم يجيبوا.

في شأن الوسيلة الوحيدة؛

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق قاعدة مسطرية أضر بالطاعن؛

ذلك أنه دفع بأن المطلوب لم يتم بعرض وإيداع كامل الثمن ومصروفات العقد الضرورية والنافعة على التفصيل الوارد بمذكرته الجوابية وأن الفرق الذي بقي ناقصا عما أودعه وعما كان عليه إيداعه هو مبلغ 10325,00 درهما وأنه كان على المطلوب أن يتدارك هذا الأمر بإيداع الفرق المذكور إلا أنه لم يفعل، كما أن القضاء بدرجتيه كان عليه هو الآخر أن يحكم له به خاصة وأنه أدلى بالوثائق المثبتة له والمتمثلة في التواصيل والفواتير المرفقة بجوابه، وأن المطلوب لم يطعن فيها بالزور أو غيره، كما أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت دفعه بهذا الخصوص عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه وهو ما سيؤدي إلى حرمانه من مصاريف تحملها من جراء شرائه للحصة المشفوعة في العقار موضوع دعوى الشفعة، مما يوجب نقض القرار.

حيث صح ما عابه الطاعن في الوسيلة، ذلك لئن صح الأخذ بالشفعة بعرض وإيداع المصاريف الظاهرة ابتداء فإن الشفيع ملزم بأداء المصاريف اللازمة للأخذ بها متى أثبتتها المشفوع منه، والطاعن دفع بأنه خرج من يده من المصاريف اللازمة أتعب محرر العقد وعمولة السمسرة واستدل على ذلك بما هو منوه عنه قبله، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بما جرى به منطوق قرارها وردت دفعه بعللة أن ما ادعاه من مصاريف زائدة غير ثابت دون نظر إلى مدى حجية ما أدلى به وترتيب آثاره، تكون قد عللت قرارها ناقصا وهو بمثابة انعدامه وعرضته للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالح الطرفين يقتضيان إحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون، وعلى المطلوبين المصاريف؛

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

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 جرايف مقررا، ونادية الكاعم وعبد اللطيف معادي ومحمد رضوان أعضاء ومحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.