قرار محكمة النقض

رقم 2/10

الصادر بتاريخ 17 يناير 2023

ملف عقاري رقم 2019/4/1/3512

شفعة – نقصان العرض والإيداع – أثره

بمقتضى المادة 306 من مدونة الحقوق العينية "يجب على من يرغب في الأخذ بالشفعة أن يقدم طلبا إلى رئيس المحكمة الابتدائية المختصة يعبر فيه عن رغبته في الأخذ بالشفعة، ويطلب فيه الإذن له بعرض الثمن والمصروفات الظاهرة للعقد عرضا حقيقيا ثم بإيداعهما في صندوق المحكمة عند رفض المشفوع منه للعرض العيني الحقيقي، وأن يقوم بكل ذلك داخل الأجل القانوني وإلا سقط حقه في الشفعة"، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها أن الطاعنين لم يعرضوا ويودعوا داخل أجل الشفعة كل المصاريف الظاهرة وفق ما يجب للأخذ بها لنقصان العرض والإيداع وأن أداء الناقص من المصاريف الظاهرة خارج الأجل غير منتج، وباقي ما أثير غير منتج، وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2019/02/27 من طرف الطالبين بواسطة نائبهم الأستاذ (محمد. ح) المحامي بهيئة أكادير والمقبول للترافع أمام محكمة النقض والرامي إلى نقض القرار رقم 799 الصادر بتاريخ 2018/12/11 في الملف عدد 2018/1401/270 عن محكمة الاستئناف بأكادير.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2019/10/17 من طرف المطلوبين والمطلوب حضورهم بواسطة نائبهم الأستاذ (محمد. ب. ب) المحامي بهيئة أكادير والمقبول للترافع أمام محكمة النقض والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف؛

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974؛

وبناء على الأمر بالتخلي؛

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/01/17؛

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد عبد اللطيف معادي لتقريره والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد نور الدين الشطبي؛

وبعد المداولة طبقا للقانون؛

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنين تقدموا أمام المحكمة الابتدائية بتارودانت بمقال افتتاحي بتاريخ 2017/10/18 أعقبوه بآخر إصلاحي بتاريخ 2017/11/15 عرضوا فيهما أنهم يملكون في الشياع الرسم العقاري عدد S/345 الموصوف بالمقال وان المالكين معهم المطلوب الحكم بحضورهم قاموا بتفويت حصتهم للمطلوبين حسب رسم الشراء عدد 293 المؤرخ في 2017/09/11 بثمن قدره 400.000,00 درهم مع التحفظ على أي خطا أو مصاريف مثبتة لم يشر إليها في العقد واستعدادهم لأدائها وأنهم عرضوا مبلغ 430.000 درهم تم رفضه بتاريخ 2017/10/05 وأودع في نفس اليوم، وأن الثمن المدون في عقد البيع مبالغ فيه كثيرا والتمسوا الحكم باستحقاقهم بالتساوي شفعة جميع الأسهم المبيعة بعد توجيه اليمين المتممة للمطلوبين على صحة الثمن بعقد الشراء وفي حالة النكول انتداب خبير لتحديد قيمة المبلغ الحقيقي للأسهم المبيعة وبإفراغ المطلوبين من كافة الرسم العقاري هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم تحت طائلة غرامة تهديدية، وأرفق المقال بشهادة الملكية ورسم الشراء عدد 293 المنوه عنه أعلاه ومحضر رفض عرض مبلغ الشفعة مؤرخ في 2017/10/31 ووصل بإيداع مبلغ 430.000,00 درهم وتاريخ 2017/10/05 وإشعار موجه من المطلوبين وخمس شواهد لإيداع وعقد مخارجة وعقدي بيع عرفيين وطلب إجراء حجز تحفظي وتصميم هندسي ووكالتين وشراء عدد 313 للمطلوبين من (صالح. اص). وأجاب المطلوبان والمطلوب حضورهم بأن الطاعنين لم يوجهوا دعواهم بصفة قانونية ضد البائعين كطرف في الدعوى بل رفعت الدعوى بحضورهم فقط ولا يمكن مطالبتهم بأداء اليمين وأن أجل رفع الدعوى قد انقضى بمرور 30 يوما على تاريخ تبليغ الطاعنين وإشعارهم طبقا لمقتضيات المادة 304 من مدونة الحقوق العينية وأن العرض والإيداع ناقصان وتما خارج الأجل القانوني بحيث اقتصروا على إيداع مبلغ 430.000 درهم في حين أن الواجب إيداعه هو 430.640 درهما كالتالي: ثمن الشراء 400.000 درهم + أجرة العدلين 3.500,00 درهم + رسوم التسجيل 20.040,00 + رسوم التقييد بالمحافظة العقارية 7100 درهم حسب الوصولات المرفقة وهي واجبات ومصاريف محددة قانونا وأنه لا يجوز تكملة المبلغ الناقص خارج الأجل وأنه لا أساس لأداء اليمين التي تم وصفها بالمتممة لكون الثمن الوارد في العقد هو الثمن الصحيح والواقعي والتمسا الحكم بعدم قانونية العرض والإيداع وسقوط الدعوى ورفض جميع الطلبات، و أرفقا جوابهما بصورة لرسم شراء عدد 293 ووصولات أداء رسوم التسجيل، والتقييد بالمحافظة العقارية وأجرة العدلين وأربع محاضر بتبليغ إشعارات وطلب عرض عيني ومحضر رفض العرض وصفحات متضمنة لقواعد صادرة عن هذه المحكمة. وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما تحت عدد 141 بتاريخ 2018/03/29

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

في الملف عدد 2017/355 قضى "برفض الطلب"، واستأنفه الطاعنون وأرفقوا مقالهم بمحضر رفض عرض مبلغ 640 درهما وإيداعه بالحساب، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف "بتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة أجاب عنه المطلوبان والمطلوب حضورهم والتمسوا رفض الطلب.

في الوسيلة الوحيدة؛

حيث يعيب الطاعنون القرار بخرق القانون الداخلي وانعدام الأساس القانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك انه خلافا لما جاء في تعليل المحكمة المصدرة له والذي أورد عناصره ذلك أن الأساس الفقهي والقضائي لا يستوجب سوى ممارسة حق الشفعة داخل الأجل القانوني وفق الكيفية المنصوص عليها في المادة 306 من مدونة الحقوق العينية شرط التعبير عن الرغبة وعرض ثمن الشراء والمصروفات اللازمة للعقد عرضا حقيقيا يعقبه الإيداع عند الاقتضاء داخل الأجل القانوني مع توفر شروط الصحة المنصوص عليها في المادة 293 من نفس المدونة، وإذا كان ثابتا في النازلة أن الإشعارات لم ترفق بعقد الشراء ولا بوصولات أداء المصاريف المؤرخة والموقعة من الجهة المسلمة لتلك الوصولات وأنهم جادلوا في ثمن الشراء واعتبروه متسما بالغلو فيه فان مجادلتهم تتمثل في أنهم أدلوا بعقود بيع متزامنة للمقارنة لاعتمادها قرينة على الغلو ولتبرير طلب إجراء خبرة وتوجيه يمين التهمة على أساس أن ظاهر الثمن كباطنه، فإن المحكمة لم تلتفت إلى عدم تعليل المطلوبين لرفضهما العرض العيني ولم يرفضاه لنقص في ثمن البيع ولا في مصروفات العقد ولم يدعيا أنهما أرفقا إشعارات بعقد الشراء ولا بالوصولات المثبتة لمجموع المبلغ، وأن تعليق قبول الإيداع التكميلي للمبلغ الزهيد الناقص (640 درهما) على شرط عرضه وإيداعه داخل ثلاثين يوما فقط وهو من المصاريف التي لم تكن ظاهرة فيه تقييد لما جاء مطلقا في المادة 306 من مدونة الحقوق العينية والتي لم تشترط سوى عرض الثمن والمصاريف الظاهرة للعقد، لا غير الظاهرة التي لم يتعرفوا عليها وبإمكانهم إيداعها إلى غاية البت من طرف قضاء الموضوع، وأنهم قد استدركوا النقص المذكور داخل الأجل وأن توجيه يمين التهمة يستند إلى قواعد الفقه المالكي بقصد الاحتكام إلى الضمير الديني للمشفوع منه لإثبات أن ظاهر الثمن كباطنه، والمحكمة برفضها توجيه تلك اليمين بالعلل المسطرة بقرارها بكون عقود المقارنة ليست بحجة ولأن اليمين المذكورة لا توجه إلا إذا كان العرض والإيداع لثمن الشفعة قد تم داخل الأجل، تكون قد خرقت قاعدة فقهية مالكية بمثابة قانون داخلي وأساءت تطبيق القانون والفقه بشأن الطعن في العقد بالغلو في الثمن برفضها إجراء تحقيق بخصوص ذلك، مما يوجب نقض القرار.

لكن، حيث إنه بنص المادة 306 من مدونة الحقوق العينية "يجب على من يرغب في الأخذ بالشفعة أن يقدم طلبا إلى رئيس المحكمة الابتدائية المختصة يعبر فيه عن رغبته في الأخذ بالشفعة، ويطلب فيه الإذن له بعرض الثمن والمصروفات الظاهرة للعقد عرضا حقيقيا ثم بإيداعهما في صندوق المحكمة عند رفض المشفوع منه للعرض العيني الحقيقي، وأن يقوم بكل ذلك داخل الأجل القانوني وإلا

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

سقط حقه في الشفعة"، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها أن الطاعنين لم يعرضوا ويودعوا داخل أجل الشفعة كل المصاريف الظاهرة وفق ما يجب للأخذ بها لنقصان العرض والإيداع بمبلغ 640 درهما وأن أداء الناقص من المصاريف الظاهرة خارج الأجل غير منتج، وباقي ما أثير غير منتج، وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وعلى الطاعنين المصاريف؛

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

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض