

قرار عدد 4/713
المؤرخ في 2014/12/16
ملف مدني عدد 2012/4/1/3561

- لما أثار الطاعن في مقال النقض، أن الثمن الذي أداه الشفيع ناقص لكونه لم يشمل المصاريف المتعلقة بالتسجيل والتحفيز والتوثيق زيادة على مصاريف التحسينات، وكان رد محكمة النقض بأنه ليس من بين وثائق الملف ما يثبت أن المطلوب في النقض كان عالما بمصاريف السمسرة المحددة من طرف الطاعن في مبلغ 50400 درهم دون أن ترد عما أثاره الطاعن بشأن التحسينات تكون قد أغفلت الرد على جزء من الوسيلة، مما يستلزم إعادة النظر في القرار المطعون فيه.

- لما صرحت المحكمة أن العرض والإيداع كافيين للأخذ بالشفعة دون أن تبرز في قرارها ما يجب على الشفيع دفعه مقابل الأخذ بالشفعة وفق ما يوحيه الفصل 25 من ظ 1915/06/02 وتقابل ذلك مع ما يتم إيداعه لبيان ما إذا كان العرض كافيا أم لا. يكون قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه.

قبول إعادة النظر
والنقض والإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب في إعادة النظر (ح ب) تقدم بتاريخ 2007/04/23 أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بمقال يعرض فيه أنه يملك على الشيع في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 11619/س المسمى "كارلي ليون"، وأن بعض المالكين على الشيع باعوا انصبتهم في ذلك العقار لطالب إعادة النظر (ف س) بمقتضى عقد الشراء المقيّد بالرسم العقاري المذكور بتاريخ 2006/04/26، وأنه قام بعرض الثمن والمصاريف وبإيداعها بصندوق المحكمة بعد الرفض، ملتصا بالإشهاد بتصحيح العرض العيني والإيداع والحكم تبعا لذلك باستحقاقه لشفعة الحصص المبيعة وتمكينه منها والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالنواصر بتضمين الحكم بالرسم العقاري المدعى فيه.

وأجاب الطاعن بعدم قبول الطلب لكون العقار المدعى فيه مثقلا برهن مسجل بالرسم العقاري المدعى فيه لفائدة المسمى (ع ل) وأن العرض والإيداع ناقصان لكونهما لا يتضمنان كل المصاريف المتعلقة بالتسجيل والتحفيز والتوثيق.

وبعد انتهاء الأجوبة والردود، قضت المحكمة "بالإشهاد بتصحيح العرض العيني والإيداع المنجز بتاريخ 2007/04/23 والحكم باستحقاق المدعي للشفعة وتمكينه من الحصص المشفوعة المبيعة للمدعى عليه بمقتضى عقد الشراء المقيّد بالرسم العقاري المدعى فيه بتاريخ 2006/04/26 والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالنواصر بتضمين الحكم بذلك الرسم العقاري بعد صيرورة هذا الحكم نهائيا"، فاستأنفه (ف س) الطاعن، فأيدته محكمة الاستئناف بقرار كان محل طعن بالنقض أمام محكمة النقض من طرفه أيضا، فأصدرت قرارا قضى "برفض الطلب" بعلل مفادها أن الرهن لا تأثير له على الشفعة، وبأن المبالغ المعروضة والمودعة كافية على أساس أن المطلوب في النقض (طالب إعادة النظر) لم يكن عالما بمصاريف السمسرة المحددة في مبلغ 50400 درهم، ومن ثم فلم يكن ملزما بعرضها. وهذا هو القرار المطعون فيه بإعادة النظر بمقال تضمن سببا وحيدا ولم يجب المطلوب رغم استدعائه.

المملكة المغربية المجلس الأعلى للسلطة القضائية في شأن السبب الوحيد:

حيث يعيب الطاعن بإعادة النظر في هذا السبب القرار بمخالفته مقتضيات الفصول 372 و375 و379 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه سبق أن أثار أمام محكمة الموضوع ومحكمة النقض بأن الشراء موضوع الشفعة كلفه مبلغ 1123500 درهم لثمن البيع وأتعاب ومصاريف تحرير العقد وعمولة السمسار ورسوم التسجيل ورسوم التقييد في المحافظة العقارية من استخراج الشهادة العقارية ورسوم رفع اليد عن العقار ومصاريف مختلفة لازمة للشراء، وأنه عزز هذه المصاريف بالوثائق المثبتة لها، وأرفق نسخا منها بمقال النقض، وتمسك بأن المبلغ المعروض والمودع من طرف المطلوب في إعادة النظر هو 1100.000,00 درهم، وهو مبلغ يقل عن مجموع الثمن والمصاريف بمقدار 23500 درهم، وأنه رغم إثباته لذلك لم يبادر المطلوب إلى إيداع المبلغ الناقص حتى بعد اطلاعه وعلمه به، إلا إن محكمة النقض لم تلتفت لما أثير في هذا الشأن أمام محكمة الموضوع وكذا أمامها في مقال النقض، ولم تجب عنه سوى بالقول بأن الشفعي لم

يكن عالما بمبلغ مصاريف العقد والحال أنه أوضحها وبينها، خاصة وأنه نص في ديباجته على حضور دفاع الطرفين في حين نص فيه تبعا لذلك على ما يلي: وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم مما شكل تناقضا فجاء قرارها ناقص التعليل بعدم الجواب، ومخالفا للفصول 372 و375 و379 من قانون المسطرة المدنية مما يستوجب إعادة النظر.

حيث صح ما عابه الطاعن في السبب، ذلك أنه من المقرر قضاء أن عدم الجواب على الوسيلة أو على جزء منها يشكل حالة من حالات انعدام التعليل الموجب لإعادة النظر في القرارات الصادرة عن محكمة النقض، والطاعن أفاد في مقال النقض بأن الثمن الذي أداه الشفيع كان ناقصا لكونه لم يشمل المصاريف المتعلقة بالتسجيل والتحفيز والتوثيق زيادة على مصاريف التحسينات التي قام بها، ومحكمة النقض لما ردت على هذا بأنه ليس من بين وثائق الملف ما يثبت أن المطلوب في النقض كان عالما بمصاريف السمسرة المحددة من طرف الطاعن في مبلغ 50400 درهم، ولم ترد على ما أثاره الطاعن بشأن التحسينات، واكتفت بالقول بأن العرض كان كافيا رغم أن الفصل 25 من ظهير 1915 يوجب على الشفيع أداء الثمن والمصاريف والتحسينات عند الاقتضاء، تكون قد التفتت عن الرد عن جزء من الوسيلة، مما يستلزم الرجوع في القرار المطعون فيه بإعادة النظر، وترتبا على ذلك النظر في أسباب النقض.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث يعيب القرار في هذه الوسيلة بعدم الارتكاز على أساس قانوني بخصوص الثمن، ذلك أنه أثار بأن الثمن الذي أداه الشفيع كان ناقصا لكونه لم يشمل المصاريف المتعلقة بالتسجيل والتحفيز والتوثيق زيادة على مصاريف التحسينات التي قام بها، وأن القرار المطعون فيه رد على هذا الدفع بكون المشفوع منه له الحق في استرداد مصاريف التحسينات إن أثبتتها بعد تقديم طلب بشأنها والحال أن ما يؤديه الشفيع للمشفوع منه مقابل حصوله على الشيء المشفوع زيادة على الثمن كل ما صرفه المشفوع منه بمناسبة تملكه للشيء المشفوع، ومن ثم فإن عناصر الثمن تشمل ثمن الشراء 976500 درهم وأتعاب تحرير العقد 35200 درهما ومصاريف السمسرة 50400 درهما وحقوق التسجيل والتبر 48825 درهما ومصاريف التحفيز 11865 درهما ومصاريف

شهادة الملكية 75 درهما ومصاريف رفع اليد 355 درهما ومصاريف مختلفة 280 درهما أي ما مجموعه 1123500 درهما، وأن هذا المبلغ يفوق المبلغ المعروض والمودع بصندوق المحكمة الذي عرضه المطلوب وهو 1.100.000,00 درهم الذي لا يشمل كافة المصاريف المشار إليها مما يعتبر معه ناقصا بكثير ومخالفا لمقتضيات الفصل 25 من ظهير 1915/06/02 مما يستوجب نقض القرار.

حيث صح ما عابه الطاعن في الوسيلة، ذلك أنه طبقا لمقتضيات الفصل 25 من ظهير 1915/06/02 فإن الشفعة هي الحق الثابت لكل من يملك مع آخرين على الشيع عقارات أو حقوقا عينية عقارية أن يأخذ الحصة المبيعة بدلا من مشتريها بعد أدائه المبلغ المؤدى في شرائها وكذا مبلغ ما أدخل عليها من تحسينات وما أدي عنها من مصاريف لازمة للعقد، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت العرض والإيداع كافيين للأخذ بالشفعة دون أن تبرز في قرارها ما يجب على الشفيع دفعه مقابل الأخذ بالشفعة وفق ما يوجبه الفصل أعلاه وتقابل ذلك مع ما تم إيداعه لبيان ما إذا كان العرض حقيقة كافيا أو لا، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه، مما يوجب نقض القرار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للقضاء
محكمة النقض
هذه الأسباب

قضت محكمة النقض بقبول إعادة النظر في قرارها عدد 2517 الصادر بتاريخ 2012/05/22 في الملف عدد 2010/4/1/727 وبنقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء عدد 1/1005 الصادر بتاريخ 2009/02/25 في الملف عدد 2008/9/1361 وإحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيه طبقا للقانون وإرجاع الوديعة للطاعن وعلى المطلوبين المصاريف.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.