

القرار عدد 6

الصادر بتاريخ 8 يناير 2013

في الملف المدني عدد 2012/4/1/29

شفعة - العرض والإيداع داخل الأجل - استحقاق المشفوع منه للمبالغ المودعة - مآل دعوى الشفعة وصيرورة الحكم بشأنها نهائيا.

إذا كان الشفيع قد بادر إلى مباشرة إجراءات العرض والإيداع الكامل للمصاريف الثابتة بالعقد والتي يفترض فيه العلم بها داخل أجل سنة من تاريخ تقييد البيع بالرسم العقاري، فإن ما ورد لاحقا من نقص في المبلغ المودع نتيجة مساطر الحجز المتخذة من الغير وبغض النظر عن مناقشة أساسها المسطري والقانوني لا يتحمل مسؤوليته الشفيع لاسيما وأن استحقاق المشفوع من يده للمبالغ المودعة لفائدته موقوف على مآل دعوى الشفعة وصيرورة الحكم الصادر بشأنها نهائيا.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2011/10/14 في الملف عدد 2010/1402/211 تحت رقم 106 أن المطلوبة في النقض مليكة (ر) تقدمت بمقال أمام المحكمة الابتدائية بتمارة بتاريخ 2009/05/21 عرضت فيه أنها تملك على الشياع في الملك المسمى "اسعيدية" موضوع الرسم العقاري عدد 78881/راء الكائن بعمالة الصخيرات تمارة سيدي يحيى زعير دوار أولاد ملوك بنسبة 500 من أصل 31303 وان شركاءها على الشياع في العقار المذكور وهم: محمد، موسى، لطيفة، نجاة، صوفيا، ويونس باعوا حصتهم في هذا العقار لشركة (سعدان) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة

ممثلة بمسيرها الوحيد عبد الرحمان وذلك بمقتضى العقد التوثيقي المحرر من طرف الأستاذ رشيد شوقي الموثق بتمارة مؤرخ في 2008/06/26 وأن الشركة المشترية قامت بتسجيل العقد المذكور بالرسم العقاري بتاريخ 2008/10/14 وأن العارضة رغبة منها في ممارسة حقها في شفعة الحقوق المشاعة موضوع هذا البيع أخبرت المشترية برغبتها الأكيدة هذه في استشفاع مجموع النسبة المبيعة وهي 30803 من أصل 31803 وان العارضة قامت بمسطرة العرض العيني للمبالغ المحدودة في:

- ثمن الشراء : 5639600,00 درهم

- واجبات التسجيل بنسبة 6 % : 338376,00 درهم

- واجبات التحفيظ بنسبة 1 % : 56546,00 درهم

- أتعاب الموثق الذي حرر العقد بنسبة 1 % : 56546,00 درهم

فيكون المجموع المعروض على المدعى عليها هو 6090918,00 درهما وذلك بمقتضى شيك مسحوب على البنك الشعبي وكالة شارع محمد الخامس رقم 228 الرباط. وأن العارضة فضلا عن ذلك تعرب عن استعدادها لأداء جميع الصوائر والمصاريف الزائدة شريطة إثباتها وأن الشركة المدعى عليها رفضت العرض العيني حسب ما جاء في محضر المفوض القضائي الخلوقي عدد 09/105 وتاريخ 2009/04/16 ملتزمة القول بقانونية ممارسة حقها في شفعة الحقوق المشاعة المبيعة لشركة (سعدان) بالرسم العقاري عدد 78881/ راء والقول بصحة عروضها، والحكم بالتالي بإحلال العارضة محل المشترية المشفوع منها في جميع الحقوق المشاعة المبيعة لها بمقتضى العقد المعني والقول بأن المحافظ على الأملاك العقارية سيسجل العقد موضوع هذه الشفعة في المحل المعد لها بالسجل العقاري عدد 78881/ راء بمجرد الاطلاع على نسخة هذا الحكم مشفوعة بشهادة بعدم التعرض والاستئناف. وبعد أن أجابت المدعى عليها وإجراء المسطرة، أصدرت المحكمة حكما قضى "بصحة العرض والإيداع المقدم من المدعية ملكة للمدعى عليها شركة (سعدان) في شخص ممثلها القانوني وبأحقيتها في شفعة الحقوق المشاعة المبيعة للمدعى عليها في الرسم العقاري عدد 78881/ راء بمقتضى عقد البيع التوثيقي المؤرخ في

2008/06/26 وبإحلالها محلها في هذه الحقوق المشاعة وتحميل المدعى عليها الصائر". استأنفته المدعى عليها، وبعد انتهاء الأجوبة والردود أصدرت محكمة الاستئناف قرارا بتأييد الحكم المستأنف وهذا هو القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الأولى: حيث تعيب الطاعنة القرار بعدم الجواب عن الوسائل، ذلك أنها أثارت فيما أثارته أن الشفيع لم تودع كل مصاريف العقد، وبالتالي فإن المبلغ المودع من أجل الشفعة كان ناقصا مما استلزم القول برفض طلب الشفعة، وأن محكمة الاستئناف لم ترد على الدفع لا إيجابا ولا سلبا وأن مقتضيات الفصل 345 من ق.م.م تنص على أن قرارات محاكم الاستئناف يجب أن تكون معللة تعليلا كافيا وأن نقصان التعليل يوازي انعدامه، وبعملية بسيطة حسابية نجد أن المبالغ المودعة من أجل الشفعة ناقصة عن المبالغ التي أدتها العارضة لمستلزمات العقد. ولما عللت محكمة الاستئناف قرارها بتأييد الحكم الابتدائي فيما علل به باقي الدفوعات، فقد عللت قرارها تعليلا ناقصا غير منسجم وظروفه ووقائع النازلة مما يعتبر معه قد خالف مقتضيات الفصل 355 من ق.م.م مما يكون معه القرار غير معلل تعليلا سليما ولم تجعل لما قضت به أساسا صحيحا من القانون، وبالتالي تكون قد عرضت قرارها للنقض والإبطال.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

لكن، حيث إن الطاعنة لم تبين ما هي المصاريف التي استلزمها العقد ولا مبلغها ولا وجهها والتي اعتبرت معها الطاعنة أن المبالغ المودعة ناقصة، كما أنها لا تنعى على الحكم الابتدائي أي نقصان في التعليل ولا تثريب على محكمة الاستئناف إن هي استندت إلى تعليقاته وإن هي انتهت إلى تأييده ولا يعتبر ذلك نقصانا في تعليل القرار الاستئنافي، مما تكون معه الوسيلة غير ذات أساس.

في شأن الوسيلة الثانية: حيث تعيب الطاعنة القرار بفقدان التعليل وتحريف الوقائع، ذلك أن القرار الاستئنافي جاء فيه: "أن أتعاب السمسرة تدرج ضمن واجبات مصاريف عقد البيع اللازم إيداعها من لدن الشفيع وأن الوثيقة المدلى بها من قبل الطالبة تشهد بأن واجب السمسرة المحدد بالوصل في مبلغ 400000 درهم تضمن خمسة رسوم عقارية وأربعة مطالب عقارية بما في ذلك الرسم العقاري المشفوع فيه عدد 78881/ر وهو ما يتعين معه

استبعاد الوصل للغموض والإجمال". وأن إبعاد وثيقة صحيحة وعدم الاعتماد عليها لا يمكن الأخذ به إلا عند الطعن بزوريتها وأن الوثيقة صحيحة وبالتالي يبقى احتساب نسبة 2,5 من مجموع الثمن الإجمالي لكل بيع لقطعة أرضية ويمكن آنذاك تحديد الثمن الإجمالي لكل قطعة على حدة، باعتبار أن واجب السمسرة أصبح مقننا وما كان على محكمة الدرجة الثانية إبعاد وثيقة هي في مفهوم القانون صحيحة، وأن تحريف القرار الاستثنائي لمفهوم وصل تحديد أتعاب السمسرة لفي حد ذاته تحريف لوقائع وخروج عن المعهود فقها وقضاء، وأن العارضة أدلت بحكمين قضيا بالحجز على المبالغ المودعة بصندوق المحكمة الابتدائية بتمارة، ودفعت العارضة بكون المبالغ المودعة بصندوق المحكمة جاءت ناقصة نتيجة سحب المبالغ المحجوزة من الحساب المودعة به مبالغ الشفعة، واعتبرت العارضة بذلك أن مبالغ الشفعة جاءت ناقصة مما يجعل طلبها الرامي إلى الشفعة مرفوضا بحكم القانون. وأن ما علل به القرار الاستثنائي فيما قضى به أن ما ورد من نقص في المبلغ المودع نتيجة الحجز المتخذ من الغير لا تتحمل الشفعية مسؤوليته، وأن تعليل محكمة الدرجة الثانية جاء غير معبر مما افقده التعليل وبالتالي تكون محكمة الاستئناف عرضت قرارها للنقض.

لكن، حيث إن إبعاد المحكمة لوثيقة ليس مشروطا عليها بالطعن فيها بالزور إذ يمكن للمحكمة اعتمادا على سلطتها التقديرية في تقييم الحجج أن لا تعتمد عليها ولا تلتفت إليها لأسباب أخرى كما لو كان يلفها غموض أو إجمال كما جاء في تعليل القرار المطعون فيه لأن ذلك يدخل في سلطتها الموضوعية لتقدير الحجج وذلك لا يعتبر تحريفا للواقع كما جاء في الوسيلة. أما بخصوص ما تضمنته الوسيلة من أن المبالغ المودعة من أجل الشفعة ناقصة نتيجة توقيع الحجز عليها وسحبها من الحساب الذي أودعت به، فإن المحكمة عللت ردها لهذا الدفع: "بأن الشفيع ملزم بعرض الثمن والمصاريف الثابتة بالعقد والتي يفترض فيه العلم بها، وأن الوضع الثابت من عقد الشراء المشفوع فيه والمصاريف المضمنة به أن المستأنف عليها بادرت إلى عرض كامل المبلغ المؤدى داخل أجل سنة من تسجيل البيع بالرسم العقاري وأن ما ورد لاحقا من نقص في المبلغ المودع نتيجة مساطر الحجز المتخذة من الغير وبغض النظر عن مناقشة أساسها المسطري والقانوني لا تتحمل مسؤوليته الشفعية، سيما وأن

استحقاق المشفوع من يدها للمبالغ المودعة لفائدتها موقوف على مآل دعوى الشفعة وصيرورة الحكم الصادر بشأنها نهائيا"، وهي علل كافية لتبرير منطوق القرار ولا يرد أي تحريف للوقائع كما لا يرد أي خرق لأي مقتضى قانوني وأن الوسيلة لا تستند على أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد محمد الخيامي - المقرر: السيد جعفر بشيري - المحامي العام: السيد جمال النور.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض