قرار محكمة النقض

رقم 2/249

الصادر بتاريخ 30 ماي 2023

في الملف العقاري رقم 2020/4/1/806

النظر في ترتيب مراتب الشفعاء حال اختلافها للأخذ بالشفعة هو لسبب شركتهم مع البائع على التفصيل الوارد بنص المادة 297 من مدونة الحقوق العينية.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن **المطلوبين الثلاثة الأخيرين** وأنهم يتزاحمون فيها مع الطاعن وهم المحقون فيها بشرائهم المؤرخ في (...) تقدموا لدى المحكمة الابتدائية بابن سليمان بمقال افتتاحي بتاريخ 2018/04/24، فتح له الملف رقم 2018/1404/228 أعقبوه بمقال إصلاحي وثالث بإدخال الغير في الدعوى، عرضوا فيها أنهم يملكون على الشياع في الملك ذي الرسم العقاري عدد (7...) وأن شركاءهم (ع) و(م) و(خ) و(م) و(خ) (ال ع بن ل بن ا) فوتوا جميع واجبهم للمطلوب (م.ع.ك) بالشراء المضمن تحت عدد 29 وأنهم توسلا للأخذ بالشفعة عرضوا وأودعوا ما يجب والتمسوا الحكم بها، وأرفق المقال بنسخة رسم الشراء المذكور أعلاه وشهادتي الإيداع وشهادة الملكية ومحضر رفض العرض العيني ووصل بإيداع مبلغه، وتقدم الطاعن لدى نفس المحكمة بمقال بتاريخ 2018/05/21 فتح له ملف عدد 2018/1404/288، عرض فيه أنه يملك على الشياع في نفس الرسم العقاري وأن المالكين معه الإخوة (ع) و(م) و(م) و(خ) (ال ع بن ح) فوتوا جميع واجبهم المنجر لهم إرثا من والدهم المرحوم (ع.ل بن ا) للمطلوب (م.ع بن ل) بمقتضى شراء عدد 29، وأنه عرض وأودع ما يجب والتمس الشفعة مع أداء المطلوب المذكور اليمين على أن ظاهر الثمن كباطنه، وأرفق المقال بنسخة الشراء المنوه عنه قبله وشهادة الملكية وثلاث شواهد للإيداع ومحضر عرض وتسلم المطلوب شيكا بنكيا، وتدخل في الدعوى المطلوبون (م.ع بن ح) و(ي.ع بن م بن ح) و(س.ع بن م بن ح) بمقال، عرضوا فيه أنهم سبق أن التمسوا الشفعة بخصوص نفس الشقص وفي مواجهة نفس الطرف 2016/03، وذلك في الملف عدد 2018/1404/228 والتمسوا ضم الملفين. وأجاب المطلوب (م.ع) بأن الطاعن استشفع منه الحصة التي اشتراها وتسلم مبالغ الشفعة والمصاريف المعروضة بمقتضى محضر رسمي مؤرخ في 2018/04/18 ولم تعد له بذلك أية علاقة بالعقار والتمس رفض الطلب، وبعد ضم الملفين وانتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 2019/03/19 في الملف عدد 2018/228 المضموم إليه الملف رقم 2018/288 قضى **"في الملف رقم 228 بالمصادقة على العروض العينية موضوع ملف التنفيذ عدد 2018/1044 والمودع بصندوق المحكمة حساب عدد 31923 بتاريخ 2018/04/10 والحكم تبعا لذلك باستحقاق المدعين شفعة الشقص الذي اشتراه المدعى عليه (م.ع بن ل) من البائعين له (ع.ع بن ل)، (ع.م بن ل)، (ع.خ بن ل)، (ع.م بن ل)،**

(ع.خ بنت ل)، في الملك المسمى "ح" ذي الرسم العقاري عدد (7...) موضوع عقد الشراء المضمن بعدد 29 كناش 132 بتاريخ 2016/04/12 توثيق هذه المحكمة والحكم عليه بإفراغه الحصة المشفوعة هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300,00 درهم عن كل يوم تأخير"، واستأنفه الطاعن، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف **"بتأييد الحكم المستأنف"**، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلتين أجاب عنه المطلوبون المحكوم لهم والتمسوا عدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا ولم يجب باقي المطلوبين.

في الوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق مقتضيات المادتين 296 و297 من مدونة الحقوق العينية وعدم ارتكازه على أساس قانوني، ذلك أنه أثار في المرحلتين الابتدائية والاستئنافية أنه مالك في العقار المدعى فيه، وأن المحكمة مصدرة القرار اعتبرت مراتب الشفعة مختلفة دون تبيان ذلك واستندت إلى المادة 236 من المدونة التي لا تنطبق على موضوع الشفعة وأكدت أن المطلوبين مقدمون عليه بينما هم مشتركون في الجد (ع بن س) الذي ورث في نفس العقار من والده المرحوم (م بن م) والذي أدرجت إراثته بتاريخ 1923/02/23 بينما إراثة المرحوم (ع بن س) أدرجت بتاريخ 1980 مما يوجب نقض القرار.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن النظر في ترتيب مراتب الشفعاء حال اختلافها للأخذ بالشفعة هو لسبب شركتهم مع البائع على التفصيل الوارد بنص المادة 297 من مدونة الحقوق العينية، ولما كان ذلك وكان الطاعن قد دفع بأنه شريك للبائعين والمطلوبين في مطلق إرثهم في جدهم (ع بن س) وأن له حق الأخذ بالشفعة كما لهؤلاء، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بتأييد الحكم بالشفعة للمطلوبين دون الطاعن بعلة أنهم يملكون في المدعى فيه مع البائعين بالإرث والصدقة بينما يملك الطاعن بالشراء والصدقة وأنهم لذلك مقدمون عليه في الأخذ بالشفعة دون نظر لوجه مدخل كل مالك في المدعى فيه وطبيعته وتاريخه والاطلاع على شهادة ملكية تاريخية له وترتيب آثار ذلك على دعوى الحال"، تكون قد عللت قرارها ناقصا وهو بمثابة انعدامه مما يعرضه للنقض.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة 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: **رئيسة الهيئة** السيدة نادية الكاعم **رئيسة**، والمستشارين السادة: عبد اللطيف معادي **مقررا**، والمصطفى جرايف ومحمد رضوان والمهدي شباب **أعضاء**، وبمحضر **المحامي العام** السيد نور الدين الشطبي، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة ابتسام الزواغي.