القرار عدد 541

الصادر بتاريخ 20 أكتوبر 2020

في الملف المدني عدد 2019/4/1/9958

شفعة – الأجل.

الشفيع باق على شفعته ضد المشتري المقيد بالرسم العقاري ما دام الأجل ما يزال ساريا ولا يسقط حقه تصرف المشفوع منه بالشيء المشفوع وتقييد المتصدق عليه خلال الأجل المذكور، إذ للشفيع نقض ما أبرمه المشفوع منه إضرارا بحقه في الشفعة.

لما دفع الطاعن بأنه مارس حقه في الأخذ بالشفعة ضد المشفوع منه خلال أجلها وبعد استيفاء موجباتها وتحقق شروطها من ذلك توجيهها ضد المقيد زمانها بالرسم العقاري، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه حين ردت ما أثير بعلة "أن الشفعة توجه ضد المقيد بالرسم العقاري وأن المقيد به هو المتصدق عليه لا المشفوع منه"، دون مراعاة زمن قيام حق الشفيع في الأخذ بالشفعة ضد المشفوع منه المقيد بالرسم العقاري عند ممارستها، وما يرتبه الحكم بها من نقضه لما أبرمه على الشيء المشفوع من تصرف خلال هذا الأجل إضرارا بحقه في الشفعة، تكون قد خالفت القاعدة أعلاه وعللت قرارها تعليلا فاسدا.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه، أن الطاعن تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بالرماني بتاريخ 2017/1/27 عرض فيه أنه يملك حقوقا مشاعة في الرسم العقاري عدد (...) وأن بعض المالكين معه (س.خ) و(ب.خ) و(ن.خ) و(م.خ) و(ف.خ) و(ع.خ) و(أ.خ) قاموا بتفويت حقوقهم للمطلوب الأول (ب.ع)، وأنه قام بإجراءات العرض العيني والإيداع وأن المطلوب المذكور قام بتفويت تلك الحقوق للمطلوب الثاني (ر.ع) عن طريق الصدقة لكي يحرمه من شفعة الحقوق المبيعة، والتمس أحقيته في استشفاع الحصة المبيعة بمقتضى عقد الشراء عدد (...) صحيفة (...) والتشطيب على رسم الصدقة المسجل بعدد (...) صحيفة (...) والمقيد بالرسم العقاري عدد (...)، وأرفق المقال بشهادة الملكية وثلاث شواهد للإيداع وصورة طبق الأصل لرسم شراء عدد (...) ولرسم صدقة عدد (...) وبوصلي إيداع بمبلغ 11150,00 درهما وبمحضر عيني وشهادتين بإيداع، وبمحضر إخباري، وأجاب المطلوب الأول بأن المقال قدم خارج الأجل المحدد في سنة من تاريخ التقييد وأن الطاعن لم يطعن في الصدقة وأن

الدعوى رفعت ضده وتم عرض ثمن البيع والمصاريف عليه وكذلك على المتصدق عليه المطلوب الثاني، وأنه لا شفعة في التبرعات حتى تثبت صوريتها حسب المادة 303 من مدونة الحقوق العينية والتمس في الشكل عدم قبول الطلب، وفي الموضوع احتياطيا رفضه، ولم يجب المطلوب الثاني عن المقال وبعد انتهاء الأجوبة والردود بين الطاعن والمطلوب الأول أصدرت المحكمة الابتدائية حكما عدد 119 بتاريخ 2017/5/4 في الملف عدد 2017/1402/40 قضى "برفض الطلب" استأنفه الطاعن مصمما على طلباته. وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع، قضت محكمة الاستئناف "بتأييد الحكم المستأنف" وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن **وسيلتين** واستدعي المطلوبان ولم يجيبا.

في الوسيلة الأولى:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق مقتضيات المادة 299 من مدونة الحقوق العينية، ذلك أن المادة المذكورة تنص على أنه إذا كان العقار محفظا لا تؤخذ الحصة المشفوعة إلا من يد المشتري المقيد بالرسم العقاري، وأنه أقام دعوى الشفعة ضد من كان مقيدا بالرسم العقاري المطلوب الأول دون المطلوب الثاني وإنما تقدم بملتمس التشطيب على رسم صدقة هذا الأخير لكي يتمكن من تسجيل شفعته، مما يستوجب نقض القرار.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن الشفيع باق على شفعته ضد المشتري (ب.ع) المقيد بالرسم العقاري ما دام الأجل ما يزال ساريا ولا يسقط حقه تصرف المشفوع منه بالشيء المشفوع وتقييد المتصدق عليه خلال الأجل المذكور، إذ للشفيع نقض ما أبرمه المشفوع منه إضرارا بحقه في الشفعة، والطاعن دفع بأنه مارس حقه في الأخذ بالشفعة ضد المشفوع منه خلال أجلها وبعد استيفاء موجباتها وتحقق شروطها من ذلك توجيهها ضد المقيد زمانها بالرسم العقاري، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت ما أثير بعلة: "أن الشفعة توجه ضد المقيد بالرسم العقاري وأن المقيد به هو المتصدق عليه لا المشفوع منه"، دون مراعاة زمن قيام حق الشفيع في الأخذ بالشفعة ضد المشفوع منه المقيد بالرسم العقاري عند ممارستها وما يرتبه الحكم بها من نقضه لما أبرمه على الشيء المشفوع من تصرف خلال هذا الأجل إضرارا بحقه في الشفعة، تكون قد خالفت القاعدة أعلاه وعللت قرارها تعليلا فاسدا وهو بمثابة انعدامه فعرضته للنقض.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون وعلى المطلوبين الصائر.

كما قرر إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أن بطرته.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

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 وعبد السلام بترروع والمصطفى جرايف **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد نور الدين الشطبي وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة ابتسام الزواغي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض