

القرار عدد 438
الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 2016
في الملف المرني عدد 2015/1/1/3904

شفعة عقار محفظ - أجل سقوطها.

لما كان أجل الشفعة في العقار المحفظ لا يسري إلا بتقييد الشراء في السجل العقاري وابتداء من تاريخ التقييد، وأن أجل الشفعة في العقار غير المحفظ مرتبط بالعلم وتحققه، فإنه بذلك يكون أمام الشفيع في العقار المحفظ أجل 30 يوما من تاريخ تبليغه من طرف المشتري، وفي حالة عدم تبليغه بالبيع يبقى له أجل سنة من تاريخ تقييد بيع الشقص المطلوب استشفاعه في السجل العقاري، أما أجل الأربع سنوات الذي إذا لم يتحقق العلم خلاله بالشراء فيسقط بمضيه حق الشفعة إنما يخص العقار غير المحفظ، وأن المحكمة لما لم تراع هذا التمييز جاء قرارها فاسد التعليل المتزل منزلة انعدامه وخارقا لمقتضيات الفصل 304 من مدونة الحقوق العينية، النقض

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 2013/02/05 تقدمت المدعية نفيسة (س) بمقال أمام المحكمة الابتدائية بطنجة عرضت فيه أنها كانت قد اشترت مع شقيقتها خديجة من والدتهما فاطمة (غ) حظها الذي آل إليها إرثا من شقيقتها حسن وعبد المجيد في العقار ذي الرسم العقاري عدد (...)، إلا أنه بعد وفاة الوالدة المذكورة تقدم شقيقها المدعى عليه الصادق (غ) بطلب تقييد إرثاتها بالرسم العقاري المذكور فكان له ذلك، مع أنها فوتت حظها فيه،

ملتزمة لذلك التشطيب على إرثه الهالكة فاطمة (غ) بالرسم العقاري عدد (...). والإذن للمحافظ بتقييد شرائها وشقيقتها لجميع حظ والدتهما وأيضا تقييد إرثه الهالكة أختها خديجة (س) لتصبح بذلك المالكة الوحيدة، وأرفقت طلبها برسم شراء ضمن بعدد (...). ص (...). وتاريخ 1994/05/11 وإرثه الهالكة خديجة (س) عدد (...). ص (...). وتاريخ 2006/04/20 وبصورة نظير الرسم العقاري عدد (...). وفي مذكرة جوابية مع مقال مضاد دفع المدعى عليهما بصورة عقد الشراء المذكور باعتباره ظل طبي الكتمان، وبعد ملاحظة أن الحظ المبيع جزء من عقار في الشياح التمس الحكم بأحقتهما في استشفاعه، وتاريخ 2014/06/17 أصدرت المحكمة المذكورة حكما رقم 1739 في الملف عدد 13/1201/522 في الطلب الأصلي بتعديل التقييدات المسجلة على الرسم العقاري عدد (...). وذلك بالتشطيب على إرثه المرحومة فاطمة (غ) وأمر المحافظ بتقييد شراء المدعية وأختها خديجة وبعد ذلك تقييد إرثه هذه الأخيرة، وفي الطلب المقابل برفضه، فاستأنفه المدعى عليهما، وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنين أعلاه في الوسيلة الأولى بخرق قاعدة أضرت بأحد الأطراف ذلك أنه تمت مواجهتهما برسم ظل في الخفاء، وبأنهما لم يعلمتا بتفويت شقيقتيهما لنصيبها في العقار المدعى فيه إلا بعد توصلهما بالاستدعاء وبالتالي لا يمكن مواجهتهما بسقوط الحق وفي الوسيلة الثالثة بانعدام التعليل وبعدم الجواب على دفعات أثبتت بصفة نظامية، ذلك أنهما دفعا أمام محكمة الاستئناف بكون المطعون ضدها لم تسلك الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 304 من مدونة الحقوق العينية، وأضافا بأن أجل الشفعة يبتدئ من تاريخ التسجيل النهائي في الرسم العقاري، إلا أن المحكمة لم تناقش ذلك ولم ترد عليه بمبرر مقبول خارقة بذلك أحكام المادة 304 المذكورة وكذا أحكام الفصل 32 من التشريع المطبق على العقارات المحفظة.

حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار، ذلك أنه رد دفعهما بشأن بداية سريان أجل الشفعة في العقار المحفظ بأنه: "بمرور أزيد من أربع سنوات على إبرام عقد الشراء المستدل به من طرف المستأنف عليها، فإن الحق في استشفاع الشقص المبيع يكون قد سقط بمرور المدة استنادا لمقتضيات المادة 304 من مدونة الحقوق العينية". **في حين** أنه لما كان أجل الشفعة في العقار المحفظ لا يسري إلا بتقييد الشراء في السجل العقاري وابتداء من تاريخ التقييد، وأن أجل الشفعة في العقار غير المحفظ مرتبط بالعلم وتحققه، فإنه بذلك يكون أمام الشفيع في العقار المحفظ أجل 30 يوما من تاريخ تبليغه من طرف المشتري، وفي حالة عدم تبليغه بالبيع يبقى له أجل سنة من تاريخ تقييد بيع الشقص المطلوب استشفاعه في السجل العقاري، أما أجل الأربع سنوات الذي إذا لم يتحقق العلم خلاله بالشراء فيسقط بمضيه حق الشفعة إنما يخص العقار غير المحفظ، وأن المحكمة لما لم تراع هذا التمييز جاء قرارها فاسد التعليل المتزل متزلة انعدامه وخارقا لمقتضيات الفصل 304 المذكور، مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض
هذه الأسباب
قضت المحكمة بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد اسراج - رئيسا. والمستشارين: محمد ناجي شعيب - مقررا. ومحمد طاهري جوطي، ومحمد بوزيان، ومحمد شافي - أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد محمد فاكر. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.