

القرار عدد 380
الصادر بتاريخ 05 يوليوز 2016
في الملف المرني عدد 2014/4/1/1931

شفعة عقار محفظ - العبرة بتاريخ التقييد وليس تاريخ الإيداع.

من القواعد المقررة أن من انعقد له سبب التملك لا يعد مالكا إلا بما يتحقق معه الملك، ولما كان الإيداع طلبا لتقييد الحقوق بالرسوم العقارية محلها، لا يعدو أن يكون سببا للتمليك، ولا يتحقق الملك إلا بالتقييد ابتداء من تاريخه، فإن المحكمة حين اعتبرت تاريخ إيداع المطلوب لعقد شرائه بسجل الإيداع بداية انطلاق أجل الشفعة رغم أن تقييد الشراء لم يتم إلا بتاريخ لاحق له، وقضت تبعا لذلك بعدم قبولها لفوات أجلها، تكون قد بنت قرارها على غير أساس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

نقض وإحالة

من حيث الشكل:

حيث دفع المطلوب بعدم قبول الطلب شكلا لعدم إدخال المحافظ على الأملاك العقارية لتعلق موضوعه بعقار محفظ.

وحيث إنه لا وجه قانونا لإدخال المحافظ على الأملاك العقارية في دعوى شفعة، وإن تعلقت بعقار محفظ، لذلك يبقى الدفع غير مؤسس.

من حيث الموضوع:

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن تقدم أمام المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 2007/06/13، بمقال عرض فيه أنه من

المالكين على الشياخ في العقار محل الرسم العقاري عدد (...)، وأن إحدى المالكات معه: مينة (ر)، باعت للمطلوب جميع أسهمها، بمقتضى عقد مصادق على توقيعه في 1989/06/28، وأنه طلبا للشفعة، سلك مسلكها بالعرض في إبانها والإيداع. بموجبه، لذلك التمس الحكم له بشفعة جميع الأسهم التي اشتراها المطلوب، بعد المصادقة على العرض العيني، وأمر المحافظ بتسجيل ذلك بالرسم العقاري، فأجاب المطلوب بأنه اشترى العقار بتاريخ 1989/06/28 وسجل الشراء بنفس السنة، لذلك فإن طلب الشفعة كان خارج الأجل، وعقب الطاعن بأن المطلوب لم يقيد شراؤه نهائيا سنة 1989 وإنما سجله على سبيل الإيداع إلى حين تحقق المحافظ من وضعية العقار، وأن التقييد الفعلي كان في 2006/07/19. وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 2009/05/25 تحت رقم 700 في الملف رقم 07/09/908 "بعدم قبول الدعوى"؛ استأنفه الطاعن مصمما على طلبه، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف "بتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن خمس وسائل، فأجاب عنه المطلوب بملتزم عدم قبول الطلب شكلا وبرفضه موضوعا.

المملكة المغربية

في الوسيلة الأولى المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

حيث إن مما يعيبه الطاعن على القرار انعدام الأساس القانوني، ذلك أن الفصل 76 من قانون التحفيظ العقاري يقضي بأن غرض إيداع الشراء بالمحافظة العقارية هو اعتبار تاريخه بعد أن يتحقق المحافظ العقاري من وضعية العقار والوثائق المبررة لطلب التقييد وعدم معارضتها لما ضمن بالرسم العقاري من تقييدات سابقة، والمطلوب لم يثبت التقييد النهائي لشرائه قبل تاريخ 2006/07/09، لوجود تقييد احتياطي كان يمنعه من ذلك، ومن هذا التاريخ بدأ سريان أجل الشفعة، لذلك فالقرار حاد عن هذا المقتضى فاستوجب النقض.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه من القواعد المقررة أن من انعقد له سبب التمليك لا يعد مالكا إلا بما يتحقق معه الملك، ولما كان

الإيداع طلبا لتقييد الحقوق بالرسوم العقارية محلها، لا يعدو أن يكون سببا للتمليك، ولا يتحقق الملك إلا بالتقييد ابتداء من تاريخه، فإن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لما اعتبرت تاريخ إيداع المطلوب لعقد شرائه بسجل الإيداع بتاريخ 1989/06/28 بداية انطلاق أجل الشفعة رغم أن تقييد الشراء لم يتم إلا بتاريخ 2006/07/19، وقضت تبعا لذلك بعدم قبولها لفوات أجلها، تكون قد بنت قرارها على غير أساس، فعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

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 السلام بترزوع مقررا، وعبد الواحد الجمالي الإدريسي ونادية الكاعم ومصطفى نعيم أعضاء ومحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطبي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.