

القرار عدد 66

الصادر بتاريخ 23 يونيو 2016

في الملف المرني عدد 2016/9/1/2514

شفعة عقار في طور التحفيظ - تضمين التعرض بمطلب التحفيظ في المرحلة الاستئنافية

- أثره.

إن تضمين التعرض بمطلب التحفيظ لم يحدد بأجل ويكون معتبرا ما دام لم يبت في طلب الشفعة، والمحكمة لما ثبت لها أن المستأنف قدم دعوى الشفعة وقام بتقييدها في شكل تعرض بمطلب التحفيظ، واعتبرت أن تضمين التعرض قبل صدور قرارها إصلاحا للمسطرة باعتبار الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، تكون قد طبقت مقتضيات المواد 304، 305 و 306 من مدونة الحقوق العينية تطبيقا سليما، وعللت قرارها بما فيه الكفاية.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه رقم 6522 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2015/6/29 في الملف رقم 2014/2399 أن المطلوب احمد (ع) قدم إلى المحكمة الابتدائية بذات المدينة مقالا بتاريخ 2013/3/18، جاء فيه أنه يملك على الشياخ رفقة المدعى عليه محمد (ص) وأشخاص آخرين العقار المسمى "... موضوع المطلب عدد ..." وهو عبارة عن أرض فلاحية الكائن بدوار أولاد سيدي عبو تيط مليل الدار البيضاء وأن المدعى عليه اشترى جميع الحقوق المشاعة المملوكة للمسميتين مرية (م) ورقية (ن). بموجب عقد عرفي تم إيداعه بالمحافظة العقارية بسيدي عثمان بتاريخ 2012/3/19، وذلك بثمن إجمالي مبلغه 400000 درهم، وأنه بلغ المشتري المدعى عليه برغبته في ممارسة حق الشفعة في حدود الحصة التي يملكها في الحقوق المشاعة المبعة له وقام بالعرض الحقيقي لمبلغ 430575 درهم الذي يمثل ثمن الشراء ورسوم تسجيل العقد الأصلي ورسوم التحفيظ وشهادة الملكية وواجب كتابة العقد وواجبات الطوايع البريدية ومصاريف أخرى. وبعد رفض المدعى عليه لمبلغ العرض، أودعه بصندوق المحكمة ليكون رهن إشارته معلنا استعدادده لأداء أية مصاريف إضافية شريطة إثباتها، ملتصقا بالحكم باستحقاقه شفعة العقار المبيع للمدعى عليه وبنقل ملكيته إليه، مع أمر المحافظ على الأملاك العقارية بتعطيل مليل بتقييده بالمطلب عدد (...).، وأجاب المدعى عليه بأن المقال أرفق بصور شمسية لوثائق لا تستجيب

لمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود، وأن المدعي لم يشرك باقي الشركاء في الدعوى ليعبروا عن رغبتهم في ممارسة حقهم في الشفعة هم أيضا، الشيء الذي يعتبر خرقا لمقتضيات المادة 296 من مدونة الحقوق العينية، ولم يثبت تضمين تعرضه بمطلب التحفيظ وفق ما تنص عليه المادة 305 من نفس المدونة المذكورة وقدم دعواه بعد فوات أجل السنة من تقييد عقد البيع بالمحافظة العقارية حيث قيدت بالمطلب بتاريخ 2012/2/28 وقدمت الدعوى بتاريخ 2013/3/18، ملتتمسا بالحكم بعدم قبول الطلب. وبعد انتهاء الإجراءات، أصدرت المحكمة الحكم رقم 3456 بتاريخ 2013/10/29 في الملف رقم 2013/21/1094 قضى بعدم قبول الطلب شكلا، فاستأنفه المدعي المطلوب. وبعد جواب المستأنف عليه وانتهاء الإجراءات، أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد باستحقاق المستأنف شفعة جميع الحقوق المشاعة موضوع عقد البيع المودع بالمحافظة العقارية بتيط مليل بتاريخ 2013/3/19 والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بتيط مليل بتقييد الحكم بالمطلب عدد 12/42134، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من المستأنف عليه الطالب بمقال تضمن وسيلتين لم يجب عنه المطلوب.

بشأن الفرع الأول من الوسيلة الأولى حيث يعيب الطالب على القرار المطعون فيه بخرق المادة 296 من مدونة الحقوق العينية، ذلك أنه دفع بكون المطلوب لم يدخل في الدعوى جميع الشركاء حتى يتمكن كل واحد منهم من أخذ نصيبه بقدر حصته أو التخلي عنه، والمحكمة لم تجب على الدفع المذكور مما يعتبر خرقا لمقتضيات الفقرتين الثانية والثالثة للمادة المذكورة.

لكن، حيث إنه ردا على ما جاء في الفرع فإن ما تمسك به الطالب يتعلق بحقوق الغير ولا مصلحة له في ذلك مما يجعل مضمحل للفرع غير مقبول للقضائية

ويعيب عليه في الفرع الثاني من الوسيلة الأولى وفي الوسيلة الثانية مجتمعين للارتباط، بخرق المادة 304 من مدونة الحقوق العينية وبانعدام التعليل، ذلك أن عقد التفويت المصادق على إمضائه بتاريخ 2011/9/20 تم تقييده بالمطلب بتاريخ 2012/3/19 في حين لم يتم التعرض عليه إلا بتاريخ 2013/5/8 أي بعد مرور أكثر من سنة وشهر و19 يوما وهو خارج أجل السنة المحدد في المادة 304 من مدونة الحقوق العينية لرفع مثل هذه الدعوى، ولئن كان المطلوب قد أقام دعواه بتاريخ 2013/3/18 من أجل المطالبة بالشفعة فإن هذا الطلب لا يعتد به لأنه حتى التاريخ المذكور ما زال لم يضمن تعرضه بمطلب التحفيظ طبقا لما تنص عليه المادة 305 من نفس المدونة المذكورة وبالتالي فإن الدعوى غير مقبولة شكلا، ثم إن المطلوب أدلى خلال المرحلة الابتدائية بشهادة ملكية وأدلى خلال المرحلة الاستئنافية بشهادة ملكية أخرى والمحكمة المطعون في قرارها استبعدت الشهادة الأولى واعتمدت الشهادة الثانية بدون أي تعليل رغم أنهما مختلفتان، وأن الدعوى رفعت قبل تعرض المدعي مخالفا بذلك ما تنص عليه المادة 305 من مدونة الحقوق العينية التي توجب أن يتم ذلك داخل أجل المنصوص عليه في المادة 304 من نفس المدونة المذكورة وهو أجل سقوط، ملتتمسا لذلك نقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إنه رداً على ما جاء الفرع الثاني من الوسيلة الأولى وكذا ما جاء في الوسيلة الثانية مجتمعين، فإنه بمقتضى المواد 304، 305، 306 من مدونة الحقوق العينية فإن حق الشفعة يسقط في جميع الأحوال بمضي سنة كاملة من تاريخ الإيداع إذا كان العقار في طور التحفيظ ولا يعتد بطلب الشفعة إلا إذا ضمن الشفيع تعرضه بمطلب التحفيظ المتعلق به ويجب على من يرغب في الأخذ بالشفعة أن يقدم طلباً إلى رئيس المحكمة الابتدائية المختصة يعبر فيه عن رغبته في الأخذ بالشفعة ويطلب فيه الإذن له بعرض الثمن والمصروفات الظاهرة للعقد عرضاً حقيقياً ثم بإيداعها في صندوق المحكمة عند رفض المشفوع منه للعرض العيني الحقيقي وأن يقوم بكل ذلك داخل أجل القانوني وإلا سقط حقه في الشفعة، وبذلك يتضح من المواد المذكورة أن تضمين التعرض بمطلب التحفيظ لم يحدد بأجل ويكون معتبراً ما دام لم يبت في طلب الشفعة والمحكمة لما ثبت لها من أوراق الملف وخاصة شهادة الملكية المدلى بها رفقة المقال الاستئنائي أن المطلوب قدم دعواه بتاريخ 2013/3/18 وضمن تعرضه بالمطلب بتاريخ 2013/5/8، أي بعد تقديم دعواه وقضت على النحو الوارد في منطوق قرارها، بعلّة أن الثابت من أوراق الملف وخاصة شهادة الملكية المدلى بها رفقة المقال الاستئنائي بأن المستأنف قدم دعواه وقام بتقييدها في شكل تعرض بمطلب التحفيظ عدد 12/42134، مما يكون قد قدمها وفق مقتضيات المادة 305 من مدونة الحقوق العينية وبشكل سليم واعتبرت أن تضمين التعرض قبل صدور قرارها إصلاحاً للمسطرة باعتبار الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، تكون قد طبقت مقتضيات المواد المذكورة تطبيقاً سليماً ولم تخرق أي مقتضى قانوني وعللت قرارها بما فيه الكفاية، مما يجعل ما جاء في الوسيلتين لا يتركز على أي أساس ويتعين رفض الطلب.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض
لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة سمية يعقوبي خبيزة رئيسة والمستشارين السادة: أحمد لفتح مقرراً - عبد الهادي الأمين - محمد صوالح - وردة المكنوزي أعضاء بحضور الخامي العام السيد عبد الإله مستقيم وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.