

القرار عدد 341

الصادر بتاريخ 21 يونيو 2016

في الملف المرني عدد 2015/4/1/2015

بيع الصفقة - عدم جواز تطبيق أحكام الشفعة على حق الضم.

إن إسباغ الوصف القانوني على الوقائع المعروضة على محكمة الموضوع يخضع لرقابة محكمة النقض، ولما ثبت اتحاد مدخل تملك البائع والطاعن كشريكين في العقار المبيع، وأن البائع قد باع كل العقار للمطلوب، والطاعن يرغب في أخذ كل المبيع من يد مشتريه، فإن المحكمة لما أعملت قواعد الشفعة وقضت للطاعن بشفعة المبيع في حدود منابه الإرثي فقط، رغم أن النازلة تحكمها قواعد بيع الصفقة، تكون قد أساءت تطبيق القانون.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن تقدم بتاريخ 2005/10/10 لدى المحكمة الابتدائية بالجديدة بمقال افتتاحي عرض فيه أنه يطالب بالأخذ بالشفعة في البقعة الأرضية الكائنة بتراب دوار العبيدات المسماة أرض "..."، مساحتها وحدودها مذكورة بالمقال، والتي اشتراها المطلوب حسب ما هو بالتزام بإتمام البيع المؤرخ في 2005/05/10 بمبلغ قدره 3000 درهم، والتمس الحكم له بحق شفعة البقعة المذكورة مع الإذن له بإيداع مبلغ الشفعة، وأرفق المقال بإثارة عدد 52 ورسم إحصاء عدد 68، والتزام بإتمام البيع محرر في 2005/05/09، ولم يجب المطلوب، فأصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2005/01/24 في الملف عدد 05/201 حكما تحت عدد 06/21 قضى "باستحقاق المدعي شفعة الشقص المبيع في القطعة المشار لمراجعتها أعلاه"، واستأنفه المطلوب. وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع، أصدرت محكمة الاستئناف قرارا قضى "بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله، وذلك بالقول باستحقاق المستأنف عليه شفعة الشقص المبيع في حدود نصيبه الإرثي"، وهو القرار المطعون فيه. بمقال تضمن وسيلتين، أجاب عنه المطلوب والتمس رفض الطلب.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، وذلك عندما أوردت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه في إحدى حيثياتها بأنه ما دام أن القطعة الأرضية

موضوع البيع بين الورثة، وأن الشفيع يملك فقط نصيبه فيها وليس كلها، ومن تم وجب حصر طلب الشفعة في حدود نصيبه الإرثي وليس في جميع القطعة الأرضية، وهو تعليل غير سليم لأن المشفوع منه أجنبي عن العقار، وأن باقي الشركاء تنازلوا له عن حق الشفعة. كما يعيبه في الوسيلة الثانية بخرق المادة 296 من القانون العقاري، ذلك أنه أثبت أنه كان شريكا على الشياخ في الملك وحائزا للبقعة موضوع الشفعة، وأن المشتري أجنبي عن الملك، وأن نازلة الحال انتفى فيها تعدد الشفعاء، وأن القانون أعطاه أخذ الحصة المبيعة بكاملها، مما يوجب نقض القرار.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن إسباغ الوصف القانوني على الوقائع المعروضة على محكمة الموضوع يخضع لرقابة محكمة النقض، ولما كان البائع والطاعن شريكين في العقار المبيع وكان مدخلهما متحدا، وكان البائع قد باع كل العقار للمطلوب، وكان الطاعن يريد أخذ كل المبيع من يد مشتريه، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما سارت إلى قواعد الشفعة وقضت للطاعن بشفعة المبيع في حدود منابه الإرثي فقط، رغم أن النازلة تحكمها قواعد الصفقة، تكون قد أساءت تطبيق القانون، مما يوجب نقض القرار.

هذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكان في الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة: مصطفى نعيم مقرر، وعبد الواحد جمالي الإدريسي ونادية الكاعم والمصطفى النوري أعضاء ومحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.