قرار محكمة النقض

رقم 2/204

الصادر بتاريخ 02 ماي 2021

في الملف العقاري رقم 2021/4/1/8085

المعتبر كأجل للأخذ بالشفعة هو تاريخ العرض والإيداع لا تاريخ رفع دعواها.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبيْن تقدما بمقال أمام المحكمة الابتدائية بآسفي بتاريخ 2018/12/12، عرضا فيه أنهما يملكان على الشياع في العقار ذي الرسم العقاري عدد (8...) وأن شريكيهما على الشياع (ح.ه) و(م.ه) فوتا حصتهما المشاعة للطاعنة بثمن قدره 100.000,00 درهم علما أن الثمن الحقيقي للبيع هو 75000,00 درهم وأنهما عرضا وأودعا ما يجب، والتمسا الحكم بالمصادقة على العروض العينية وباستحقاقهما شفعة الحصة المبيعة بعد توجيه اليمين على أن ظاهر الثمن كباطنه. وأرفقا المقال بشهادة ملكية ورسم الشراء عدد 50 وبمحضر رفض عرضي عيني وبوصلي إيداع ثمنه. وأجابت الطاعنة بأن الدعوى سبق الفصل فيها وأن تدارك ما تم إغفاله خارج الإطار القانوني لا يمكن الاعتداد به. وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة حكما بتاريخ 2019/06/25 في الملف عدد 2018/1401/367 قضى **"برفض الطلب"**، واستأنفه المطلوبين مصممين على طلبهما. وبعد إجراء بحث واستنفاد أوجه الدفع والدفاع أصدرت محكمة الاستئناف قرارا **"بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم باستحقاق المستأنفين للأنصبة المبيعة من قبل (ح.ه) و(م.ه) في العقار ذي الرسم العقاري عدد (8...) إلى المستأنف عليها (ن.ه) بموجب البيع المضمن بعدد 50 ص 201 بتاريخ 2017/10/11 عن طريق الشفعة مقابل استحقاق المستأنف عليها المشفوع منها الثمن والمصاريف المودعة بصندوق المحكمة الابتدائية بآسفي حسب الوصل عدد 5315 حساب عدد 28298 بتاريخ 2017/11/08 لمبلغ 107.000,00 درهم وبحسب الوصل عدد 3798 بعد أدائها اليمين لدى من يجب على أن ظاهر العقد كباطنه من حيث الثمن"**، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة، واستدعي المطلوبان ولم يجيبا.

في الوسيلة الوحيدة:

حيث تعيب الطاعنة القرار بانعدام التعليل وعدم ارتكازه على أساس قانوني ومخالفته أحكام الشفعة ومدونة الحقوق العينية، ذلك أن المحكمة مصدرته لم تراع أن دعوى الشفعة قدمت خارج الأجل حيث قدم المطلوبين دعوى الشفعة بتاريخ 2018/12/12 في حين أن تقييدها لشرائها بالرسم العقاري كان بتاريخ 2017/10/16 ومعلوم أن رفع دعوى الشفعة خارج أجلها يترتب عنه سقوط الحق فيها وأن أجل

العرض والإيداع يسري على أجل رفع دعوى الشفعة ثم أن المحكمة اعتبرت الدعويين الأوليين موضوع الملفين عدد 2017/1401/260 و2018/1401/93 قطعتا التقادم وأن الدعوى التي لم ترفع إلا بتاريخ 2018/12/12 هي امتداد للدعويين المذكورتين، واعتبرت أن طلب استحقاق الشفعة لم يخرج عن الأجل القانوني في حين أن أجل الشفعة هو أجل سقوط لا يتوقف ولا ينقطع وهو من النظام العام كان على المحكمة أن تثيره تلقائيا، مما يتعين معه نقض القرار.

لكن، حيث إن المعتبر كأجل للأخذ بالشفعة هو تاريخ العرض والإيداع لا تاريخ رفع دعواها، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ثبت لها من وثائق الملف أن العقد محل الحصة المطلوب شفعتها قيد بتاريخ 2017/10/16 وأن المطلوبيْن عرضا ما يجب للأخذ بها عرضا حقيقيا ثم أودعاه بتاريخ 2017/11/8 و2018/7/3، وذلك داخل الأجل القانوني المقرر للأخذ بالشفعة في حماية المادة 306 من مدونة الحقوق العينية وقضت بما جرى به منطوق قرارها، تكون قد عللته واستقامت في ذلك على حكم القانون وما أثير بالشكل المبسوط بالوسيلة بشأن الدعويين المذكورين لم يسبق التمسك به للجواب عنه وإثارته لأول مرة أمام محكمة النقض غير مقبول وباقي ما أثير غير منتج والوسيلة لذلك غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وعلى الطاعنة المصاريف.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من: رئيسة الهيئة السيدة نادية الكاعم **رئيسة**، والمستشارين السادة: محمد رضوان **مقررا**، والمصطفى جرايف وعبد اللطيف معادي والمهدي شباب **أعضاء**، وبمحضر **المحامي العام** السيد نور الدين الشطبي، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة ابتسام الزواغي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض