

القرار عدد 471
الصار بتاريخ 29 شتنبر 2015
في الملف المرني عدد 2015/4/1/673

شفعة - ممارستها ضد من هو مقيد بالرسم العقاري - بيعه الحصة المشاعة بعد رفع الدعوى - أثره.

من المقرر قانونا أنه لا تؤخذ الحصة المشفوعة إلا من يد المشتري المقيد بالرسم العقاري، ولما كان الطاعن قد أقام دعوى الشفعة ضد من كان مقيدا بالرسم العقاري وقت تقديمها بغض النظر عما لحق به من تفويتات، فإن المحكمة عندما ردت طلبه بالنظر إلى تفويت المشفوع منه للشقص المشفوع بعد إقامة دعوى الشفعة عليه، تكون قد خرقت القانون وعللت قرارها تعليلا فاسدا.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
 باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
 محكمة النقض

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن تقدم بتاريخ 2013/01/21 لدى مركز القاضي المقيم بسوق السبت بمقال افتتاحي في مواجهة المطلوب الأول، عرض فيه أنه يملك على الشياح نصيبا في الملك المسمى "غابة" ذي الرسم العقاري عدد 10/7123 المبين موقعه ومساحته بالمقال، وبأن شريكه على الشياح ابراهيم (غ) باع جميع واجبه المشاع للمطلوب الأول، وبمجرد علمه بالبيع عرض عليه مبلغ 347600 درهم ثمن الشراء والمصروفات الضرورية، ثم أودعه لفائدته بصندوق المحكمة بعد رفضه العرض العيني، والتمس الحكم باستحقاقه شفعة الحصة المبيعة في مواجهة المطلوب الأول مجيد (ب) وبإخلائه منها، وأرفق المقال بصورة لرسم شراء مؤرخ في 2011/05/13 ولأمر بالعرض والإيداع مؤرخ في 2012/12/12 ومحضر رفض عيني مع الإيداع وبوصلي إيداع وثلاث شواهد ملكية مستخرجة من الرسم العقاري مؤرخة على التوالي في 2011/12/14

و 2012/12/04 و 2013/01/29 ولأمر بالعرض العيني ولحضر رفضه، كما تقدم الطاعن بتاريخ 2013/3/11 بمقال إدخال المطلوبين احمد (ا) ونور الدين (ا) والشرقي (ا) ورشيد (ا) وخالد (ا) وعادل (ا) في الدعوى، والذي عرض فيه بأنه بلغ إلى علمه بأن المطلوب الأول باع الحصة موضوع طلب الشفعة لهؤلاء بمقتضى عقد بيع تم إيداعه بالرسم العقاري بتاريخ 2012/12/14 أي بعد صدور الأمر بعرض مبلغ الشفعة بتاريخ 2012/12/12، والتمس التصريح بذلك وأمر المحافظ العقاري بالتشطيب على هذا البيع من الرسم العقاري، وأرفق المقال بصورة لعقد شراء موثق بتاريخ 22 و 2012/3/28 وشهادة ملكية مستخرجة من الرسم العقاري. وأجاب المطلوب الأول بكون العرض العيني ناقصا وبأن الإيداع معزز فقط بمحضر إخباري من المفوض القضائي وليس بوصل يثبت حصوله، كما أجاب باقي المطلوبين بأنهم أودعوا عقد شرائهم بالمحافظة العقارية وانتقلت إليهم بذلك ملكية المبيع، ولذلك فالطاعن يجب عليه ممارسة الشفعة ضد المشتري المسجل بالرسم العقاري وبالتمن الذي اشترى به، هذا مع العلم أن دعاوى الشفعة خاضعة لإجراء التقيد الاحتياطي. وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 2013/7/08 في الملف 2013-03 قضى: "بالمصادقة على العروض العينية المودعة بصندوق المحكمة الابتدائية بالفقيه بن صالح وصل عدد 12 حساب رقم 1682 ملف 08-13 المؤرخ في 2013/01/15 وباستحقاق المدعى شفعة الحصة المبيعة في الملك المسمى "غابة" ذي الرسم العقاري عدد 10/7123 بمقتضى رسم الشراء المضمن بعدد 42 ص 12 سجل رقم 16 بتاريخ 2011/5/31، توثيق مركز دار (ز) من يد المدعى عليه مجيد (ب) وتمكينه منه مع أداء هذا الأخير اليمين القانونية على أن ظاهر الثمن كباطنه، وببطلان البيع المبرم بين المدعى عليه أعلاه مجيد (ب) والمدخلين في الدعوى والمنجز من طرف الموثقة حليلة (و) بيني ملال المؤرخ في 22 و 28 مارس 2012". واستأنفه المطلوب الأول وكذا باقي المطلوبين كل بمقال مستقل، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف: "بإلغاء الحكم المستأنف في ما قضى به من استحقاق المدعى شفعة المدعى فيه وفي ما قضى به من بطلان البيع المبرم بين المدعى عليه مجيد (ب) والمدخلين في الدعوى والمنجز من طرف الموثقة حليلة (و) المؤرخ في 22 و 28 مارس 2012 وتصديا الحكم برفض المقال الافتتاحي والإصلاحي وكذا مقال الإدخال"، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن وسيلة وحيدة، واستدعي المطلوبون ولم يجيبوا.

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث مما يعيبه الطاعن على القرار خرق مقتضيات المادة 299 من مدونة الحقوق العينية خاصة أنه عمد إلى القيام بإجراء تقييد الاحتياطي، وإن كان هذا الأخير إجراء ثانويا يهدف إلى حماية الحق لا إلى تأسيسه، مما يوجب نقضه.

حيث **صح** ما عابه الطاعن في الوسيلة، ذلك أنه بنص المادة 299 من مدونة الحقوق العينية فإنه إذا كان العقار محفظا، لا تؤخذ الحصة المشفوعة إلا من يد المشتري المقيّد بالرسم العقاري، والطاعن وقد أقام دعوى الشفعة ضد من كان مقيّدا بالرسم العقاري ابتداء بغض النظر عما لحق به من تفويتات، وذلك بالنظر إلى تاريخ محضر العرض العيني المنجز في 2012/12/12 والإيداع الذي تم في 2013/01/15 وشراء المشفوع منه الأول مجيد (ب) المقيّد بالرسم العقاري حسب ما هو ثابت من الشهادة المؤرخة في 2012/12/04، وبالنظر أيضا إلى مقال الشفعة المقدم في مواجهة هذا الأخير بتاريخ 2013/01/21، فإنه يكون أقام دعوى الشفعة ضد من هو مقيّد بالرسم العقاري زمان تقديمها، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت طلب الطاعن بالنظر إلى تفويت المشفوع منه للشقص المشفوع بعد إقامة دعوى الشفعة عليه تكون قد خرقت الفصل المذكور وعللت قرارها تعليلا فاسدا، مما يوجب نقضه.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
لهذه الأسباب
محكمة النقض

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد حسن منصف - المقرر: السيد المصطفى النوري - المحامي العام:
السيد نور الدين الشطي.