

القرار عدد 181
الصادر بتاريخ 25 مارس 2014
في الملف المدني عدد 2012/3/1/1604

شفعة - عقار - استثناء الأصل التجاري.

إن عقد البيع المشفوع فيه العقار ليس فيه تعاقد على الأصل التجاري وأن الشفعة المحكوم بها لا تشمل الأصل التجاري الذي استقل بعقد بيعه الشيء الذي لا يسوغ معه المطالبة بإفراغ المشتري للأصل التجاري.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث يستفاد من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه عدد 3225 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2010/12/27 في الملف عدد 2010/1425 أن المدعين محمد (ض) والزوهره (ب) ادعيا في مقالهما أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنها كانا يملكان على الشيع نسبة 50% مع شريكهما إبراهيم (ج) وسميرة (ض) المحل الكائن بمجموعة الزنقة رقم الدار البيضاء، وأن شريكهما سبق أن باعا نصيبهما في هذا الشيع للمدعى عليه حسن (ح) ومن أجل ذلك أقاما ضده دعوى شفعة ما بيع إليه من شريكهما، فصدر حكم ابتدائي بالشفعة للنصيب المبيع إليه، أيد استئنافا بمقتضى القرار عدد 1/442 الصادر بتاريخ 2008/01/24. وعند مباشرة تنفيذ هذا القرار أثار عون التنفيذ أنه وإن قضي بالشفعة لم يقض بإفراغ المحكوم عليه، طالبين من أجل ذلك الحكم بإفراغ المدعى عليه. وأجاب المدعى عليه أنه اشترى أصله التجاري في المحل المحكوم بشفعته في النصيب المبيع إليه بعقد مستقل آخر مؤرخ في 2004/09/16 وكل من المالكيتين مستقلة عن الأخرى ولا يتعلق حكم الشفعة إلا بالعقار، طالبا رفض الطلب. وبعد الأمر ببحث في القضية وإنجازه وتعقيب الطرفين عليه وانتهاء المناقشة، قضت المحكمة بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه، فاستأنف المحكوم عليه الحكم الابتدائي مثيرا أن شراءه للأصل التجاري من البائع له إبراهيم تم بتاريخ 2004/09/16 ولا علاقة لهذا الشراء بالشفعة المحكوم بها من يده الخاصة بالعقار وأن ملكيته للأصل التجاري أقر له بها المستأنف عليهما بلجئتهما في دعوى ضده إلى مطالبته بأدائه لهما نصيبهما في استغلال هذا الأصل، وهو ما استجابت له المحكمة التجارية بأن قضت بأدائه لهما مبلغ 29787,00 درهم من قبيل حصتهما في أرباح الأصل التجاري، طالبا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب. وبعد تمام المناقشة، قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطالبان على القرار سوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن البائعين للمطلوب كانا شريكين لهما في جميع العقار الذي باعاه فيه نصيبهما إلى المطلوب فاستصدرا ضد هذا الأخير حكما بشفعة المبيع وهو سفلي العقار الكائن بمجموعة رقم حي الدار البيضاء موضوع شرائه المؤرخ في 2004/09/15، الذي نص على بيع البائعين جميع حقوقهما المشاعة وقدرها 50% من السفلي الذي يتكون من دكان في الملك المسمى " ذي مساحة 99 م.م، وأن الواقع أن المطلوب اشترى المحل خاليا من الأصل التجاري وأنشأه بعد شرائه، وأن البيع للأصل التجاري يخضع في أحكامه لظهير 1955/05/24، ولم يتقيد البيع إلى المطلوب بأحكام هذا الظهير، ويعتبر والعدم سواء لأن الأصل التجاري وقت البيع لم يكن موجودا. وفضلا عن ذلك فقد التزم البائعان للمطلوب أن يتولى هذا الأخير تسيير المحل التجاري لمدة 5 سنوات ثم ما لبث أحد المتعاقدين على هذا التسيير أن باع له الأصل التجاري ضدا على مصلحة باقي المالكين معه على الشياخ، ثم إن هذا المحل كان أيضا موضوع عقد تسيير حر بينهما من جهة، وبين شركائهما الآخرين، وأن عقد البيع للمطلوب المؤرخ في 2004/09/15 لا يتضمن بيع الأصل التجاري ولا يملك البائع الحق في التصرف فيه، لأنه موضوع عقد تسيير حر بين الشركاء فيه وأما البيع الذي ذهب القرار المطعون فيه إلى أنه انصب على الأصل التجاري ويختلف عن عقد بيع رقبة المحل فإنه خرق مقتضيات ظهير 1955/05/24 ويقع باطلا ولم يشعرا به ولم يكن البائع مالكا للأصل التجاري، الشيء الذي يعرضه بسبب ما ذكر للنقض.

لكن، ردا على ما أثير فمن جهة أولى استند الطاعنان إلى الحكم لهما بالشفعة لإفراغ المطلوب، في حين يتضح من البيع الذي حكم فيه لهما بالشفعة أنه يختص بالعقار، ومن ثم فإن شفعتهم لم تكن إلا في محل هذا البيع وهو يختلف عن الأصل التجاري بما هو ملكية تجارية عبارة عن حق معنوي منقول والذي استقل حسب الثابت من تفويته للمطلوب بعقده الخاص به المؤرخ في 2004/09/16، وما استدلل به الطالبان من عدم إعمال مقتضيات ظهير 1955/05/29 أجنبي عن النزاع الذي يتعلق بموضوعه بإفراغ المطلوب من محل بسبب استحقاقه شفعة في الحكم الصادر ضده بشفعة العقار، والدفع بالباقية الأخرى لم يسبق إثارتها أمام قضاة الموضوع مع أنها يختلط فيها الواقع بالقانون فتكون غير مقبولة، والوسيلة في باقي فروعها على غير أساس.

وفيا يخص الوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطالبان على القرار التناقض في التعليل وتحريف مدلول وثيقة البيع، ذلك أن المحكمة مصدرته بينت في تعليله أن الشفعة لا تتعلق إلا بالجزء المبيع من العقار، ولا علاقة لها بالأصل التجاري ولكنها مع ذلك عادت لتؤسس ما قضت به على أن المطلوب اشترى الأصل التجاري، الشيء الذي أوقع تعليلها في تناقض بين. ومن جهة أخرى فإن إقرار المحكمة بأن المطلوب اشترى الأصل التجاري يعتبر تحريفا لمضمون عقد البيع الذي يخلو من تعاقد طرفيه حول بيع وشراء الأصل التجاري، مما جعل القرار عرضة للنقض.

لكن، حيث إن البين من القرار المطعون فيه أنه إنما عنى بقوله أن عقد البيع المشفوع فيه العقار ليس فيه تعاقد على الأصل التجاري وأن الشفعة المحكوم بها لا تشمل الأصل التجاري الذي استقل بعقد بيعه المؤرخ في 2004/09/16، الشيء الذي سوغ ما قضت به من رفض إفراغ المطلوب عن صواب ولا يعتري الرأي الذي ذهب إليه في قضائها أي تناقض، ولم تخرق مدلول مضمون عقد البيع الخاص بالعقار، وما بالوسيلة على غير أساس.

وفيا يرجع إلى الوسيلة الثالثة:

حيث يعيب الطالبان على القرار خرق مقتضيات ظهير 1955/05/24 وخاصة الفصلين 6 و 27 منه، ذلك أن مالك الأصل التجاري يكون عليه أن يوجه إنذارا محتويا على الفصل 27 من هذا الظهير للمالك أو المكري؟ وأن القرار المطعون فيه بنى قضاءه على أن المطلوب اشترى الأصل التجاري من البائعين له مع أنهما لم يكتسباه بتسجيله في السجل التجاري، وكون المطلوب لم يتعاقد مع شريكهما إبراهيم إلا حول التسيير الحر، ولم يشتر منه إلا محلا لبيع المواد الغذائية وليس أصلا تجاريا.

لكن، حيث إن عقد البيع بين المشتري (المطلوب) والبائع له إبراهيم (ج) المؤرخ في 2004/09/16 تضمن محل البيع الذي هو عبارة عن أصل تجاري لبيع المواد الغذائية ولا وجه للاستدلال في النعي على القرار بمقتضيات ظهير 1955/05/24 والقول بأن البيع لم ينصب على أصل تجاري وإنما على محل تجاري لبيع المواد الغذائية والوسيلة بدون أساس.

لهذه الأسباب
المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
قضت محكمة النقض برفض الطلب.
محكمة النقض

الرئيس: السيد الحنافي المساعدي - المقرر: السيد محمد بن يعيش - المحامي العام: السيد سعيد زياد.