

القرار عدد 121

الصادر بتاريخ 9 أبريل 2013

في الملف المدني عدد 2012/4/1/2840

شفعة - عقار محفظ - عدم تقييد عقد الشراء - تنازل الشفيع - أثره.

إذا كان حق الشفعة المنصب على عقار محفظ لا ينشأ إلا بتقييد عقد الشراء بالرسم العقاري، فإن عدم قيام المشتري لحصة مشاعة بهذا الإجراء يعتبر معه غير مالك بلغة قانون التحفيظ العقاري، ويجعل بالتالي تنازل الشريك في الشياع عن حق الشفعة باطلا وعديم الأثر القانوني.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 2011/01/18 في الملف عدد 10/161، أنه بتاريخ 2009/12/01 تقدمت المدعية السيدة رشيدة (ع) بمقال عرضت فيه، أنها تملك على الشياع في الرسم العقاري عدد 09/126528 ما مجموعه 1000 سهما من 10000 سهم مع شركائها السابقين ومن بينهم السيد طه (ع) هذا الأخير الذي باع الأسهم للمدعى عليه طالب النقض عبارة عن بقعة أرضية ذات مساحة 45 م م بثمان إجمالي 10000 درهم حسب العقد المسجل بتاريخ 2008/11/26 ملحقه المتضمن تصحيح رقم الرسم العقاري وهو 09/126584 بدلا من الرسم العقاري 746/س الوارد خطأ في عقد البيع، وأنها ترغب في إجراء الشفعة وقد قامت بجميع الإجراءات القانونية من عرض وإيداع ثمن البيع والمصاريف داخل أجل سنة على تسجيل البيع لذا تلتبس سماع الحكم لفائدتها بتصحيح العرض العيني واستحقاقها شفعة الملك الموصوف بعقد البيع. وبعد إدراج الملف بجلسات المناقشة أفاد الطاعن بأن حالة الشياع القائمة على الملك تتعلق بأسهم

وليس بحصص مفرزة مما تنعدم معه صفة المدعية، إضافة إلى أنه سبق أن فوتت ما تملكه من عقار لفائدة الطالب وهذا ما يشكل تنازلا منها عن حق الشفعة وعدم جديتها بالأخذ بها وهو ما عقب عليه هذه الأخيرة بأنها لم تنازل على حقها في الشفعة مؤكدة ما جاء في مقالها الافتتاحي وبعد تبادل المذكرات وانتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكما قضى باستحقاق المدعية الشفعة في الأسهم المبيعة من طرف السيد طه حسب عقد البيع المؤرخ في 2002/11/28 وملحقه المؤرخ في 2002/11/28 والمحددة في 680 سهما من مجموع 10000 سهم والتي اشترتها المدعى عليها لمياء (ب) في الرسم العقاري المذكور وبعد صيرورة الحكم نهائيا استأنفته المدعى عليها (الطالبة) بعله أن الحكم الابتدائي استجاب لطلب المستأنف عليها دون الرد عن الدفع المثار بخصوص عدم إثبات تملك طالبة الشفعة وانعدام صفتها للمطالبة بالشفعة فأيدته محكمة الاستئناف وهو القرار المطعون فيه بوسيلة فريدة.

في شأن الوسيلة الوحيدة المتخذة من انعدام التعليل المتجلي في نقصانه وفساده، ذلك أن المعارضة من خلال أسباب طعنها بالاستئناف أثارت دفعا يتعلق بانعدام صفة طالبة الشفعة كشريكة في الملك المشترك وتم الإدلاء بما يفيد تفويت أسهمها لفائدة الغير مما يشكل ذلك تأكيدا منها على رغبتها في الخروج من حالة الشباع ومن ثم التنازل عن حق الشفعة. غير أن القرار المطعون فيه اكتفى بالرد على آثار الطاعنة في أسباب استئنافها بكون المطلوب ضدها المستأنف عليها أثبت نصيبها في الملك المشترك بمقتضى شهادة الملكية المؤرخة في 2008/11/26، في حين أنه بالرجوع إلى عقد تفويت حصة أو أسهم المطلوب ضدها وهو العقد المدلى به في المرحلة الابتدائية يستفاد من تاريخ توقيعه في 2009/05/21 وتم تسجيله بتاريخ 2009/05/27 بينما شهادة الملكية المعتمدة من لدن المطلوب ضدها هي مؤرخة في 2008/11/26 أي أن ما تضمنته من معطيات وبيانات تتعلق بوضعية المستفيدة من هذه الشهادة التي هي المطلوب ضدها وذلك قبل قيامها بتفويت حصتها لفائدة المسمى عادل (ح). وأن واقعة التفويت الصادرة من المطلوبة لفائدة الغير يستنتج منها تنازل المطلوبة عن الشفعة وما ترتبه من آثار، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اكتفت باعتماد شهادة الملكية تاريخها سابق عن واقعة التفويت فكان بذلك قرارها مجانبًا للصواب وناقض التعليل وفسادة ما دام قد اعتمد على استنتاجات غير مبنية على أساس الأمر الذي يعرضه للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة لما عللت قرارها بأن المستأنفة لم تسجل رسم الشراء بالصك العقاري عدد 09/126584، وبالتالي فإن تنازل المستأنف عليها عن الشفعة يعتبر باطلا ولا يرتب أي أثر قانوني طبقا لنص المادة 33 من ظهير 1915/06/02، التي تنص على أنه لا يمكن للشركاء في الملك أن يتنازلوا عن حقهم في الشفعة قبل تسجيل الشراء العقاري وإلا كان تنازلهم باطلا، حيث ما دام التنازل المذكور باطلا فإن البحث في سبب تراجع المستأنف عليها غير ذي موضوع ولا جدوى من الاستجابة له، فإن تعليلها كان سليما ولم تكن المحكمة مجبرة على مناقشة الدفع الذي أثارته الطاعنة بتفويت المطلوبة في النقص لأسهمها في العقار المطلوب شفخته والوسيلة بدون أساس.

هذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد محمد الخيامي - المقرر: السيدة سعاد رشد - المحامي العام: السيد

جمال النور.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض