

القرار عدد 63

الصادر بتاريخ 6 يناير 2010

في الملف المدني عدد 2008/4/1/3095

الشفعة - عقار غير محفظ - أجل ممارسة الشفعة - تطبيق قانون الالتزامات والعقود.

يحق للمالك على الشيعاء في العقار غير المحفظ الأخذ بالشفعة داخل الأجل القانوني المقرر في الفصل 976 من قانون الالتزامات والعقود، فإذا مضت سنة من علمه بالبيع الحاصل من المالك سقط حقه فيها، ما لم يثبت أن عائقا مشروعا قد منعه منها، وبذلك يبقى الحق للشريك في المال المشاع الغائب عن البلد سواء قبل البيع أو بعده ممارسة حق الشفعة ولو طال غيبته مادام لم يمض العام على علمه بالبيع.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى لحالة الملك القضائية
محكمة النقض

نقض وإحالة

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالراشدية تحت عدد 27 وتاريخ 2007/2/21 في الملف 06/272 أن جبور عسو ادعى بمقال أمام مركز القاضي المقيم بالريش بأنه يعتبر مالكا على الشيعاء مع البائعة المدعى عليهما في جميع الفدادين مع الماء التابع لها والكائنة بمزرعة تصالحت بلدة الريش والتي قام المدعى عليهما بشرائها من شريكه على الشيعاء حسب الشراء عدد 316 ص 334 المسجل في سجل العقارات رقم 9 بتوثيق الريش بتاريخ 1997/9/3، وأن هذه الفدادين مفصلة بحدودها في المقال وفي رسم الشراء المشار إليه المستند على نسخة رسم الإحصاء عدد 243 المضمن أصله تحت عدد 2252، وأنه بالرجوع إلى رسم الإحصاء المذكور يتبين أن المدعى من بين الورثة المالكين على الشيعاء ولذلك فإن الشركة والشيعاء ثابتين به وأن جميع عناصر استحقاق الشفعة متوفرة بإثبات الشركة والشيعاء والشراء، وأن طلب الشفعة قدم داخل الأجل القانوني أي داخل أجل السنة من تاريخ العلم، لعدم العلم به إلا بتاريخ 2004/6/2 وهو واقعة لم يمر عليها أجل

السنة، طالبا استحقاقه جميع الأنصبة التي اشتراها المدعى عليهما من شريكته حسب رسم الشراء المتعلق بجميع الفدادين والماء التابع لها الكاتنة بمزرعة تصالحت بلدة الريش المشار إليها اسما وموقعا وحدودا بالمقال مع الحكم على المدعى عليهما بأداء اليمين على أن الثمن المذكور برسم الشراء أعلاه ظاهره كباطنه، والحكم عليهما بإفراغ الأفدنة ومائها المستحق شفعتها من المدعى عليهما ومن يقوم مقامهما وبإذنها معززا الطلب برسمي الشراء والإحصاء المشار إليهما، وبعد جواب المدعى عليهما وانتهاء الإجراءات قضت المحكمة باستحقاق المدعي جميع الأنصبة التي اشتراها المدعى عليهما مع أدائهما اليمين على أن الثمن المذكور برسم الشك ظاهره كباطنه وإفراغهما من الفدادين هم ومن يقوم مقامهم، فاستأنف المحكوم عليهم، وبعد جواب المستأنف عليه وانتهاء الردود قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض الطلب بقرارها المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الثانية المستدل بها:

حيث يعيب الطاعن على القرار سوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أعتمد في إلغاء الحكم الابتدائي والحكم تصديا برفض الطلب على كون طلب الشفعة قدم خارج الأجل القانوني، باعتبار أنه وإن ثبت عدم علم الطاعن (المدعى) بشراء المطلوب فإنه كان عليه أن يتقدم بطلب الشفعة داخل أجل أقصاه أربع سنوات من تاريخ الشراء معتمدا في ذلك على بعض أقوال الفقهاء، والحال أن قواعد الفقه المعتمد عليها لا تنطبق على نازلة الحال باعتبار أن الطاعن لا يسكن بالمنطقة التي توجد فيها العقارات المطلوب شفعتها لكون هذه الأخيرة توجد داخل إقليم الراشدية، والطاعن يسكن بدوار أعيان دائرة القصابي إقليم ميسور، وببعد كل البعد عن المنطقة التي توجد بها العقارات المذكورة، مما يشفع له ويثبت عدم العلم بالشراء وتطبق في حقه القاعدة الفقهية التي مؤداها أن أجل الشفعة هو سنة من تاريخ العلم، والقرار الذي طبق قاعدة فقهية لا تنطبق على نازلة الحال فإنه معرض للنقض.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن كل حكم ينبغي أن يكون معللا تعليلا صحيحا وإلا كان باطلا عملا بالفصل 345 من ق.م.م، وأن فساد التعليل ينزل منزلة انعدامه، وأن الفصل 976 من ق.ل.ع، يقضي بأنه « يسقط حق المالك على الشياخ في الأخذ بالشفعة بعد مضي سنة من علمه بالبيع الحاصل من المالك معه ما لم يثبت أن عائقا منعه منها » وجاء في قول ابن عاصم في تحفته: « وغائب باقي عليها وكذا # ذو العذر لم يجد لها منفذا »

وجاء في شرح البهجة للبيت المذكور، بأن الغائب هو الغائب عن البلد قبل البيع، أو بعد البيع قبل علمه به فإنه "باق عليها" أي على الشفعة ما لم يمض العام من وقت علمه بعد حضوره، ولا مانع يمنعه من الأخذ ولو طال غيبته، إلا إذا طال زمانه بعد علمه بوجوب الشفعة فلا شفعة له، ولذلك فالفقه في المشهور والقانون لا يعتدان بطول الزمن لاستحقاق الشفعة في العقار غير المحفظ وفي طور التحفيظ إلا إذا كان الشفيع عالما بالشراء، ولما كان الثابت من وقائع الدعوى وأدلتها المعروضة على قضاة الموضوع أن الطاعن أثار أمامهم ادعاء عدم العلم بالبيع لكون العقارات المطلوب شفعتها توجد بإقليم الراشدية بلدة الريش وهويسكن بدوار أعياط دائرة القصابي إقليم ميسور وبعيد كل البعد عن العقارات المذكورة فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللته: «بأن الشفيع لم يتقدم بطلب الشفعة إلا بتاريخ 2005/4/13 وهو تاريخ أداء الرسوم القضائية عن مقال الشفعة، إذ أن هناك فاصلا زمنيا يفصل بين البيع وطلب الشفعة يصل إلى حوالي الثماني سنوات مع أن الطاعن كان غائبا عن البلد ولذلك يبقى حقه في طلب الشفعة قائما إلى حين ثبوت العلم بالبيع فإنها عللت قرارها تعليلا فاسدا وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

المملكة المغربية

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

محكمة النقض

الرئيس: السيد أحمد اليوسفي العلوي - المقرر: السيد الحنفي المساعدي - المحامي

العام: السيدة آسية ولعلو.