

شفعة - كيفية احتساب أجل السنة.

إن المحكمة لما قضت وفق ما جرى به منطوق قرارها بعللة أن المستأنف لم يتقدم بطلب الشفعة إلا بعد مضي أكثر من سنة من تاريخ تقييد البيع بالمحافظة العقارية، دون بيان تاريخ تقييد البيع بالرسم العقاري ومقارنته بتاريخ دعوى الشفعة بدءا من إجراءات طلبها، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا، وهو بمثابة انعدامه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بمكناس بتاريخ 2014/01/07، عرض فيه أنه يملك مع الطاعنات العقار الموصوف به ذا الرسم العقاري عدد (...)، وأنهن اشترين من أختهم (ن.ا) المالكة معهم على الشياح كذلك حصصها، فاستشفعها منهن وسلك نحوهن مسطرة العرض العيني والإيداع، والتمس الحكم باستحقاقه شفعة ما اشترينه والتشطيب على أسمائهن من الرسم العقاري بخصوص الحصص المشفوعة، وذلك بعد أدائهن اليمين على أن ظاهر الثمن المصرح به في عقد البيع كباطنه، وأرفق المقال بشهادة مستخرجة من الرسم العقاري المذكور وصورة من عقد بيع مسجل بتاريخ 2012/10/30 وإرائة عدد 235 ومحضر عرض وإيداع مؤرخ في 2014/01/07. وأجابت المطلوبات بأن الشفعة لم تمارس داخل أجل السنة من تقييد البيع بالرسم العقاري وأن العرض العيني



كان ناقصا وأنهن مالكات على الشياح كذلك بنسب أعلى من الطاعن فلا حق له في الشفعة. وبعد انتهاء الأجابة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما تحت رقم 672 بتاريخ 2014/07/14 في الملف رقم 2014/1402/15 قضي "بعدم قبول الدعوى شكلا"، واستأنفه الطاعن مصمما على طلبه، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع أصدرت محكمة الاستئناف قرارا "بتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة، ولم تجب المطلوبات.



### في الوسيلة الوحيدة:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق المادتين 304 و306 من مدونة الحقوق العينية ونقصان التعليل، ذلك أن المحكمة اعتبرت اقتضاره في العرض العيني والإيداع على ثمن البيع دون المصروفات اللازمة لتحرير العقد، خاصة منها أتعاب الموثق، يجعل العرض ناقصا، والحال أن المادة 306 من مدونة الحقوق العينية أنها تتحدث عن المصروفات الظاهرة للعقد، والعقد التوثيقي قد نص على ثمن البيع ومصاريف التسجيل ومصاريف التحفيظ، ولا إشارة فيه إلى أتعاب الموثق، والإشارة إليها كانت بجواب المطلوبات بأنها 3000 درهم، ومحكمة الاستئناف جارتهم فخالفت المادة المذكورة، كما أنه لا دليل بالملف على تاريخ تقييد البيع بالرسم العقاري ليعتبر الطاعن قد مارس الشفعة خارج الأجل، مما يوجب نقض القرار.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن الإجمال في التعليل بمثابة انعدامه، والطاعن تمسك بأنه أقام دعواه بالشفعة داخل أجلها، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت وفق ما جرى به منطوق قرارها بعللة أن: "المستأنف لم يتقدم بطلب الشفعة إلا بعد مضي أكثر من سنة من تاريخ تقييد البيع بالمحافظة العقارية"، دون بيان تاريخ تقييد البيع بالرسم العقاري ومقارنته بتاريخ دعوى الشفعة بدءا من إجراءات طلبها، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه، فعرضته للنقض.



## لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة: عبد السلام بنزروع مقررا، ونادية الكاعم ومصطفى نعيم والمصطفى النوري أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطبي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.