

CA,Casablanca,13/11/1985,1141

Identification			
Ref 20388	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1141
Date de décision 13/11/1985	N° de dossier 19/84	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Transfert de propriété (Non), Préemption, Immeubles immatriculés, Héritéité, Délai d'un an, Compter le premier et le dernier jour (Oui)	
Base légale Article(s) : 66 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière Article(s) : 67 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 112	

Résumé en français

Si l'hérédité constitue une cause de transfert de propriété, en matière d'immeubles immatriculés, l'héritier n'acquies la propriété qu'à partir de son inscription à la conservation foncière conformément aux articles 66 et 67 du dahir sur l'immatriculation des immeubles. Lorsqu'il s'agit d'une seule opération de vente, la préemption doit être exercée sur l'ensemble des parts indivis cédés. Est hors délai la consignation du prix de vente faite le 25/05/1979 a fin d'exercer le droit de préemption sur la part indivis cédé en vertu d'un acte enregistré sur le titre foncier le 24/05/1978 car le délai d'un an se prescrit le 23/05/1978.

Résumé en arabe

عقاري: إرث - سبب من أسباب نقل الملكية في العقار المحفظ - لا-أجل سنة - حساب اليوم الأول والأخير - نعم -

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

قرار عدد 1141 صادر بتاريخ 13/11/1985

قضية عقارية عدد 84/19

إذا كان الإرث من أسباب انتقال الملكية من الموروث إلى الوارث فانه بالنسبة للعقارات المحفوظة لا يعتبر الوارث مالكا إلا من يوم التقييد بالمحافظة العقارية حسب مقتضيات الفصلين 67 و66 من ظهير التحفيظ العقاري،

يجب على طالب الشفعة أن يشفع مجموع الحصص المبيعة - على الشياخ دون تبعيضها في حالة اتحاد الصفقة.

يعتبر خارج الأجل القانوني وضع ثمن البيع بتاريخ 1979/5/25 لاستحقاق الحصة المباعة بمقتضى العقد المسجل بالرسم العقاري بتاريخ 1978/5/24 ذلك. إن اجل سنة كاملة ينتهي بتاريخ 1978/7/23

قضية قديري زينة أرملة عبد الكريم التازي ضد محمد الشرقاوي، العراقي عمر

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

من حيث الشكل:

حيث إن السيدة قديري زينة سجلت بتاريخ 13 غشت 1983 لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء مع أداء الرسم القضائي الواجب في نفس التاريخ مقالا يرمي إلى استئناف الحكم الصادر بتاريخ 18 يونيو 1982 من نفس المحكمة في الملفات 25.526 والقاضي بضم - 19.366 - المدنية الثلاثة المضمونة ذات الأرقام 16.503 طلباتها الثلاثة في هذه الملفات وعدم قبولها شكلا مع ترك الصائر على عاتقها.

حيث إن السيد محمد الشرقاوي، وعمر العراقي قدما بجلسة 984/5/31 طلبا « مضادا » وذلك ضمن مذكرة جوابهما على مقال استئناف السيدة قديري زينة، وأديا عنه بنفس التاريخ الرسم القضائي الواجب، ملتصين فيه إلغاء نفس الحكم، ومن جديد برفض الطلبات الافتتاحية للدعوى المقدمة من طرف السيدة قديري زينة، وهذا الطلب الذي سمي بالمضاد (هو في معناه طلب استئناف فرعي).

حيث انه لا يوجد من بين أوراق الملف ما يفيد أن الحكم المستأنف قد بلغ إلى المستأنفة الأصلية، وبالتالي يكون كل من الاستئناف الأصلي والاستئناف الفرعي مقبولا شكلا.

من حيث الموضوع:

حيث يستفاد من مقال الاستئناف الأصلي والاستئناف الفرعي والحكم المستأنف ومذكرات الطرفين ومستندات الملف أن السيدة قديري زينة قدمت لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ثلاثة ملفات.

المقال الأول : بتاريخ 6 يوليوز 1978 ، الملف الابتدائي رقم 16366 عرضت فيه انها مالكة على الشياخ في عقارين احدهما يسمى دار التازي 1 موضوع الرسم العقاري 27.338 س والآخر يسمى دار التازي 2 موضوع الرسم العقاري 27.339 س موقعهما بشارع بورديو بالدار البيضاء وانه بمقتضى عقد أول مؤرخ في 18 مايو 1976 ومحرر على يد الموثق الأستاذ مورييس حمو بالرباط تحت الرقم 208 اشترى السيدان محمد الشرقاوي وعمر العراقي جميع الحقوق التي يملكها على الشياخ في العقارين المذكورين المرتلون من طرف الحاج عمر بن عبد الكريم التازي بثمن قدره 50 و 200.017 درهما. وبمقتضى عقد ثان مؤرخ في 2 يونيو 1976 ومحرر على يد نفس

الموثق تحت الرقم 249 اشترى من السيد عمر بن احمد بن محمد بن الحاج عبد الكريم التازي جميع حقوقه على الشياع في نفس العقارين بثمان قدره 23475 درهما. وبمقتضى عقد ثالث تلقاه نفس الموثق تحت الرقم 250 اشترى جميع الحقوق التي يملكها على الشياع السيد محمد بن احمد بن محمد بن الحاج عبد الكريم التازي في نفس العقارين بثمان قدره 50 و 246.967 درهما. وأنها بتاريخ 21 دجنبر 1977 ودعت بصندوق مكتب الضبط لدى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ما قدره : 293.734,96 عن مجموع أثمانه الأثرية الثلاثة مع إضافة الصوائر، ومع حفظ الحق في إتمام العروض عند الاقتضاء.

وبعد أن رفض المشتريان بواسطة محامييهما الأستاذ رشيد الصقلي والذي ناب عنه الأستاذ مصطفى جعفر العروض المقدمة إليها حسب المحضر المؤرخ في 9 مارس 1978 تم إيداعها في نفس التاريخ بصندوق المحكمة حسب المحضر 372 بقسم التبليغ والتنفيذ. ومن أجل ذلك، طلبت من المحكمة الحكم بتصحيح عروضها، والحكم بإحلالها محل المشتريين فيما اشترياه، والحكم على السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء بتقيد الحقوق التي شفعتها في الدفترين العقاريين المذكورين بمجرد الإدلاء بنسخة الحكم، والحكم على المشتريين بأدائها لها تضامنا بينهما مبلغ 5000 درهم تعويضا عن امتناعهما التعسفي مع تحميلهما بالصائر، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، ومع التنفيذ المؤقت.

المقال الثاني : سجل بتاريخ 23 دجنبر 1978 الملف الابتدائي رقم 19.503 عرضت فيه أن المشتريين المذكورين أعلاه اشترى أيضا بمقتضى عقد مؤرخ في 5 يبر 1977 ومحرر على يد نفس الموثق المذكور أعلاه تحت الرقم 65 من السادة الحاجة ربيعة بنت الحاج محمد المريني وعمر السعدي المنجرة ونجية السعدي المنجرة، جميع حقوقهم على الشياع في نفس العقارين المشار إليهما أعلاه، بثمان قدره 105000 درهم، وأنها وضعت في فاتح مارس 1978 بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء مبلغ 124.214,58 درهما عن الشراء والصوائر تحت التحفظ التام بإتمام العروض عند الاقتضاء وأنه بعد عرضه على المشتريين ورفضهما لقبضه حسب المحضر رقم 439 المؤرخ في 12 أكتوبر 1978 أودع بنفس التاريخ بصندوق كتابة الضبط بنفس المحكمة ملف رقم 439. ومن أجل ذلك طلبت من المحكمة الحكم بمثل ما جاء في مقالها الأول.

المقال الثالث : سجل في 6 شتنبر 1979 الملف الابتدائي رقم 25526 عرضت فيه أن المشتريين المذكورين أعلاه اشترى بمقتضى عقد مؤرخ في 16 مارس 1978 على يد نفس الموثق تحت الرقم 174 مقيد بالمحافظة العقارية بتاريخ 24 ماي 1978 من السيدة حبيبة بنت بنسودة جميع حقوقها على الشياع في نفس العقارين المذكورين أعلاه بثمان قدره 14.800 درهم وأنها وضعت بصندوق كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 23 ماي 1979 مبلغ 16.755,06 درهما عن الثمن والصوائر تحت الحفظ التام. بإتمام العروض عند الاقتضاء حسب المحضر رقم 20330 وبعد رفض المشتريين لقبضه حسب المحضر المؤرخ في 6 يوليوز 1979 رقم 750 تم إيداعه في نفس اليوم.

ومن أجل ذلك طلبت من المحكمة الحكم بمثل ما جاء في مقالها المشار إليهما أعلاه مع تحديد التعويض في مبلغ ألف درهم 1000 المستندات المدلى بها من طرف المدعية أمام المحكمة الابتدائية - صورة عقد عدد 208 محرر بتاريخ 18 ماي 1976 بمكتب العدل الموثق السيد مورييس حمو مسلمة من المحافظة العقارية يتضمن أن السيد عبد الحق التازي - بصفته نائبا عن الموصى لهم من طرف الحاج عمر ابن عبد الكريم التازي وعددهم 348 شخصا، باع للسيد محمد الشرقاوي والسيد العراقي عمر سوية بينهما جميع حقوقهم على الشياع في العقار موضوع الدفتر العقاري 27339 س المسمى دار التازي 2 وقدرها 4.312 سهم من : 8316 سهم بثمان محدد في مبلغ : 200.017,50 درهما، وقيد هذا العقد بتاريخ 27/12/1976 بالدفتر العقاري المذكور - صورة عقد عدد 249 مؤرخ في 2 يونيو 1976 ومحرر بمكتب العدل الموثق، مسلمة من المحافظة العقارية يتضمن أن السيد عمر بن احمد ابن محمد بن الحاج عبد الكريم التازي باع للسيد محمد الشرقاوي والسيد عمر العراقي سوية بينهما جميع حقوقه على الشياع في العقار موضوع الدفتر العقاري رقم 27.338 س المسمى دار التازي 1 وفي العقار موضوع الدفتر العقاري رقم 27.339 س المسمى دار التازي 2 بثمان محدد في مبلغ 23.475 درهما وقيد هذا العقد بالدفترين العقاريين المذكورين بتاريخ 27/12/1976 صورة عقد عدد 250 محرر في 2 يونيو 1976 ومحرر بمكتب نفس العدل الموثق، مسلمة من المحافظة العقارية، يتضمن أن السيد محمد بلغازي بصفته نائبا عن السيد محمد بن أحمد بن الحاج عبد الكريم التازي، باع للسيد محمد الشرقاوي والسيد عمر العراقي سوية بينهما جميع حقوقه على الشياع في العقار موضوع الدفتر العقاري 27.338 س المسمى دار التازي 1 وفي العقار موضوع الدفتر العقاري 27.339 س المسمى دار التازي 2 بثمان محدد في مبلغ 23.475 درهما وقيد هذا العقد بالدفترين العقاريين المذكورين بتاريخ 27/12/1976

وهاته العقود الثلاثة متعلقة بمقالها الأول الملف الابتدائي رقم 16.336 صورة عقد عدد 65 مؤرخ في 3 يراير 1977 ومحرر بمكتب نفس العدل الموثق مسلمة من المحافظة العقارية، يتضمن أن السيد المهدي السعدي المنجرة أصالة عن نفسه ونيابة عن السادة الحاجة ربعة بنت الحاج محمد المريني أرملة السيد أحمد بن العباس السعدي المنجرة، والسيد عمر السعدي المنجرة والسيدة نجية السعدي المنجرة، باع للسيد محمد الشرقاوي والسيد عمر العراقي سوية بينهما جميع حقوقهم على الشياخ في العقارين موضوع الدفتر العقاري 27.338 س المسمى دار التازي 1 والدفتر العقاري 27.339 س المسمى دار التازي 2 بئمن محدد في مبلغ 105000 درهم، وقيد هذا العقد بالدفترين العقاريين بتاريخ 1977/8/22 وهذا العقد متعلق بمقالها الثالث الملف الابتدائي 19503 صورة عقد مؤرخ في 16 مارس 1978 تحت الرقم 174 من نفس مكتب العدل الموثق مسلمة من المحافظة العقارية، يتضمن أن السيدة حبيبة بنت عمر بن سودة باعت للسيد محمد الشرقاوي والسيد عمر العراقي سوية بينهما جميع حقوقها بالدفترين العقاريين 27.338 و 27.339 س بئمن محدد في بمبلغ 14.800 درهم، وقيد بالدفترين المذكورين بتاريخ 24 ماي 1978 وهذا العقد الأخير متعلق بمقالها الثالث الملف الابتدائي رقم 25526 شهادتان من المحافظة العقارية بتاريخ 3 ابريل 1979 تتضمنان ان السيدة زينة بنت إبراهيم بن مولاي أحمد القادري مقيدة بالدفترين العقاريين 27.338 س و 27.339 س بصفتها مالكة على الشياخ فيهما مع آخرين.

محضر رفض عرض حقيقي عدد 439 مؤرخ في 12 أكتوبر 1978 يتضمن انه بطلب من السيدة زينة قديري، وبناء على تأشيرة السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء حضر الأستاذ جعفر مصطفى نيابة عن الأستاذ رشيد الصقلي النائب عن السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي وعرض عليه مبلغ 120.425 درهما في أوراق بنكية بقصد شفعة الطالبة فيما اشتراه موكله حسب عقد 3 يراير 1977 عدد 65 فصرح برفض العرض العيني واشعر العون الطرفين بان إيداع المبلغ المذكور بصندوق قسم التنفيذ سيتم بتاريخ فاتح شتنبر 1978 على الساعة الرابعة بعد الزوال.

محضر رفض عرض عيني عدد 750 بتاريخ 19 يونيو 1979 يتضمن انه بطلب من السيدة زينة القادري والتأشير عليه من طرف السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء حضر الأستاذ رشيد الصقلي نيابة عن السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي وعرض عليه مبلغ 120.425 درهما في أوراق بنكية بقصد شفعة الطالبة في ما اشتراه موكله حسب عقد 3 يراير 1977 عدد 65 فصرح برفض العرض العيني واشعر العون الطرفين بان إيداع المبلغ المذكور بصندوق قسم التنفيذ سيتم بتاريخ فاتح شتنبر 1978 على الساعة الرابعة بعد الزوال.

محضر رفض عرض عيني عدد 750 بتاريخ 19 يونيو 1979 يتضمن انه بطلب من السيدة زينة القادري والتأشير عليه من طرف السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء حضر الأستاذ رشيد الصقلي نيابة عن السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي وعرض عليه مبلغ 16.216,50 درهما بقصد شفعة الطالبة فيما اشتراه موكله حسب عقد شرائهما عدد 147 المسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ 24 ماي 1978 فصرح برفض العرض العيني واشعر العون الطرفين بان إيداع المبلغ المذكور بصندوق قسم التنفيذ سيتم بتاريخ 7/6 / على الساعة الرابعة بعد الزوال.

إذن رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 1979/5/3 بناء على طلب السيدة زينة القادري بنفس التاريخ بالقيام بالعرض العيني لمبلغ 16.216,50 درهما على السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي بقصد شفعة ما اشترياه بمقتضى العقد المؤرخ في 16 مارس 1978 بالدفترين العقاريين المذكورين 27.338 س و 27.339 س بتاريخ 24 ماي 1975 وفي حالة الرفض الإذن لها بإيداع المبلغ المذكور بكتابة الضبط.

صورة فوتوغرافية من وصل مؤرخ في 1977/12/21 بان الأستاذ بانكرازي وضع مبلغ 293.734,96 درهما في قضية السيدة زينة القادري ضد السيد الشرقاوي محمد وغيره.

و قررت المحكمة الابتدائية ضم الملفات الثلاثة 16366 و 25.526 و 19 503 بطلب من الطرفين. وأجاب المدعى عليهما أمام المحكمة الابتدائية وحسب مذكرات متعددة، بان المدعية لم تثبت ما يبرر حقها في الشفعة في كامل الحقوق المبيعة، ولم تحدد النسبة التي تملكها على الشياخ ولم تدل بشهادة الملكية، ولم تبين متى علمت بالبيع وأنها لم تكن تملك شيئاً في الدفترين العقاريين قبل شرائهما لان أمهما السيدة أمنة بنت الحاج أحمد التازي هي التي كانت تملك فيها حقوقاً على الشياخ وقد توفيت سنة 1962 ولم يقيد عقد إرثاتها بالدفترين العقاريين إلا بتاريخ 1977/12/21 وأنهما علاوة على عقود اشريتهما الخمسة المشار إليهما في طلبات الشفعة اشترى أيضاً بعقد آخر من المرتلين مؤرخ في 18 ماي 1976 عدد 209 حقوقهم في الدفتر العقاري 27.338 س

بتاريخ 1976/12/27 بثمن محدد في 164058 درهما ولم تطلب فيه الشفعة، وأنه لا مال لها، وإنما تريد الشفعة بمال الغير ولفائده. وعقبت طالبة الشفعة بان حقوق أمها المتوفاة سنة 1962 انتقلت إليها بمجرد وفاتها، وأنه تم تسجيلها في الدفترين العقاريين بتاريخ 1977/12/21 وهو اليوم الذي أودعت فيه المبالغ المالية بصندوق المحكمة ولم يمض بعد أجل سنة على تاريخ تقييد البيوعات بالدفترين العقاريين وهو 1977/12/27 وأن التاريخ الذي أودعت فيه المبالغ المالية وهو 1977/12/21 هو قبل صدور الأمر بإجراء العروض العينية بتاريخ 1977/12/28 وأن ظهير 2 يونيو 1915 لم يرد فيه شرط إثبات وجود مال لطالب الشفعة، وأن عدم استشفاعها للحقوق المبيعة بالعقد عدد 209 لا يحرمها من حقها في شفعة الحقوق الأخرى المبيعة بمقتضى العقود الخمسة المشار إليها أعلاه، لأن شرط عدم التبعض إنما هو بالنسبة لكل عقد على حدته وأن عدم استشفاعها للحقوق المبيعة لعقد 209 ناتج فقط عن عدم اطلاعها عليه بالمحافظة العقارية.

وبتاريخ 1982/6/18 أصدرت المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء حكمها بعدم قبول طلبات السيدة زينة القادري شكلا في الملفات الثلاثة مع ترك الصائر على عاتقها، معللة حكمها بان المدعية لم تدل بما يثبت صفتها كمالكة على الشياخ في الدفترين العقاريين عند ممارستها للشفعة في الحقوق المبيعة المقيدة بها.

وفي مقال استئناف السيدة زينة قديري أكدت من جديد ما سبق لها أن تمسكت به أمام المحكمة الابتدائية وعابت على الحكم المستأنف التعليل الوارد فيه من أنها لم تدل بما يثبت تملكها على الشياخ في الدفترين العقاريين المعنيين بالأمر حين ممارستها للشفعة، في حين أنها كانت أدلت بشهادتين من المحافظة العقارية بتملكها فيها على الشياخ كما كانت أدلت بجميع الوثائق المشار إليها في مقالات الافتتاحية، وأنها تدلي صحيفة مقال استئنافها بصورة مطابقة للأصل من وصل إيداع المبالغ المعروضة بتاريخ 1977/12/21 والتمست إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بصحة عروضها الحقيقية، وبأنها حلت محل المشتريين فيما اشترياه من شركائها حسب عقود البيع المشار إليهما أعلاه، وبأن على المحافظ أن يسجلها كمالكة للحقوق المستشفعة في الدفترين العقاريين المعنيين بالأمر، والحكم على المستأنف عليهما بأدائهما لها عن تعسفها وتضامنا بينهما مبلغ 10.000 درهم وبتحميلها بالصائر وبالإكراه البدني.

وقدم المستأنف عليها بمذكرة جوابهما مع استئناف فرعي عبر عنه بطلب مضاد، تتضمن إسناد النظر فيما يخص قبول طلب الاستئناف شكلا - وفي الموضوع دفعا بنفس دفعاتهما المقدمة أمام المحكمة الابتدائية، والتمسا إلغاء الحكم المستأنف القاضي بعدم قبول طلبات السيدة زينة قديري شكلا، والحكم برفضه لعدم استناده على أساس.

إن محكمة الاستئناف قررت بتاريخ 13 ماي 1985 إجراء بحث بمكتب المستشار المقرر، غير أنه تعذر إجراؤه بسبب عدم العثور على السيدة زينة قديري التي استدعيت من طرف المستشار المقرر مرتين فرجع الاستدعاء بسبب إن المحل الذي به عنوانها وجد مغلقا.

وبعد ذلك قدمت المستأنفة الأصلية بواسطة محاميها مذكرتين متواليتين، إحداها ارتفعت بصورة من وصل بإيداع عروض مجموعها 293.734,96 درهما وذلك بتاريخ 1977/12/21 و بورقة تتضمن محضرين متتابعين، أحدهما تحت عدد 372 مؤرخ في 1978/3/9 جاء فيه بأنه، بطلب من السيدة زينة قديري المؤشر عليه من طرف السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 1977/12/28 حضر بتاريخ 1978/3/9 الأستاذ جعفر مصطفى عن الأستاذ رشيد الصقلي عن السيد محمد الشرقاوي وعمر العراقي بمكتب المأمور بهذا الإجراء الذي سلم إليه نسخة من طلب طالبة العرض، كما عرض عليه مبلغ 284.799,20 درهما بقصد شفعة الحقوق التي اشتراها السيدان محمد الشرقاوي وعمر العراقي من بعض المالكين في عقار دار التازي 1 موضوع الرسم العقاري 27338 س ودار التازي 2 موضوع الرسم العقاري 27339 س فصرح بأنه نيابة عن منوبه يرفض العرض العيني المذكور.

والمحضر الثاني عقبه جاء فيه بأنه على اثر رفض العرض العيني المشار إليه اشعر الطرفان بان إيداع المبلغ المذكور سيكون بتاريخ 7 ابريل 1978 على الساعة الرابعة مساء.

والمذكرة الثانية أرفقت بالمستندات التالية :

صورة من وصل مؤرخ في 1977/12/21 بوضعها مبلغ 293.734,96 درهما.

صورة من محضر عدد 372 مؤرخ في 7 ابريل 1978 بإيداع مأمور الإجراءات مبلغ 20 و 284.977 درهما بعد رفض السيد محمد الشرقاوي وعمر العراقي لحيازته حسب المحضر المؤرخ في 9 مارس 1978 صورة من وصل مؤرخ في 13 مارس 1978 بوضعها مبلغ 124.214,61 درهما.

صورة من محضر عدد 439 مؤرخ في 1978/12/21 بإيداع مأمور الإجراءات مبلغ 120.425 درهما بعد رفض السيد محمد الشرقاوي

وعمر العراقي لحيازته حسب المحضر المؤرخ في 12/10/1978 صورة من محضر عدد 750 مؤرخ في 12 يونيو 1979 بان الأستاذ رشيد الصقلي نيابة عن السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي رفض العرض العيني الحقيقي لمبلغ 16.216,50 درهما الموضوع من طرف السيدة زينة قديري بقصد الشفعة من يدها فيما اشترياه حسب عقد شرائهما عدد 174 المقيمة بالمحافظة بتاريخ 24 مايه 1978 ، وان مأمور الإجراءات اشعر الأطراف بان عملية إيداعه ستكون بتاريخ 1976/7/6 على الساعة 4 بعد الزوال.

وقدم السيدان محمد الشرقاوي وعمر العراقي مذكرة أثارا فيها أن السيدة زينة قديري لم تحضر للبحث بسبب عدم العثور على عنوانها بعد استدعائها مرتين ولم يدل محاموها بأي إيضاح الشيء الذي يفيد إنها لم تدعن لقرار المحكمة بإجراء البحث، وان المبالغ المالية لم تعرض عليهما شخصيا، وإنما عرضت على محاميها الذي لا صفة له في تقبل العروض وأكدما ما سبق لهما أن تمسك به سابقا من دفعات.

وبعد استدعاء جميع الأطراف لجلسة 1985/10/9 بصفة قانونية، ولم يقدموا أي عنصر جديد فحجزت القضية للمداولة للنطق بالحكم في جلسة 1985/11/23 ثم وقع تمديدتها لجلسة 13/11/1985.

وبعد المداولة طبقا للقانون دون أن يحصل تغيير في الهيئة المحكمة

فيما يخص طلب استئناف السيدة زينة قديري

أولا: بالنسبة لطلب الشفعة في الحقوق المبيعة بمقتضى العقود الثلاثة موضوع المقال الافتتاحي للدعوى الأولى الملف الابتدائي عدد 16336 حيث إن السيد محمد الشرقاوي وعمر العراقي قيدا عقد شرائهما عدد 208 بالدفتري العقاري رقم 27339 س كما قيدا عقدي شرائهما عدد 249 و 250 بهذا الدفتري وكذا الدفتري العقاري رقم 27338 س وتم تقييدها كلها بتاريخ 1976/12/27 حيث إن السيدة زينة قديري لم تكن في هذا التاريخ مقيمة بالدفتريين العقاريين المذكورين، وإنما تم تقييدها وارثة في والدتها السيدة أمنة بنت الحاج محمد التازي بتاريخ 1977/12/21 أي بعد تقييد اشرية السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي بما يقارب السنة. حيث إن الإرث إذا كان من أسبابه انتقال الملكية من الموروث إلى الوارث، فانه بالنسبة للعقارات المحفوظة لا يعتبر الوارث مالكا إلا من يوم التقييد بالمحافظة العقارية حسب مقتضيات الفصولين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري.

حيث انه مما لا جدال فيه أن حق الشفعة إنما يكون لشريك البائع، ولم تكن السيدة زينة قديري شريكة للبائعين في العقود الثلاثة المذكورة، لأنها لم تصبح مالكة إلا بعد البيع.

وبالتالي فان السيدة زينة قديري لا حق لها في شفعة الحقوق التي اشتراها السيدان محمد الشرقاوي وعمر العراقي بمقتضى العقود ذات الأعداد 250-249-208 موضوع مقالها الافتتاحي للدعوى الثانية في الملف الابتدائي رقم 16339 المسجل بتاريخ 1978/5/16.

ثانيا : بالنسبة للحقوق المبيعة بمقتضى العقد عدد 65 موضوع المقال الافتتاحي للدعوى الثانية الملف الابتدائي رقم 19503 حيث إن السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي قيدا - أيضا - عقد شرائهما عدد 65 بالدفتريين العقاريين 27338 س و 27339 س بتاريخ 1977/8/28 أي قبل تقييد السيدة زينة قديري بهما بصفتهما وارثة في والدتها ولم تكن شريكة للبائعين في العقد المذكور ضرورة أنها لم تصبح مالكة إلا بعد وقوع البيع، وبالتالي يتعين التصريح بأنه لا حق لها كذلك في شفعة الحقوق التي اشتريها بمقتضى عدد 65 موضوع مقالها الافتتاحي . للدعوى الثانية الملف الابتدائي 19503 وعلاوة على ثبوت ملكيتهما قبلها فانه من الثابت من عقد البيع عدد 65 إن السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي اشتريا في صفقة واحدة من أربعة أشخاص وهم السادة المهدي السعدي المنجرة - الحاجة ربعة بنت الحاج محمد المريني أرملة السيد أمحمد بن العباس السعدي المنجرة - نجية السعدي المنجرة، في حين ان السيدة زينة قديري قصرت طلبها فيه على الأشخاص الثلاثة الآخرين دون الأول السيد المهدي السعدي المنجرة، مما يوجب سقوط حقها في الشفعة على فرض ثبوت ملكيتها قبل البيع، وذلك عملا بقول الشيخ خليل في مختصره « وان اتحدت الصفقة وتعددت الحصص والبائع لم تبعض كتعدد المشتري على الأصح » وعملا كذلك بقول الغرناطي في تحفته:

والشقص لاثنين فاعلى مشتري

يمنع أن يأخذ منه ما يرى

إن كان ما اشترى صفقة وما

في صفقات ما يشاء التزما

والى هذا أشار الفصل 34 من ظهير 2 يونيو 1915 المتضمن للتشريع المطبق على العقارات المحفظة والذي يوجب على طالب الشفعة، أن يشفع مجموع الحصص المبيعة على الشياخ دون تبويضها في حالة اتحاد الصفقة.

ثالثا : بالنسبة للحقوق المبيعة بمقتضى العقد رقم 174 موضوع المقال الافتتاحي للدعوى الثالثة الملف الابتدائي رقم 25.526 حيث إن السيدة زينة قديري أصبحت مالكة على الشياخ في الدفترين العقاريين 27338 س و 27339 س بتاريخ 1977/12/21 الذي هو تاريخ تقييد أرائته والدتها.

حيث إن السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي لم يقيدا عقد شرائهما عدد 174 إلا بتاريخ 1978/5/24 الشيء الذي يخولها حق الشفعة فيما اشترياه بمقتضى هذا العقد.

لكن حيث انه لممارسة حق الشفعة بوجه صحيح يجب على طالب الشفعة بالنسبة للعقار المحفظ، أن يضع ثمن البيع وجميع الصوائر المتعلقة به داخل أجل سنة من تاريخ تقييد البيع بالمحافظة العقارية.

حيث إن السيدة زينة قديري لم تضع ثمن البيع مع الصوائر البالغ مجموعها 16.755,06 درهم حسبما ورد في مقالها الافتتاحي للدعوى إلا بتاريخ 1979/5/25 كما يشهد بذلك تاريخ الوصل الذي أدلت بصورة منه.

وبالتالي تكون ممارستها للشفعة خارج الأجل القانوني الذي ينتهي يوم 1979/5/23 وذلك عملا بمقتضيات الفصلين 25 و 32 من ظهير 2 يونيو 1915 المتضمن للتشريع المطبق على العقارات المحفظة.

وبناء على أن طلبات السيدة زينة قديري الرامية إلى الشفعة في جميع العقود الخمسة المشار إليها أعلاه غير مبنية على أساس، فإن طلباتها الرامية إلى الحكم لها بتعويضات، وإلى الحكم على المحافظ بتقييد الحقوق التي شفعتها وإحلالها محل المشتريين تكون بدورها تبعا لذلك غير قائمة على أساس. فيما يخص الاستئناف الفرعي المقدم من طرف السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي المعبر عنه بالطلب المضاد.

حيث إن السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي طلبا إلغاء الحكم الابتدائي الذي قضى بعدم قبول طلبات السيدة زينة قديري شكلا والتمسا الحكم برفضها لعدم قيامها على أساس.

حيث تبين مما سبق ذكره أن السيدة زينة قديري.

بناء على المستندات التي أدلت بها، لا حق لها في الشفعة في الحقوق المبيعة بمقتضى عقود البيع الثلاثة موضوع دعواها الأولى، كما لا حق لها في الشفعة في الحقوق المبيعة بمقتضى عقد البيع موضوع دعواها الثانية، وإن حقها في ممارسة حق الشفعة في الحقوق العينية بمقتضى عقد البيع موضوع دعواها الثالثة قد سقط بمرور سنة كاملة من تاريخ تقييد البيع بالمحافظة العقارية.

وبالتالي يتعين التصريح برفض طلباتها إلغاء الحكم الابتدائي الذي قضى بعدم قبول طلباتها شكلا.

حيث انه لا داعي لتتبع باقي ما ورد في مذكرات الأطراف ومناقشته وذلك استغناء بما ذكر أعلاه .

لهاته الأسباب

فيما يخص استئناف السيدة زينة قديري.

من حيث الشكل: تصرح بقبوله.

من حيث الموضوع: تصرح برفضه.

فيما يخص الاستئناف الفرعي المعبر عنه بالطلب المضاد المقدم من طرف السيدين محمد الشرقاوي وعمر العراقي.

من حيث الشكل: تصرح بقبوله.

من حيث الموضوع : تصرح بأنه مبني على أساس صحيح، وبإلغاء الحكم الصادر بتاريخ 6/18

1982 من طرف المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في الملفات الثلاثة المضمومة 16366 و 19503 و 25525 وبعد التصدي تصرح برفض جميع طلبات السيدة زينة قديري – ترك الصائر على عاتقها ابتدائيا واستئنافيا مع تحميلها أيضا بصائر استئنافها.

بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالدار البيضاء دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.

الرئيس : سعود الحسين

المستشار المقر: إدريس السابي
المحامون : الأساتذة روسيلي، بانكرازي احمد الطاهري، حميد الأندلسي.