**القراررقم 1064516 الصادر بتاريخ 15-06-2017**

**رقم القرار:  1064516**

**تاريخ القرار: 2017/06/15**

**الموضوع: شفعة**

**الأطراف:الطاعن: الطاعن: ( ا.ا ) / المطعون ضده: ( ر.ق ) ومن معه**

**الكلمات الأساسية:**ثبوت الشفعة، حكم ابتدائي نهائي، سند ملكية.  
) ميعاد مفتوح، إنذار الشفيع، شهر العقد.

**المرجع القانوني:** المادة 803 من القانون المدني.  
المادة 799 من القانون المدني

**المبدأ:**

1- يصدر الحكم بثبوت الشفعة ابتدائيا نهائيا و يكون سندا للملكية.

2- تبقى المواعيد مفتوحة في دعوى الأخذ بالشفعة ، إذا لم يقم البائع أو المشتري بإنذار الشفيع ، وعليه يستطيع الشفيع أن يمارس حقه في الشفعة في أي وقت يريد و يشاء     و لا يسقط حق الشفعة إلا بمرور سنة من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية.

**وجه الطعن المثار من الطاعن المرتبط بالمبدأ:**

**1-عن الوجــه الأول المأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات.**  
  حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه بدعوى أنه صدر ابتدائيا ونهائيا طبقا للمادة 803 من القانون المدني.  
  في حين أنه وبعد الرجوع إلى هذه المادة لم تنص على أن الحكم الصادر عن المحكمة يصدر ابتدائيا ونهائيا، وأن المقصود من نص هذه المادة أن الحكم الصادر بحلول الشفيع محل المشتري عندما يصبح نهائيا يكون سندا لملكية الشفيع، مما يجعل هذا الحكم يصدر ابتدائيا قابلا للاستئناف ولما اعتبر قاضي الدرجة الأولى هذا الحكم ابتدائيا ونهائيا قد خالف قاعدة جوهرية في الإجراءات مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.  
**2**- **الوجـــه الثاني المأخوذ من انعدام الأساس القانوني**.  
  حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه بدعوى أن عقد البيع سجل بتاريخ 30/01/2013 وأن عقد التصريح بالرغبة سجل بتاريخ 22/12/2013 وأن تبليغ الإعلان عن الرغبة بالشفعة كان بموجب محضر محرر من طرف المحضر القضائي بتاريخ 10/02/2014 إلى الطاعن دون باقي الأطراف.  
وأن دعوى الأخذ بالشفعة قد رفعت بتاريخ 30/03/2014 مما يجعل حق الشفعة قد سقط لمرور أكثر من سنة من تاريخ تسجيل عقد البيع، مما يجعل الحكم محل الطعن بالنقض منعدم الأساس القانوني.

**رد المحكمة العليا عن الوجه المرتبط بالمبدأ:**

**1-** لكن ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في غير محله، ذلك أن المادة 803 من القانون المدني نصت على أن الحكم الذي يصدر بثبوت الشفعة يصدر نهائيا ويكون سندا للملكية.  
**2-** وحيث أن ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في غير محله، ذلك أنه وبالرجوع إلى أحكام المادة 729 من القانون المدني، فإنها تلقي التزاما على عاتق البائع أو المشتري أن يقوم بإنذار لمن يريد الأخذ بالشفعة.  
  وحيث أنه إذا لم يقم البائع أو المشتري بإنذار الشفيع، فإن تلك المواعيد تبقى مفتوحة وبالتالي يستطيع الشفيع أن يمارس حقه في الشفعة في أي وقت يريد ويشاء.  
  كما أن حق الشفعة يسقط بمرور سنة من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية.  
  وحيث أنه وبعد الرجوع إلى وقائع القضية، أن عقد البيع تم شهره بتاريخ 31/08/2013 في حين دعوى الأخذ بالشفعة تم تسجيل عريضتها بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 06/03/2014 وأن ميعاد السنة يحسب من تاريخ شهر العقد إلى تاريخ رفع الدعوى، فلم تنقض على دعوى الأخذ بالشفعة سنة، مما يجعل هذا النعي في غير محله، يتعين معه التصريح برفض هذا الوجــه.

**منطوق القرار**

قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا

**الرئيس**

زودة عمر

**المستشار المقرر**

زودة عمر