

قرار محكمة النقض
رقم 7/47
الصادر بتاريخ 2021/01/19
في الملف المدني رقم 2019/7/1/7055

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/6/13 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم، الذي يطعنون بمقتضاه في القرار عدد 841 الصادر بتاريخ 2018/12/19 في الملف عدد 2017/1201/251 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب (م.ر.ص) بواسطة نائبي بتاريخ 2020/7/20 الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/12/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/19.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد سعيد رياض لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب تقدم أمام المحكمة الابتدائية بتمارة بمقال عرض فيه أنه اشترى من المدعى عليهما (أ.ب) و(م.ك) مساحة قدرها 600 م.م في الرسم العقاري عدد (...)، والتي استخرج لها رسم عقاري فرعي تحت عدد (...) الكائن ب(و) جماعة (م.خ)، وأن المساحة المذكورة آلت إلى البائعين بيعا من باقي المدعى عليهم بواسطة وكيلهم (م.ع) بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 1992/12/21، وأن المدعى عليه (م.ك) تنازل لفائدة المدعى عليهما (أ.ب) عن نصف القطعة الأرضية موضوع الدعوى بمقتضى عقد التنازل المؤرخ في 2007/3/27 لتقوم بعد ذلك بتفويت جميع مساحة 600 متر مربع للمدعي، وأنه تعذر عليه إدراج مشتراه بالرسم العقاري لكون شراء المدعى

عليهما البائعين له لم يتم تقييده بالرسم العقاري، كما لم يتم تسجيل التنازل المذكور بنفس الرسم، وأن المدعى عليهم عمدوا بسوء نية إلى تفويت الحصة التي سبق تفويتها للبائعين له (أ.ب) و(م.ك) والتي آلت له إلى الغير كما هو ثابت من خلال شهادة الملكية التي تفيد أنهم لم يعودوا مالكين في الرسم العقاري مما يجعله محقا في المطالبة بالتعويض ملتمسا الحكم على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع بين (ب.ف)، (ع.ر)، (ع.ز)، (ع.ع) و(ع.م) وبين المدعى عليهما (أ.ب) و(م.ك)، والحكم على المدعى عليه (م.ك) بإتمام إجراءات بيع حصته ل(أ.ب) في الرسم العقاري المذكور، والحكم على المدعى عليهما (ب.ف) و(ع.م) بإتمام إجراءات البيع مع المدعي في حدود حصتهما المبيعة على الرسم العقاري (...)، وفي حال امتناعهم اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة إذن للمحافظ على الأملاك العقارية بتمارة بتسجيله على الرسم العقاري المذكور، والمستخرج من الرسم العقاري الأصل عدد (...)، والحكم عليه بأدائهم له تعويضا مسبقا قدره 20.000,00 درهم، والأمر بإجراء خبرة قصد تحديد قيمة المساحة التي حرم من تملكها في الرسم العقاري منذ 2008 إلى تاريخ الحكم مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم. وبعد جواب المدعى عليهم أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي بعدم قبول الطلب. ألغته محكمة الاستئناف فيما قضى به، وبعد التصدي قضت على المستأنف عليهم بإتمام إجراءات البيع مع المستأنف بخصوص عقد البيع المؤرخ في 1992/12/21 وعقدي التنازل المؤرخين في 2007/3/28 و2008/8/16 المتعلقين بالرسم العقاري عدد (...) المستخرج من الرسم العقاري عدد (...) وذلك في حدود حصة كل من المستأنف عليهما (ب.ف) و(ع.م) المحددة في 200 متر مربع، وفي حال امتناعهم اعتبار القرار الذي سيصدر بمثابة إذن للمحافظ على الأملاك العقارية بتمارة بتسجيله بالرسم العقاري عدد (...)، وبأداء المستأنف عليهم (ز)، (ع) و(ر) اسمهم العائلي (ع) لفائدة المستأنف مبلغ 500.000,00 درهم بحسب حصة كل واحد منهم وفق تقرير خبرة (ن.س) بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسيلة النقض:

حيث يعيب الطاعنون القرار بانعدام التعليل وخرق القانون، وتحريف الوقائع بدعوى أن المحكمة أمرت بإجراء خبرة لتحديد قيمة الحصة المفوتة للمطلوب في نصيب كل واحد من البائعين، وانتهت إلى أن المساحة التي حرم منها هي 400 متر مربع من أصل 600 م.م على أساس 100 م.م لكل من (ر) و(ز)، وحددت نصيب (ع.ع) في 200 م.م على أساس أن البيع كان بنسبة 100 م.م لكل واحدة من الإناث و200 م.م للذكور من أصل 600 م.م، وهو تحديد فيه إجحاف وخرق للفصل 961 من قانون الالتزامات والعقود، وتحريف للواقع خصوصا أن تلك الأسهم ستكون هي أساس تحديد التعويض كدين في ذمة الطاعنين، ومن جهة أخرى، وخلافا لما جاء في القرار فإنهم سبق أن أدلوا للمحكمة بعقود بيع لعقارات مجاورة للعين المتنازع عليها كان أقصى ثمن حدد فيها هو 400 درهم للمتر المربع إلا أن المحكمة لم تلتفت لها، ولم تعلق سبب الأخذ بالتقويم الذي جاء به الخبير دون الثمن الذي حددته تلك العقود، ودون أن تأمر بخبرة مضادة، ومن جهة ثالثة فإن المطعون ضدهم لم يؤدوا الرسوم القضائية

على مبلغ 500.000,00 درهم المحكوم به لصالحهم على اعتبار أن الرسوم القضائية من النظام، وللمحكمة إثارته من تلقاء نفسها مما يعرض القرار للنقض.

لكن، حيث أنه لما كان البين من وثائق الملف كما عرضت على قضاة الموضوع أن البائعين ل(أ.ب) التي فوتت حصصها البالغة 600 م.م للمطلوب قد عمدوا بعد ذلك إلى تفويت حصصهم المباعة في العقار ذي الرسم العقاري عدد (...) بسوء نية للغير مما تعذر عليه إدراج شراؤه بالرسم العقاري في حدود أنصبتهم في العقار المذكور مما يستوجب مسؤوليتهم المدنية، وأن الخبرة التي أمرت بها المحكمة حددت حصة كل من الطاعنين (ع.ع) في 200 م.م ولكل من (ع.ز) و(ع.ر) 100 م.م لكل واحدة منها أي ما مجموعه 400 م.م، وتم تحديد المقابل المادي لذلك في مبلغ 500.000,00 درهم على أساس ثمن قدره 1.250,00 درهم للمتر المربع، والمحكمة لما تبنت تقرير الخبرة المذكور وعللت قرارها بهذا الخصوص بما جاءت به من أن: "التزام البائعين أعلاه بضمان تسليم المبيع عينا ينقلب إلى تسليمه تعويضاً تقدره المحكمة في المبلغ الوارد بمنطوقه بتبني التقدير الوارد بالخبرة أعلاه، والمستند إلى مقابل معدل المتر المربع في عقارات مجاورة للمدعى فيه والتي... تراها كافية لجبر الضرر الإجمالي الحاصل للمشتري سواء في عدم تسليم الحصص عينا أو في تماطل الطرف المشتري في هذا التسليم مع ما رافق ذلك من إرهاق المستأنف... وإهدار الزمن بالنسبة إليه" تكون قد أبرزت العناصر التي استندت إليها في تقدير حجم الضرر اللاحق بالمطلوب الذي حرم من تملك مشتراه بقيمة التعويض المستحق له عن ذلك استناداً لما لها من سلطة تقديرية في الأخذ بتقرير الخبرة من عدمه، والتي لا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض إلا من خلال ما تسوقه من تبرير لما انتهت إليه في قرارها، ومن جهة أخرى، وخلافاً لما جاء في النعي بخصوص الرسوم القضائية، فإنه فضلاً عن أن الطاعنين لم يسبق لهم أن تمسكوا بذلك أمام المحكمة مصدرة القرار، وبالتالي لا يجوز لهم إثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض، فإن المطلوب أدى مبلغ 5.300,00 درهم كرسوم قضائية على المبلغ المحكوم به كما هو ثابت من خلال مذكرة مستنتجات بعد الخبرة وتأكيد طلبات المقال الاستئنافية المدلى بها لجلسة 2018/11/14، فجاء قرارها لكل ذلك مرتكزا على أساس قانوني، ومعللا تعليلا سائغا، وما بوسيلة النقض على غير أساس إلا ما أثير لأول مرة، فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبيين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيدة لطيفة أيدي رئيسة والمستشارين السادة: سعيد رياض مقررا، السعدية فنون، امحمد لفتح ونجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.