

القرار عدد 617

الصاوير بتاريخ 17 نونبر 2020

في الملف (المرني عدد 2019/4/1/10656

قسسة - عينية وتصفية - تعارض خبرتين.

اختلاف الخبراء حول مدى قابلية المدعى فيه للقسسة العينية بشروطها يستلزم إجراء تحقيق رفعا لتعارض الأقوال، ولما نازع الطاعن في تقرير الخبرة الثانية وفي ما اعتمده الخبر من بيانات والتمس إجراء خبرة مضادة إلا أن طلبه لم يلتفت إليه، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه حين استبعدت الخبرة الأولى فيما انتهت إليه من قابلية المدعى فيه للقسسة العينية واعتمدت الخبرة الثانية وقضت بقسسة تصفية، دون إجراء أي تحقيق لتعارض الخبرتين فيما انتهتا إليه من اقتراح، ودون بيان المانع القانوني من القسسة العينية وفق ما يجب، والحال أن الخبر قرر في تقريره بأن المدعى فيه لا يخضع لأي وثيقة تعمير، تكون قد عللت قرارها ناقصا وهو بمثابة انعدامه مما يعرض القرار للنقض.



نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن (ح.ق) من المطلوبين تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بابن سليمان بتاريخ 08 يناير 2018، عرض فيه أنه يملك على الشيع مع الطاعن وباقي المطلوبين وآخرين العقار المسمى "... موضوع الرسم العقاري عدد (... الكائن بإقليم بنسليمان والموصوف بالمقال والتمس القسسة، وأرفق المقال بشهادتي الملكية تتضمن إحدهما تقييدا وتمديدا احتياطيا برفع الدعوى، وفتح للقضية الملف رقم 2018/19، كما تقدم (م.أ) من المطلوبين بمقال افتتاحي أمام نفس المحكمة بتاريخ 2018/01/24، أعقبه بآخر إصلاح عرض فيهما أنه يملك مع الطاعن وباقي المطلوبين وآخرين الملك المسمى "... موضوع الرسم العقاري عدد (...) الكائن بجماعة الفضالات بنسليمان والموصوف بالمقال، والتمس إصلاح المسطرة وذلك بتوجيه الدعوى في مواجهة (ف.ل) التي أصبحت مالكة على الشيع وإخراج كل من (م.ن) و(ع.ط) و(ح.ب) و(م.د) من الدعوى، وإجراء القسسة، وأرفق المقال بشهادة الملكية، وفتح للقضية الملف رقم 2018/67، وأجاب كل من المطلوبين (ص.ح) النائب عنها والدها (ع.ح) و(ف.ل)، و(خ.ب) ومن معه، و(م.ر)، و(خ.ح)، و(م.ش)، بواسطة مقالات مضادة رامية إلى إجراء القسسة، كما تقدم (م.أ) من المطلوبين بطلب ضم الملف عدد 2018/1402/19 للملف

67/1402/2018 لوحدة الأطراف والموضوع والسبب، فأمرت المحكمة بإجراء خبرة أنجزها الخبير (ع.ص) والذي انتهى في تقريره إلى أن العقار موضوع الدعوى قابل للقسمة العينية واقترح مشروعين للقسمة ضمنهما بتقريره، وبعد إدلاء الطاعن و(ح.ق) من المطلوبين بمقالين إصلاحيين مفادهما أن كلا من (ع.ع) و(ع.ح) و(م.ع) و(ع.أ) قد باعوا حصتهم لـ (خ.ب)، كما أن (ح.ب) و(أ.م) لم يعودا مالكين على الشياع في العقار موضوع الدعوى وقد حل محلها بموجب مقال مضاد (ف.ل) والتمسا لإشهاد عليهما بإصلاح المسطرة. وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما تحت عدد 607 بتاريخ 2018/10/16 في الملفين المضمومين رقم 19 - 2018/67 قضى "إنهاء حالة الشياع بين أطراف الدعوى في العقار المحفظ المسمى "... ذي الرسم العقاري عدد (...) الكائن بـ (...) بنسليمان مساحته الإجمالية 07 هكتارات 89 آر و 90 سنتيار متكون من أرض فلاحية، وذلك بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير السيد (ع.ص) المؤرخ في 2018/07/28 وعلى ضوءه فرز نصيب الأطراف المدعية مستقلا عن واجب المدعى عليهم، وفق أحد مشروعَي القسمة المقترحين من طرف الخبير بعد إجراء القرعة حولهما بكتابة ضبط المحكمة، وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بنسليمان بتقييد هذا الحكم بالرسم العقاري المذكور عند صيرورته نهائيا ورفض باقي الطلبات". واستأنفت شركة عقارات جديدة في شخص ممثلها القانوني من المطلوبين طلبا لخبرة جديدة، وأجاب الطاعن وأصحاب المقالات المضادة والتمسوا جميعا بتأييد الحكم الابتدائي، فأمرت محكمة الاستئناف بخبرة أنجزها الخبير (ع.أ) والذي انتهى في تقريره بعد مراجعته للمصالح المختصة إلى عدم قابلية العقار المدعى بشأنه للقسمة العينية باعتبار أن المساحة المسموح بها في التقسيم في تلك المنطقة هي هكتار واحد، ونصيب واحد وعشرون = 21 - من المالكين على الشياع من أصل 24 لا يتعدى 2257 متر مربع واقترح لذلك بيعه بالمزاد العلني وحدد ثمن انطلاق المزايدة في مبلغ ثلاثة ملايين وتسعمائة وتسعة وأربعون ألف وخمسمائة - 3949500,00 - درهم. وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع أصدرت محكمة الاستئناف قرارا " بتأييد الحكم المستأنف في ما قضى به من إنهاء حالة الشياع مع تعديله وذلك بالمصادقة على الخبرة المنجزة استئنافيا من قبل الخبير (ع.أ) وبيع العقار موضوع النزاع المسمى "... ذي الرسم العقاري عدد (...) الكائن بـ (...) إقليم ابن سليمان بالمزاد العلني انطلاقا من ثمن افتتاحي قدره ثلاثة ملايين وتسعمائة وتسعة وأربعون ألف وخمسمائة - 3949500,00 - درهم". وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة واستدعي المطلوبون ولم يجيبوا.

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث يعيب الطاعن على القرار عدم مصادفته للصواب في جميع ما قضى به وذلك لخرقه للقانون وفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن محكمة الاستئناف صادقت على خبرة الخبير (ع.أ) رغم مخالفتها للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية لكونه لم يرفق تقريره بمحضر يتضمن

أقوال وملاحظات الأطراف موقع من طرفهم كما يوجب ذلك المقتضى المذكور فضلا عن عدم تناوله لجميع الجوانب التقنية المتعلقة بالعقار موضوع الدعوى واكتفى بتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني بطريقة جزافية دون مراعاة امتيازاته ومقارنته مع العقارات المماثلة له، وأن الطاعن التمس إجراء خبرة مضادة إلا أن المحكمة ردت ملتمسه دون أن تبين سبب اقتناعها بسلامة تقريره من الناحية الإجرائية والموضوعية، خاصة وأن الإثباتات التي جمعها الخبير في تقريره يمكن المنازعة فيها والتي لم تكن محل تمحيص من طرف المحكمة لا سيما وأن الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية من طرف الخبير (ع.ص) خلص فيها إلى أن العقار قابل للقسمة العينية وجاءت قانونية ومنصفة ومحترمة لجميع المقتضيات القانونية مما جاء معه قرارها متسما بفساد التعليل الموازي لانعدامه ومعرضا للنقض.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن اختلاف الخبراء حول مدى قابلية المدعى فيه للقسمة العينية بشروطها يستلزم إجراء تحقيق رفعا لتعارض الأقوال والطاعن أثار أنه نازع في تقرير الخبرة الثانية وفي ما اعتمده الخبير من بيانات والتمس إجراء خبرة مضادة إلا أن طلبه لم يلتفت إليه، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استبعدت الخبرة الأولى فيما انتهت إليه من قابلية المدعى فيه للقسمة العينية واعتمدت الخبرة الثانية وقضت بقسمة تصفية بعة أن: "العقار يقع بمنطقة فلاحية لا تشملها أي وثيقة للتعمير، وبعد مراجعة المصالح المختصة تبين أن أدنى مساحة مسموح بها في التقسيم في تلك المنطقة هي هكتار واحد"، دون إجراء أي تحقيق لتعارض الخبرتين فيما انتهيتا إليه من اقتراح، ودون بيان المانع القانوني من القسمة العينية وفق ما يجب، والحال أن الخبير قرر في تقريره بأن المدعى فيه لا يخضع لأي وثيقة تعمير، تكون قد عللت قرارها ناقصا وهو بمثابة انعدامه مما يعرض القرار للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها وفقا للقانون، وعلى المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من **رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا** والمستشارين السادة: **المصطفى جرايف مقررا**، و**نادية الكاعم** و**عبد السلام بترزوع** و**عبد اللطيف معادي أعضاء** و**محضر المحامي العام السيد نور الدين الشطي** وبمساعدة **كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي**.