

القرار عدد 400

الصاوير بتاريخ 16 يوليوز 2020

في الملف المرني عدد 2017/9/1/7648

بيع عقاري - زيادة مساحة الشقة المباعة على حساب شقة أخرى خلافا لشهادة الملكية - أثره.

لما كان البين من وثائق الملف أن عقد شراء موروثه المطلوبين تضمن نفس المساحة الواردة بشهادة الملكية المتعلقة بالشقة المباعة وهي 110 م.م ومن الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية أن هناك مساحة زائدة في هذه الشقة بنحو عشرين مترا مربعا مقارنة بعقد شراء موروثهم وشهادة الملكية يقابله نقص في مساحة شقة الطالب في حدود نفس المساحة مقارنة مع شراء عقد هذا الأخير وشهادة الملكية الخاصة بشقته، فإن المحكمة مصدرة القرار لما اعتبرت أن ذلك ليس من شأنه أن يرتب مسؤولية المطلوبين، مادام موروثهم تملك الشقة على حالتها ولم يثبت قيامهم بأي عمل من الأعمال التذليلية يشكل تطاولا على حقوق الطاعين ورفضت طلب التعويض، تكون قد خرقت الفصل 66 من قانون الالتزامات والعقود.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
باسم جلالة الملك نوبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عدد 6887 بتاريخ 2016/10/11 في الملف رقم 2016/1201/175 أن المدعي (الطالب) قدم مقالا إلى ابتدائية نفس المدينة يعرض فيه أنه يملك الشقة الكائنة بالملك المسمى "أ" موضوع الرسم العقاري عدد... مساحته 110 م م وأن المدعي عليهم محمد ك ومن معه والذين يملكون الشقة المجاورة ذات الرسم العقاري عدد... عمدوا إلى الاستيلاء على جزء من عقاره بمساحة 19,59 م م وضمه إلى عقارهم دون موجب والتمس الحكم عليهم بتعويض مسبق قدره 3000 درهم عن المساحة المغصوبة وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه تحت طائلة غرامة تقييدية. بعد جواب المدعي عليهم بمذكرة مع مقال إدخال الغير في الدعوى التمسوا من خلالها رفض الطلب وإدخال السادة حسن ع ومن معه وأن الشقتين تتوفران على نفس المزايا ونفس المرافق وأن المدعي ظل يحوز شقته منذ سنة 1996 على حالتها ولم يرفع دعواه إلا بعد نحو عشرين سنة وفي حالة ثبوت الضرر فإنه سابق على شرائهم وأن المدعي تنازل عن حقه في مطالبة البائع بالضمان.

بعد مناقشة القضية صدر الحكم برفض الطلب طعن فيه المدعي وتمسك بجميع طلباته. وبعد جواب المستأنف عليهم وانتهاء الدفوع والردود أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطلوب نقضه.

في شان الوسيلة الأولى :

حيث إن من جملة ما يعنيه الطاعن على القرار خرق القانون الداخلي - الفصلان 478 و 229 من قانون الالتزامات والعقود -، ذلك أن ما عللت به المحكمة قضاءها بأنه لا مسوغ قانوني لقيام دعوى التعويض في مواجهة الخلف العام لانتفاء أعمال تدليسية غير صحيح إذ أن المطلوبين خلف عام لموروثتهم التي اقتنت الشقة بالأمطار الزائدة بدون وجه حق، وتكون مسؤولة عن الأمطار المذكورة بغض النظر عن حسن أو سوء النية لأن الأمطار التي فقدتها في شقتها أقحمت في شقتها فألزمها التعويض وباعتبار المطلوبين ورثتها فهم ملزمون بنفس الواجب عملا بالفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار إذ عملا بالفصل 66 من قانون الالتزامات والعقود من تسلم أو حاز شيئا أو أية قيمة أخرى مما هو مملوك للغير بدون سبب يبرر هذا الإثراء التزم برده لمن أثرى على حسابه، وعملا بالفصل 478 من نفس القانون فإن البيع عقد بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه له، وعملا بالفصل 229 من نفس القانون تنتج الالتزامات آثارها لا بين المتعاقدين فحسب ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما ما لم يكن العكس مصرحا به أو ناتجا من طبيعة الالتزام أو عن القانون والبين من وثائق الملف أن عقد شراء موروثه المطلوبين نفس المساحة الواردة بشهادة الملكية المتعلقة بالشقة المبيعة وهي 110 م م ومن الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية أن هناك مساحة زائدة في شقة المطلوبين بنحو عشرين مترا مربعا مقارنة بعقد شراء موروثتهم وشهادة الملكية يقابله نقص في مساحة شقة الطالب في حدود نفس المساحة 20م م مقارنة مع عقد شراء هذا الأخير وشهادة الملكية الخاصة بشقته، والمحكمة مصدرة القرار لما اعتبرت أن ذلك ليس من شأنه أن يرتب مسؤولية المطلوبين عن المساحة الزائدة بشقتهم ما دام هؤلاء تملكوا الشقة المبيعة لموروثتهم على حالتها ولم يثبت قيامهم بأي عمل من الأعمال التدليسية التي يمكن أن تشكل تطاولا على حقوق الطالب، ولما أيدت الحكم المستأنف القاضي برفض الطلب، تكون قد خرقت الفصول أعلاه وما استدلل به في الوسيلة وارد على قرارها ويتعين نقضه.

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

لهذه الأسباب

قضت المحكمة بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوب في النقص المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.
وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية
بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **السادة** : **سمية يعقوبي خبيزة**
رئيسة. والمستشارين : **محمد صواليج - مقررا**. ووردة المكنوزي، وعبد القادر العلمي
الغماري، ومحمد الراغ - **أعضاء**. وبمحضر **المحامي العام** السيد عبد الإله مستقيم. وبمساعدة **كاتبة**
الضبط السيدة حنان غاشي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض