

قرار محكمة النقض

رقم 3/155

الصادر بتاريخ 2020/03/03

في الملف المدني رقم 2018/3/1/2639

باسم جلاله الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2018/03/01 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبيهم الأستاذ (م.ج) والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بخريكة الصادر بتاريخ 2017/11/20 في الملف عدد 2016/1201/640.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2020/02/10.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/03/03.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة أمينة زياد والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد سعيد زياد. المملكة المغربية

وبعد المداولة طبقا للقانون: في شأن الفرع الأول من الوسيلة الوحيدة:

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بخريكة تحت عدد 2017/538 بتاريخ 2017/11/20 في الملف عدد 2016/1201/640 أن المدعين (م.و) ومن معه ادعوا بمقال افتتاحي ومقالات إصلاحية ومقال إضافي أنهم يملكون الملك المدعو "ل" موضوع الرسم العقاري عدد (...) مساحته هكتار و46 آر و80 سنتييار وأن المدعى عليه المجمع الشريف للفوسفاط في شخص ممثله القانوني وشركة النقل الجوي "ص" في شخص ممثله القانوني قاما باستغلال جزء من العقار المذكور لبناء محطة للحافلات وخزان للماء وملعب للرياضة بدون سند ولا قانون ملتزمين بالحكم بطردهما من العقار المذكور هما ومن يقوم مقامهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50.000,00 درهم عن كل يوم تأخير وبأدائهما تعويضا مسبقا قدره 5000,00 درهم وإرجاع الخبرة للخبير لتحديد قيمة الاستغلال وقيمة المساحة المتجاوزة مع حفظ حقهم في الإدلاء بمطالبهم النهائية بعد الخبرة وأرفقوا مقالهم الافتتاحي بشهادة ملكية صادرة عن المحافظة العقارية.

أجاب المدعى عليه المجمع الشريف للفوسفاط مع مقال مضاد رام إلى الحكم على البائعين (المدعين أصليا) بإتمام إجراءات لتسجيل عقد الشراء المبرم بينهم بالرسم العقاري عدد (...) وذلك بإنجاز عقد إصلاحي للقول بأن عقد الشراء عدد 172 صحيفة 103 موضوع الرسم العقاري عدد (...) مع انتداب خبير لتحديد التعويض نتيجة إفراغه وأنه تسلم الأرض من البائعين على أساس أنها جزء من الأرض المشتركة بمقتضى عقد الشراء عدد 172 صحيفة 103 بتاريخ 11 مارس 1963 موضوع الرسم العقاري عدد 2969/ت مع تحديد قيمة التعويض عن قيمة بناء المحطة كمرآب للحافلات وصهريج الماء والملعب الرياضي باعتباره حسن النية، وتحديد التعويض المستحق لاقتناء الأرض مادام أن الخسائر والأضرار التي لحقت به كانت بسبب خطأ البائعين مع الأمر بإجراء خبرة وحفظ حقه للإدلاء بمطالبه النهائية، وبعد الأمر بإنجاز خبرة وإنجازها والتعقيب عليها مع الأطراف أرفق الطرف المدعي مستنتاجاته بطلب رام إلى الطعن بالزور الفرعي ضد رسم الشراء عدد 172 ص 103 بتاريخ 11/03/1963 وإنذار الطرف المدعى عليه ما إذا كان يتمسك باستعماله. وبعد تبادل الردود وتام المناقشة أصدرت المحكمة حكمها القاضي في الطلب الأصلي بطرد مجمع المكتب الشريف للفوسفاط وشركة النقل الجهوي "ص" من العقار المدعى فيه في جزئه المستغل كمحطة للحافلات وملعب رياضي ومحطة صهريج الماء والتخلي عنه هو ومن يقوم مقامهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها خمسون درهما عن كل يوم تأخير وبرفض الطلب المضاد. استأنفه المجمع الشريف للفوسفاط وشركة النقل الجهوي (ص) التماسا من خلاله إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من طرده من الجزء المحتل من طرفهما والحكم من جديد برفض الطلب والغائه فيما قضى به من طلب إنجاز عقد إصلاحي والحكم من جديد على البائعين بإتمام إجراءات تسجيل عقد الشراء المبرم معه بالرسم العقاري عدد (...) بإنجاز عقد إصلاحي يشهد بموجبه البائعون بأن الأرض التي تسلمها الطاعن هي جزء من الأرض موضوع مطلب التحفيظ عدد (...) وإلغائه فيما قضى به من رفض طلب التعويض عن البناءات والمنشآت التي أنشأها بحسن نية مع انتداب خبير مختص لتحديد قيمة المساحة التي سيحرم منها نتيجة إفراغه وقيمة المنشآت التي أقامها مع الأمر بإجراء خبرة عقارية لتحديد المساحة التي اشتراها المجمع الشريف للفوسفاط والمساحة التي يملكها البائعون والتي لا تتجاوز هكتارا واحدا في حين أن المساحة المبيعة تقدر في 22.834 مترا مربعا مع حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية على ضوء الخبرة، كما استأنف المدعون أصليا الحكم الابتدائي استئنفا فرعيا التمسوا فيه أساسا تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله بالحكم على المجمع الشريف للفوسفاط وشركة النقل الجهوي (ص) بأدائهما للمستأنفين تعويضا مسبقا قدره 5000 درهم مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن استغلال الجزء المحتل من العقار وتعويضا نهائيا عن حرمانهم منه وقيمة الاستغلال وقيمة المساحة المزروعة كما استأنفه المدعى عليه بمقتضى المقال المضاد للمجمع الشريف للفوسفاط (ح.و) الذي التمس إلغاء الحكم

المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المضاد المدلى به من طرفه والرامي إلى الطعن بالزور الفرعي ضد رسم الشراء عدد 172 ص 103 بتاريخ 1963/03/11 والحكم من جديد بتطبيق مسطرة الزور الفرعي وفق مقتضيات الفصل 92 من ق.م.م وما يليه وتأييده فيما قضى به من رفض طلبه المضاد وبعد تبادل الردود وتمام الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها القاضي بتأييد الحكم المستأنف وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعنان على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل وخرق الفصول 488- 489- 491- 532- 229 من ق.ل.ع، ذلك أن المجمع الشريف للفوسفاط تمسك خلال مرحلتي التقاضي ابتدائيا واستئنافيا بأنه اشترى قطعة أرضية للبناء مساحتها 22834 مترا مربعا مقتطعة من الرسم العقاري عدد (...) بمقتضى رسم شراء عدد 172 صحيفة 103 بتاريخ 1963/03/11 وأنه حاول تسجيل شرائه ألا أن المحافظ على الأملاك العقارية أجاب بأنه لا يمكن تسجيله لكون الأمر لا يتعلق برسم عقاري بل بمطلب تحفيظ ولأن المساحة المشار إليها بالعقد غير مطابقة للمساحة التي أظهرها التصميم العقاري إذ أن الأول أبان عن مساحة 2 هكتار و15 أرو و50 سنتياريما تضمن الثاني مساحة 2 هكتار و28 أرو و34 سنتياري وأن الطاعن استصدر حكما ابتدائيا قضى على المدعى عليهم بإدخال إرثتهم مورثهم بالمطلب عدد (...) وأمر السيد المحافظ بتسجيل رسم الشراء المذكور بالمطلب عدد (...) على أساس المساحة التي أظهرها التصميم العقاري إلا أنه تعذر تنفيذه لجواب المحافظ بأنه تم إلغاء المطلب عدد (...) وأن المدعى عليهم تعمدوا بيع المجمع الشريف للفوسفاط قطعة أرضية بمعلومات خاطئة وعن سوء نية وأنه عمد إلى بناء المنشآت معتقدا أن الأرض في ملكه وعن حسن نية إلى أن فوجئ بدعوى الإفرار وأن مجموع الأرض التي أقام عليها المنشآت والبنائات لا تتجاوز مساحتها 6332 مترا مربعا في حين أن الأرض التي اشتراها تبلغ مساحتها 22.843 مترا مربعا وأن القرار المطعون فيه فيما ذهب إليه يكون قد خرق مقتضيات الفصول أعلاه وأن الطاعن يبقى محقا في طلبه الرامي إلى الحكم على البائعين بإنجاز عقد إصلاحي والقيام بكل الإجراءات الضرورية التي تمكنه من تسجيل شرائه بالرسم العقاري عدد (...) بعد إنجاز العقد الإصلاحي إلا أن المحكمة رغم ما تمسك به الطاعن من كون المطلوبين هم من مكنوه من الأرض موضوع النزاع إلا أن المحكمة لم تبت في طلب إنجاز عقد إصلاحي والقيام بإجراءات التسجيل وبتأييدها للحكم الابتدائي تكون قد خرقت المقتضيات القانونية المذكورة.

لكن، حيث إن للمحكمة سلطة تقدير الأدلة والحجج المعروضة أمامها وكذا التحقيقات المنجزة على ذمة القضية لاستخلاص ما تبرر به قضاءها على ضوء نتائجها بتعليل سائغ وسليم والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استخلصت من الخبرة المنجزة على يد الخبير (ح.ع) بتاريخ 2016/01/20 بأن رسم الشراء عدد 172 صحيفة 103 المنجز بتاريخ 1963/03/11 يتعلق بقطعة

أرضية مساحتها 22834 موضوع مطلب التحفيظ عدد (...). وأن هذا المطلب يحاذي القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد (...). ولا علاقة بينهما كما هو مبين بالتصميم الطبوغرافي المعد من طرف المجمع الشريف للفوسفاط رقم P606. وخلصت إلى أن وجود هذا الأخير وشركة النقل الجهوي (ص) في جزء من الرسم العقاري (...) وتقدر مساحته ب 3687 مترا مربعا يفتقر للسند القانوني وأيدت الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغه منه وفيما قضى بخصوص طلب إنجاز عقد إصلاحي وتسجيل رسم الشراء عدد 172 بالرسم العقاري عدد (...) والذي علل هذا الطلب بأن المدعي الفرعي تضاربت طلباته وأن الخبرة اسفرت على أن العقار موضوع رسم الشراء عدد 172 لا علاقة له بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد (...) حسب الخرائط الطبوغرافية المعدة من طرفه، وردت طلب إنجاز عقد إصلاحي وأمر المحافظ بتسجيل رسم الشراء عدد 172 بالرسم العقاري عدد (...) لم تخرق الفصول القانونية المذكورة أعلاه وبنت في كافة طلبات الطالب وما بالوسيلة بفروعها على غير أساس. بخصوص الفرع الأخير من الوسيلة الوحيدة المتعلق بخرق مقتضيات الفصل 237 من مدونة الحقوق العينية والصحيح خرق الفصل 18 من المرسوم الملكي المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة الصادر بتاريخ 19 رجب 1333 هجرية الموافق 2 يونيو 1915 ميلادية ذلك أنه وبمقتضى الفصل المذكور فإنه إذا قام أحد بإحداث أغراس أو بنايات أو منشآت بسوء نية وبدون علم رب الأرض فإن لهذا الأخير إما الاحتفاظ بها مع أداء قيمة المواد وإما إلزام محدثها بإزالتها على نفقته وأن المجمع الشريف للفوسفاط قد أقام عدة بنايات ومنشآت عن حسن نية على أساس أنه أنشأها فوق الأرض التي اشتراها من المطلوبين بمقتضى عقد شراء 172 صحيفة 103 بتاريخ 11 مارس 1963 وأن الأرض المذكورة في ملكيته، وأن المطلوبين لم يصرحوا بأن الطاعن يستغل كامل الأرض التي اشتراها منهم والتي تحدد مساحتها في 22834 مترا مربعا وأنه استحوذ على الأرض موضوع الرسم العقاري عدد (...) لأن المساحة 22834 مترا مربعا لا يمكن أن تكتمل إلا بضم مساحة الأرض موضوع مطلب التحفيظ عدد (...) إلى الأرض موضوع الرسم العقاري عدد (...) لأن المساحة الحقيقية لمطلب التحفيظ عدد (...) لا تتجاوز 10.000 مترا مربعا وليس 22834 مترا مربعا وأن المحكمة لما قضت بتأييد الحكم الابتدائي بخصوص طلب التعويض عن المنشآت متبينة تعليله الذي جاء فيه بأن الطالب لا حق له في المطالبة بالتعويض عن البناء لكونه كان على علم بأن العقار محفظ وأن مبدأ حسن النية غير قائم واستبعدت ما تمسك به الطالب خصوصا وأن المطلوبين لم يسبق لهم أن تمسكوا بأن الطاعن كان سيئ النية وأن إقامة البناءات والمنشآت لمدة طويلة بحضور المطلوبين وموافقتهم على ذلك وعدم اعتراضهم يؤكد أنه كان حسن النية مما تكون معه المحكمة قد خرقت مقتضيات الفصل المذكور أعلاه وجاء قضاؤها غير مبني على أساس قانوني مما يستوجب نقضه.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار بخصوص خرقه لمقتضيات الفصل 18 من التشريع المطبق على العقارات المحفظة ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللاً تعليلاً صحيحاً وإلا كان باطلاً عملاً بمقتضيات الفصل 345 من ق.م.م وأن سوء التعليل ينزل منزلة انعدامه، وأنه ولئن كان لقضاة الموضوع سلطة تقدير مبدأ حسن أو سوء نية الباني فوق أرض الغير استناداً للوثائق المعروضة أمامهم دون أن يخضعوا في ذلك لرقابة محكمة النقض، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبنت تعليقات الحكم الابتدائي بخصوص طلب التعويض عن المنشآت والبناءات التي أقامها الطالب والتي جاء فيها أن مبدأ حسن النية غير قائم في النازلة وخلصت إلى أن طلب التعويض عن المنشآت وغيرها غير ذي أساس وردته دون أن ترتب الأثر القانوني خصوصاً وأن الفصل المذكور أعلاه يمنح الخيار لمالك الأرض بين أن يحتفظ بالبناء مع أداء قيمة مواد البناء، وإما أن يلزم محدثها بإزالتها على نفقته تكون قد خرقت مقتضيات الفصل المذكور وعللت قرارها تعليلاً ناقصاً ينزل منزلة انعدامه بخصوص طلب التعويض عن البناءات والمنشآت مما يستوجب نقضه جزئياً بخصوص هذا الطلب.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه جزئياً بخصوص ما قضى به من رفض طلب التعويض عن البناءات والمنشآت وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيما تم النقض فيه من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون والرفض في الباقي وتحميل الطالبين المصاريف. كما قررت إثبات قرارها هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته 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 رئيسة الغرفة السيدة أمينة زياد رئيسة ومقررة والمستشارين السادة: يوسف لمكربي - الحسين أبو الوفاء - أمينة رزوق - عبد الله الفرح أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نوال العبودي.