

قرار محكمة النقض
رقم 3/726
الصادر بتاريخ 18 دجنبر 2018
في الملف المدني رقم 2017/3/1/6792

دعوى تكملة المساحة الناقصة أو التعويض - عدم جوازها طبقا للفصل 528 من
ق ل ع - الحق في طلب الفسخ أو قبول المبيع على حالته.
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2017/08/01 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبته الأستاذة (م.و) والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالناظور الصادر بتاريخ 2015/04/15 في الملف عدد: 2014/1401/240.

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 26 نونبر 2018.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 18 دجنبر 2018.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد يوسف لمكري والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد سعيد زياد.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في شأن الوسيلة الوحيدة

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 123 الصادر عن محكمة الإستئناف بالناظور بتاريخ 2015/4/15 في الملف عدد 2014/1401/240 أن المدعي (ع.ع) بن محمد ادعى بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة انه اشترى من المدعى عليه محمد (ب.ط) القطعة الارضية الموصوفة بالمقال وبعد تسجيل البيع بالرسم العقاري واستخراجه من الرسم العقاري عدد 11/8726 تبين ان هناك نقصا في

المساحة التي اشتراها منه بمقدار 526 مترا مربعا ملتمسا الحكم عليه بالتخلي عن الجزء المستولى عليه والبالغ مساحته 526 مترا مربعا موضوع عقد البيع المؤرخ في 2008/11/12 وضمه للرسم العقاري عدد 11/24523 المستخرج من الرسم العقاري 11/8726 وعند امتناعه اعتبار الحكم بمثابة اذن للمحافظ على الاملاك العقارية والرهون بالناضور للقيام بذلك، واجاب المدعى عليه بان المدعي اشترى منه القطعة الارضية ذات مساحة 5000 متر مربع بتاريخ 1992/10/1 ثم طالبه بعد ذلك بكتابة عقد ملحق لعدم وضوح العقد الاول غير انه استغل ذلك لكتابة عقد جديد اشترى بموجبه نفس المساحة دون الاشارة الى العقد الاول وعندما اخذت قياسات القطعة المباعة تبين ان مساحتها 4791 م م وهي نفس المساحة التي اقر بها المدعي من خلال ادلائه بالتصميم المرفق لعقد الشراء المؤرخ في 2008/11/12 مما تكون معه المساحة المتبقية هي 209 مترا مربعا وانه مستعد لتسليمها له شريطة ابرام عقد تكميلي يشار فيه الى كلا العقدين ملتمسا اجراء بحث، كما اجاب المطلوب حضوره بانه تم تحديد القطعة المباعة فيما قدره 4655 مترا مربعا بمقتضى محضر التحديد المؤرخ في 2010/1/18 والموقع من طرف البائع والمشتري، وبعد انتهاء المناقشة قضت المحكمة بعدم قبول الطلب، استأنفه المحكوم عليه مثيرا بان النقطة الخلافية منحصرة في اقرار الطرف المستأنف عليه في مساحة حددها في 203 متر مربع وليس 526 مترا مربعا وان هذا الاخير لم ينف وقائع الدعوى واساسها ملتمسا الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق المقال بعد تحقيق الدعوى وبعد الجواب الرامي الى التأييد وانتهاء الردود قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بقرارها موضوع الطعن بالنقض.

حيث يعيب الطالب على القرار انعدام التعليل وتناقضه ذلك ان المحكمة لم تبادر الى اجراء تحقيق في وقائع النزاع للتحقق من واقعة النقص والتي اقر بها المطلوب ضده ولم ينازع فيها وكان لزاما اعتمادها ولو في حدود 209 مترا مربعا وبالتالي كيف للمحكمة ان تطرح الاقرار جانبا ولا تبادر الى الامر بإجراء خبرة.

حيث صح ما عابه الطالب على القرار ذلك ان الفصل 528 ق ل ع يقضي بان البيع القابل للتبويض ومن ذلك الاراضي بثمان اجمالي واحد ووجد فرق بالنقصان لم يكن للمشتري الا ان يطلب فسخ البيع او قبول القدر الذي وجد في المبيع عند قياسه منقوصا مع دفعه الثمن المتفق عليه في العقد ويفترض في هذه الحالة ان يمتنع البائع من زيادة القدر المنقوص من المبيع والا إذا رضي ان يكمل النقص الحاصل في المبيع المقيس القابل للتبويض كان ذلك افيد للمشتري وكان أحق به لأنه عرض من البائع عليه كي لا يلجا الى فسخ البيع. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بتعليلها لقرارها ان الطالب ليس له الا ضمان عقد البيع وهي عبارة غير ذات معنى في النازلة لان هذا الضمان هو ما يطالب به الطالب على البائع له المطلوب وان العبرة بالحدود لو ان المبيع وقت البيع لم يكن محفظا مع ان المطلوب وهو البائع لا ينكر على المشتري منه نقص مساحة المبيع اليه وابدى استعدادا بإضافة المساحة الناقصة المقدرة في 209 متر مربع لتضاف

الى الرسم العقاري المستخرج لفائدة الطالب لم تجعل لقضائها من اساس وعللت قرارها تعليلا فاسدا
ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض.

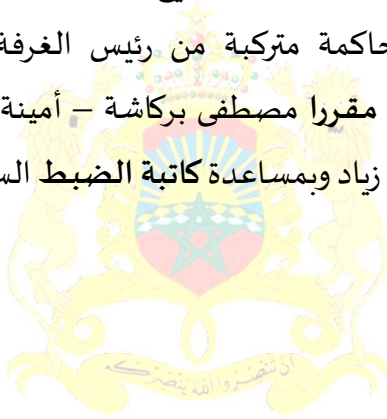
وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها
من جديد بهيأة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب 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 رئيس الغرفة السيد محمد بن يعيش رئيسا
والمستشارين السادة: يوسف لمكري مقررًا مصطفى بركاشة – أمينة زياد – الحسين أبو الوفاء أعضاء
بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.



المملكة المغربية
الجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض