

## قرار محكمة النقض

رقم 2/20

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

ملف عقاري رقم 2019/4/1/2969

قسمة - عقد تنازل عن شقة سكنية - عدم تقييده بالرسم العقاري - أثره.

المقرر أنه بصحة العقد تترتب آثاره بين أطرافه وخلفهم، والطاعنة تمسكت بأن موروث الطرفين تنازل لها بمقتضى عقد عرفي موقع من طرفه ومشهود على صحة توقيعه أقر فيه أنه تنازل للطاعنة عن مجموع الشقة السكنية من أجل أن تسكنها على الدوام والاستمرار وأن تتصرف فيها تصرف المالك في ملكه دون منازع ينازعها أو معارض يعترضها، ابتداء من تاريخ المصادقة على هذا التنازل، والمحكمة لما ردت دعوى الطاعنة بعلّة أن العقد المذكور غير مقيد بالرسم العقاري دون نظر إلى حججته ومدى تعلقه بعين المدعى فيه وفق مواصفاته لترتيب آثاره وفق القاعدة أعلاه، تكون قد عللت قرارها ناقصا وهو بمثابة انعدامه وعرضته للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على المقال المودع بتاريخ 22 فبراير 2019 من طرف الطالبة بواسطة نائبها الأستاذ (سعيد. ن) المحامي ببيئة الدار البيضاء المقبول للترافع أمام محكمة النقض، الرامي إلى نقض القرار عدد 8411 الصادر بتاريخ 2018/11/28 في الملف رقم 2018/1402/7110 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

وبناء على مستندات الملف؛

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974؛

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ؛

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/01/24؛

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد المصطفى جرايف والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد نور الدين الشطبي.

## وبعد المداولة طبقا للقانون؛

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين تقدموا بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 25 دجنبر 2017، عرضوا فيه أنهم يملكون على الشيعاء مع الطاعنة العقار المسمى " عواج " موضوع الرسم العقاري عدد 12/1786 الكائن بحي مولاي رشيد 1 بلوك 2 رقم الدار 121 الطابق 3 الدار البيضاء الموصوف بالمقال، والتمسوا قسمته، وأرفق المقال بثلاث شواهد الملكية تتضمن تقييدا احتياطيا وتمديده. وأجابت الطاعنة بأنها لا تمنع من الخروج من حالة الشيعاء، فأمرت المحكمة بإجراء خبرة أنجزها الخبير (عبد الرحمان. أ) الذي انتهى في تقريره إلى أن العقار موضوع الدعوى غير قابل للقسمة العينية بالنظر إلى عدد ملاكه الذي يصل إلى ثمانية ومساحته التي لا تتعدى مائة واثنين مترا مربعا وقلة مرافقه، ثم إن أصغر حصة هي 480/25 لا تمكن من الخروج بأصغر شقة واقترح بيعه بالمزاد العلني وحدد ثمن انطلاق المزايدة في مبلغ مليون وسبعمئة ألف درهم، وبعدها تقدم نائب الطاعنة بمقال مضاد بتاريخ 24 ابريل 2018 مؤداه أن موكلته تملك على الشيعاء في العقار المدعى فيه بنسبة 485/105، وعلاوة على هذه النسبة فهي تتوفر على عقد تنازل يفيد بأن المرحوم (ع. ع) فوت لها الشقة الكائنة بالطابق الثالث من العقار المدعى فيه، وحفاظا على حقوقها فهي تلتمس الأخذ بعين الاعتبار عقد التنازل عند تقدير نصيبها من العقار المدعى فيه وتقييم الشقة بواسطة خبير مع إضافة ثمنها إلى الأسهم التي تنوبها بحيث يصبح نصيبها الإجمالي في العقار المدعى فيه معلوما، وأرفقت المذكورة بأصل التنازل الصادر عن المرحوم (ع. ع) بتاريخ 2011/02/21 والمصحح الإمضاء تحت رقم 597. وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما تحت عدد 1510 بتاريخ 2018/07/11 في الملف رقم 17/1401/3331 قضى "في الشكل، بعدم قبول الطلب المضاد وقبول الباقي؛ وفي الموضوع، بالمصادقة على تقرير الخبرة المتجزئة من طرف الخبير (عبد الرحمان. أ) بإنهاء حالة الشيعاء بشأن العقار ذا الرسم العقاري عدد 12/1786 وذلك ببيعه بالمزاد العلني انطلاقا من الثمن الافتتاحي المحدد من طرف الخبير وهو 1700000,00 درهم على أن يكون قابلا للزيادة والنقصان وتوزيع ناتج البيع على أطراف الدعوى كل على حسب نسبة تملكه وبرفض الباقي"، واستأنفته الطاعنة مؤكدة سابق جوابها في المرحلة الابتدائية ومصممة على ما جاء في مقالها المضاد، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع أصدرت محكمة الاستئناف قرارا "برده وتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة واستدعي المطلوبون ولم يجيبوا.

## في شأن الوسيلة الوحيدة؛

حيث إن مما تعيبه الطاعنة في الوسيلة نقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنها استدلت بعقد تنازل يفيد تنازل المرحوم (ع. ع) لها عن الشقة الكائنة بالطابق الثالث من العقار المدعى فيه والتمست إعماله وترتيب أثره إلا أن المحكمة لم تستجب لها رغم ما له من حجية مما يوجب نقض القرار.

حيث صح ما عابته الطاعنة في الوسيلة، ذلك أنه بصحة العقد تترتب آثاره بين أطرافه وخلفهم، والطاعنة تمسكت بأن موروث الطرفين تنازل لها بمقتضى عقد عرفي موقع من طرفه ومشهود على صحة توقيعه بتاريخ 2011/02/11 أقر فيه أنه تنازل للطاعنة (زبيدة. ب) عن مجموع الشقة السكنية الكائنة بحجى مولاي رشيد 1 بلوك 2 رقم 121 الطابق الثالث بالدار البيضاء من أجل أن تسكنها على الدوام والاستمرار وأن تتصرف فيها تصرف المالك في ملكه دون منازع ينازعها أو معارض يعترضها طال الزمن أو قصر، ابتداء من تاريخ المصادقة على هذا التنازل، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت دعوى الطاعنة بعلّة أن العقد المذكور غير مقيد بالرسم العقاري دون نظر إلى حججته ومدى تعلقه بعين المدعى فيه وفق مواصفاته لترتيب آثاره وفق القاعدة أعلاه، تكون قد عللت قرارها ناقصا وهو بمثابة انعدامه وعرضته للنقض.

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

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها طبقا 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 المتعددة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة: المصطفى جرايف مقرر المحكمة ورئيسة المحكمة عبد اللطيف معادي ومحمد رضوان أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطبي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.