

قرار محكمة النقض
رقم 1/380
الصادر بتاريخ 07 شتنبر 2017
في الملف التجاري رقم 2016/1/3/487

عقد بيع - دعوى التمكين من حقوق مشاعة - إجراء خبرة - سلطة المحكمة.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2016/03/07 من طرف الطالبة المذكورة بواسطة نائبها الأستاذة (ث.م) والرامي إلى نقض القرار عدد 5049 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/10/13 في الملف التجاري عدد 2014/8232/1353. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من لدن محامي المطلوب (ط.ح) الأستاذ (ع.ل.م)، والرامية إلى التصريح برفض الطلب.

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 2017/06/15. وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2017/07/06، أخرجت لجلسة 2017/09/07.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم. وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة سعاد الفرحاوي. والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني. وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه، أن المطلوب (ط.ح) تقدم بتاريخ 2007/07/20 بمقال لتجارية البيضاء، عرض فيه أنه أبرم عقد بيع مع الطالبة شركة (ب.21.ر)، اشترى منها بمقتضاه مخزنا بالطابق الأرضي بالملك المسمى (ق)، هذا وأن العقد نص على أن المساحة المخصصة لركن سيارته تبلغ 239-10.000، وهي نفس المساحة التي حددها التصميم الصادر عن المصلحة الطبوغرافية، غير أن المدعى عليها لم تمكنه من المساحة المذكورة، وقامت بإضافة 87 مترا مربعا من الأجزاء المشتركة للملك المسمى (ق)، إلى متجرها الموجود بالعقار المسمى (ق)، ملتصقا بالحكم عليها بتمكينه من حقوقه المشاعة بالعقار المبيع، وأدائها له تعويضا قدره 50.000,00 درهم، مع الفوائد القانونية، وأدلت المدعى عليها بمذكرة تغييت منها التصريح بعدم الاختصاص النوعي، وبعد صدور حكم باختصاص القضاء التجاري للبت

في النزاع، أدلت بمذكرة ثانية رامت منها التصريح بعدم قبول الدعوى، لعدم إدلاء المدعي بعقد البيع، فصدر حكم تمهيدي بإجراء خبرة، خلص بموجبها الخبير (ب.ص)، إلى أن المدعى عليها لم تخصص للمحل التجاري المملوك للمدعي أي مكان لركن السيارة، ثم صدر الحكم القطعي بتمكين المدعي من موقف للسيارات في العقار المسعى (ق)، وأداء المدعى عليها له تعويضا قدره 15.000,00 درهم، ورفض باقي الطلبات، استأنفته المدعى عليها استئنفا أصليا والمدعي استئنفا فرعيا، ملتمسا رفع التعويض المحكوم به إلى المبلغ المطالب به ابتداءيا، والبت في طلبه الرامي إلى الحكم له بالفوائد القانونية، فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد برفض الطلب، نقضته محكمة النقض بقرارها الصادر تحت عدد 39 بتاريخ 2004/01/30 في الملف رقم 2012/2/3/479، بعلّة أنه "ما دام أن الطاعن (المطلوب) أدلى بعقد شراء وشهادة مستخرجة من الرسم العقاري، تفيد تملكه لجزء مفرز وحصّة من الأجزاء المشتركة فقد كان على محكمة الاستئناف التجارية في إطار ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون رقم 00/18 التحقق مما إذا كان المرآب من الأجزاء المشتركة حسب القانون أو طبيعة العقار، ومن طريقة استعماله من خلال الإتفاق المشترك والمضمن بنظام الملكية المشتركة، وعدم قيامها بذلك واكتفاؤها بالقول "إن عقد الشراء لم ينص على توفر المشتري على مساحة مخصصة لموقف للسيارة أو اشتراطه ذلك، تكون قد بتت في الدعوى قبل أن يتبين لها وجه الحكم فيها، فجاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه، عرضة للنقض"، وبعد الإحالة، أصدرت نفس المحكمة قرارا تمهيديا بإجراء خبرة، انتهى بمقتضاها الخبير (م.ب) إلى أن العقار يتكون من 21 موقفا للسيارات، حسب وثائق المحافظة العقارية وتصاميم رخصة البناء، غير أنه بعد إجراء المعاينة، تبين أنه لا يتوفر على أي موقف، ثم أصدرت قرارا قطعيا بتأييد الحكم المستأنف وهو موضوع الطعن الحالي من لدن المدعى عليها شركة (ب.21.ر) بثلاث وسائل.

في شأن الوسيّلتين الأولى والثانية.

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق المادة الرابعة من القانون رقم 00/18 والفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، ونقصان التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وعدم الارتكاز على أساس قانوني، بدعوى أنه جاء في قرار النقض والإحالة "إن المحكمة ملزمة بالتحقق مما إذا كان المرآب من الأجزاء المشتركة، حسب القانون أو طبيعة العقار، ومن طريقة استعماله استنادا إلى الإتفاق المشترك والمضمن بنظام الملكية المشتركة"، والمحكمة بعد الإحالة أمرت بإجراء خبرة، غير أنها لم تتقيد بالقرار السالف الذكر لما اعتمدتها على حالتها رغم ما شابها من نقص، ذلك أن الخبير استند فيما انتهى إليه إلى وثائق المحافظة العقارية وإلى رخصة البناء، دون الاطلاع على نظام الملكية المشتركة، مخالفا بذلك مقتضيات القرار التمهيدي، وما يدل على ذلك ما أورده في تقريره من أن "العمارة تتكون من 17 شقة وثلاثة محلات تجارية، ويتكون الطابق الأرضي من 21 موقفا للسيارات، وفي حالة عدم تخصيص كل مكان موقف للسيارات مرقم أو محددة للعقار في التصاميم التي يتم على أساسها الحصول على رخصة البناء يصبح لكل عقار موقف سيارة، وهو في الأصل يتكون من 21 موقفا للسيارات، أي مجموع الشقق بالإضافة إلى مجموع المحلات التجارية، هو 21 موقفا، إذن يستحوذ (ق) على ثلاثة مواقف للسيارات، ولا يتوفر (ق) على أي موقف، وتبين وثيقة قانون

الملكية المشتركة ذي الرسم العقاري الأم رقم (9) للعمارة موضوع مصلحة المسح الطبوغرافي لعين السبع أن هناك فرقا بين التصاميم التي تم على أساسها الحصول على رخصة البناء والتصاميم الطبوغرافية" (هكذا)، معتمدا في ما خلاص إليه على تقديره الشخصي، وعليه فإن المحكمة بمصادقتها على الخبرة المنجزة تكون قد جعلت قرارها غير مرتكز على أساس.

أيضا تضمن التصريح المصحح الإمضاء الصادر عن المطلوب، أنه قبل بحيازة المحل المشتري على حالته، ونص عقد البيع على عدم توفره على مرآب للسيارات، وهما وثيقتان تدلان على أن المطلوب قبل شراء العقار دون موقف للسيارات، وفي نفس السياق لا يوجد أي مقتضى في القانون المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية، يمنع الأطراف من الاتفاق على مخالفة مقتضياته الناصة على وجود أجزاء مفرزة وأخرى مشتركة، أو يجيز إلغاء شرط من الشروط المنصبة على وجه التصرف في حق من الحقوق المشاعة وتأسيسا على ما ذكر فإن المحكمة لما استجابت لطلب المطلوب بتمكينه من مكان مخصص لركن سيارته تكون قد خرقت القانون، ولأجل ما ذكر يتعين التصريح بنقض قرارها.

لكن، حيث قضت محكمة النقض بنقض القرار الاستئنائي الصادر تحت عدد 11/4076 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد برفض الطلب، بعلّة أنه "ما دام أن الطاعن (المطلوب) أدلى بعقد شراء وشهادة مستخرجة من الرسم العقاري تفيد تملكه لجزء مفرز وحصّة من الأجزاء المشتركة، فقد كان على محكمة الاستئناف التجارية في إطار ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون رقم 00/18 التحقق مما إذا كان المرآب من الأجزاء المشتركة حسب القانون أو طبيعة العقار، ومن طريقة استعماله من خلال الاتفاق المشترك والمضمن بنظام الملكية المشتركة، وعدم قيامها بذلك واكتفاؤها بالقول "إن عقد الشراء لم ينص على توفر المشتري على مساحة مخصصة لموقف للسيارة أو اشتراطه ذلك" تكون قد بنت في الدعوى قبل أن يتبين لها وجه الحكم فيها، فجاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه، عرضة للنقض"، فقضت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بإجراء خبرة، خلص بموجها الخبر إلى أن الطالبة لم تخصص للملك (ق) أي موقف للسيارات، في حين خصصت 87 مترا مربعا لركن السيارات للملك المسمى القصري 1، رغم أن شهادة الملكية المتعلقة بالعقار المبيع ((ق)) تفيد أنه يتكون من القسمة المفرزة رقم 5 البالغة مساحتها 67 سنتيار المشتملة على مخزن بالطابق الأرضي، وهو المحل التجاري للمطلوب، إضافة إلى 10000/239، من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي رقم (9...)، وهو مرآب السيارات، بينما تفيد شهادة الملكية المشتركة المتعلقة بالعقار (ق)، أنه يتوفر على مكان واحد مخصص للسيارات، والذي لا تتعدى مساحته في أغلب الأحيان 15 مترا مربعا، مستندا فيما انتهى إليه إلى شهادات الملكية، وكذا إلى رخصة البناء وتصاميم المسح العقاري، التي تثبت بالفعل أنه تم تخصيص موقف للسيارات لكل شقة، ولكل واحد من المحلات التجارية الثلاثة المكونة للملك (ق)، وهو ما ذهب بالمحكمة وعن صواب للمصادقة على تقرير الخبرة، بعدما ثبت لها أن الخبر اعتمد على كل الوثائق المتعلقة بالعقارين (ق) و2، المفيدة في الحسم في النزاع، خلافا لما ورد بموضوع الوسيطتين، وعلى تصاميم البناء ورخصه، وأجرى المعاينات الضرورية بعين المكان، دون أن يتجاوز مقتضيات القرار التمهيدي، في ظل عدم

إدلاء الطالبة بما يدحض ما جاء فيها أو يفرغها من محتواها الفني، فتكون بذلك قد أبرزت الأسس التي استندت إليها للاطمئنان لنتيجتهما، وتأسيسا على ما ذكر لم يكن من شأن ما أثير حول عدم إشارة عقد البيع إلى توفر المحل على مرآب، وقبول المطلوب للعقار دون موقف للسيارات، النيل من سلامة موقف المحكمة في ظل ثبوت كونه (المرآب) من الأجزاء المشتركة، وعدم وجود أي مقتضى في عقد البيع يستثني المطلوب من الاستفادة من تلك الأجزاء، وبذلك لم يخرق القرار أي مقتضى وجاء معللا تعليلا سليما وبما فيه الكفاية ومرتكزا على أساس قانوني، والوسيلتان على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثالثة.

حيث تنعى الطاعنة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني، بدعوى أن المحكمة مصدرته أيدت الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض لفائدة المطلوب، دون أن تحدد الأسس التي استندت إليها في ذلك، أو تبين الضرر الحاصل وحجمه، مما جعل تقديرها مبني على الترجيح لا على اليقين (هكذا)، ويتعين معه التصريح بنقض قرارها.

لكن، حيث إن ما أثير بموضوع الوسيلة لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع، فهي غير مقبولة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وإبقاء المصاريف على عاتق المطلوب .
وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد عبد الإله حنين رئيسا والمستشارين السادة: سعاد الفرحاوي مقررة ومحمد القادري وبوشعيب متعبد وخديجة العزوزي الإدريسي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد رشيد بناني وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نوال الفراجي.