

قرار محكمة النقض
رقم 1/382
الصادر بتاريخ 07 شتنبر 2017
في الملف التجاري رقم 2016/1/3/549

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 5051 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/10/13 في الملف التجاري عدد 2014/8232/1355 .
وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من لدن محامي المطلوبين (و) و(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 2017/07/13.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2017/09/07.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقترة السيدة سعاد الفرحاوي.

والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه، أن المطلوبين (و) و(ط.ح) تقدما بتاريخ 2007/07/20 بمقال لتجارية البيضاء، عرضا فيه أنهما أبرما عقدي بيع مع الطالبة شركة (ب.21.ر) اشتريا منها بمقتضاهما متجرا بالطابق الأرضي بالملك المسى القصري 3، هذا وأن العقد نص على أن المساحة المخصصة لركن السيارة تبلغ 10.000/663، وهي نفس المساحة التي حددها التصميم الصادر عن المصلحة الطبوغرافية، غير أن المدعى عليها لم تمكنهما من المساحة المذكورة، وقامت بإضافة أغلب الأمتار المخصصة لهما من الأجزاء المشتركة للملك المسى (ق)، إلى متجرهما الموجود بالعقار المسى (ق)، ملتصين بالحكم عليها بتمكينهما من حقوقهما المشاعة بالعقار المبيع، وأدائهما لهما تعويضا قدره 50.000,00 درهم مع الفوائد القانونية، وأدلت المدعى عليها بمذكرة تغيث منها التصريح بعدم الاختصاص النوعي، وبعد صدور حكم باختصاص القضاء التجاري للبت في النزاع، أدلت بمذكرة ثانية رامت منها التصريح برفض

الطلب، لإقرار المدعين بتوفرهما على مساحة تبلغ 87 مترا مربعا، وهي مساحة كافية لركن سيارتهما فصدر حكم تمهيدي بإجراء خبرة، خلص بموجبها الخبير (ب.ص)، إلى أن المدعى عليها لم تخصص للمحل التجاري المملوك للمدعين أي مكان لركن السيارة، ثم صدر الحكم القطعي بتمكين المدعين من موقف للسيارات في العقار المسعى (ق)، وأداء المدعى عليها لهما تعويضا قدره 15.000,00 درهم، ورفض باقي الطلبات استأنفته المدعى عليها استئنفا أصليا، والمدعين استئنفا فرعيا، ملتجئين رفع التعويض المحكوم به إلى المبلغ المطالب به ابتدائيا، والبت في طلبهما الرامي إلى الحكم لهما بالفوائد القانونية، فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد برفض الطلب، نقضته محكمة النقض بقرارها الصادر تحت عدد 40 بتاريخ 2014/01/30 في الملف رقم 2012/2/3/480، بعلّة أنه "ما دام أن الطاعنين (المطلوبان) أدليا بعقد شراء وشهادة مستخرجة من الرسم العقاري، تفيد تملكهما 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 المشتريين 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.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية محكمة النقض في شأن الوسيلتين الأولى والثانية.

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق المادة الرابعة من القانون رقم 00/18 والفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، ونقصان التعليل المعبر 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

موقفاً، إذن يستحوذ (ق) على ثلاثة مواقف للسيارات، ولا يتوفر القصري 3 على أي موقف، وتبين وثيقة قانون الملكية المشتركة ذي الرسم العقاري الأم رقم (9...) للعمارة موضوع مصلحة المسح الطبوغرافي لعين السبع، أن هناك فرقاً بين التصاميم التي تم على أساسها الحصول على رخصة البناء والتصاميم الطبوغرافية"، (هكذا)، معتمداً فيما خلص إليه على تقديره الشخصي، وعليه فإن المحكمة بمصادقتها على الخبرة المنجزة تكون قد جعلت قرارها غير مرتكز على أساس.

أيضاً تضمن التصريح المصحح الإمضاء الصادر عن المطلوبين، أنهما قبلاً بحيازة المحل المشتري على حالته، ونص عقد البيع على عدم توفره على مرآب للسيارات، وهما وثيقتان تدلان على أن المطلوبين قبلاً 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 وتأسيساً على ما ذكر فإن المحكمة لما استجابت لطلب المطلوبين بتمكينهما من مكان مخصص لركن سيارتهما تكون قد خرقت القانون، ولأجل ما ذكر يتعين التصريح بنقض قرارها.

لكن، حيث قضت محكمة النقض بنقض القرار الاستئنائي الصادر تحت عدد 11/4078 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد برفض الطلب، بعلّة أنه "ما دام أن الطاعنين (المطلوبان) أدليا بعقد شراء وشهادة مستخرجة من الرسم العقاري تفيد تملكهما 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 المشتريين 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". فقضت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بإجراء خبرة، خلص بموجها الخبر إلى أن الطالبة لم تخصص للملك القصري 3 أي موقف للسيارات، في حين خصصت ثلاثة مواقف لركن السيارات للملك المسمى (ق)، رغم أنه لا يتوفر على أي مكان مخصص لها، مستنداً 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) و3، المفيدة في الحسم في النزاع، خلافاً لما ورد بموضوع الوسيطتين، وعلى تصاميم البناء ورخصه، وأجرى المعايينات 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 لنتيجتها، وتأسيساً على ما ذكر لم يكن من شأن ما أثير حول عدم إشارة عقد البيع إلى توفر المحل على مرآب، وقبول المطلوبين 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 المطلوبين 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 المطلوبين، 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 المطلوبين .
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 الفرايجي.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض