

قرار محكمة النقض

رقم 2/02

الصادر بتاريخ 17 يناير 2023

ملف عقاري رقم 2019/4/1/3945

قسمة تصفية - خبرة - ثمن افتتاحي لانطلاق المزايدة - طلب إجراء خبرة ثانية - أثره.

لما كان تقويم العقار تمهيدا لبيعه بالمزاد مجرد ثمن لانطلاق المزايدة والتي بها لا به تحدد قيمته، فإن المحكمة لما اعتبرته كذلك والتفتت عن طلب الطاعنين الرامي إلى إجراء خبرة ثانية وقضت بتأييد الحكم بقسمة التصفية مع اعتماد ثمن انطلاق البيع المحدد من طرف الخبير، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون



بناء على مقال الطعن المرفوع بتاريخ 2019/02/26 من طرف الطالبة بواسطة نائبها الأستاذ (التهامي. ح)، والرامي إلى نقض القرار رقم 7294 الصادر بتاريخ 2018/10/23 في الملف عدد 2016/1402/5573 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء؛

وبناء على مستندات الملف؛

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974؛

وبناء على الأمر بالتخلي؛

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/01/17؛

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة نادية الكاعم والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد نور الدين الشطي؛

وبعد المداولة طبقا للقانون؛

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنة تقدمت بتاريخ 2009/09/02 لدى المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بمقال افتتاحي أعقبته بأخر إصلاحي عرضت فيهما أنها تملك على الشيعاء في الملك ذي الرسم العقاري عدد 33/620 والتمست القسمة. وأرفق المقال بشهادة الملكية

وأجاب المطلوبون (فاطمة. ز) و(محمد. ف) و(السعدية. ف) بمقال مقابل طلبا للخروج من حالة الشيعاء وفرز نصيب كل واحد في المدعى فيه، وبذلك أجابت كل من المطلوبة (مليكة. ف) والمطلوب حضوره (د. ت). وبعد الأمر بخبرة أنجزها الخبير (أحمد. ر) أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 2010/10/25 في الملف عدد 9/21/2493 قضى «بعدم قبول الطلب المضاد المقدم من طرف السيد (د. ت) وقبول المقال الأصلي والإصلاحي وباقي الطلبات المضادة وبقسمة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 33/620 وذلك بفرز نصيب كل واحد من المدعين وفق الخبرة والتصميم المرفق بها وبتحديد نصيب السيدة (زبيدة. ح) في مساحة 12511 متر مربع ونصيب السيدة (مليكة. ف) في مساحة 2377 متر مربع ونصيب السيدة (فاطمة. ز) في مساحة 1698 متر مربع ونصيب السيدة (السعدية. ف) في مساحة 2853 متر مربع ونصيب السيد (محمد. ف) في مساحة 1898 متر مربع ونصيب (مينة. ف) في مساحة 2377 متر مربع وبقاء المالكين على الشيعاء (كذا)»، وقضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم 1943 الصادر بتاريخ 2014/03/24 في الملف عدد 2012/1/6875 «ببطلان الحكم المستأنف وإرجاع الملف إلى المحكمة مصدرته للبت فيه طبقا للقانون».

وبعد إرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية أدلت الطاعنة بمقال إصلاحي بإدخال باقي المالكين على الشيعاء وصممت على طلبها، وأجاب المطلوبان (ميلود. س) و(المصطفى. م) والمطلوب (عبد اللطيف. ك) والمطلوب حضورهما (نادية. ر) و(مریم. ر) كل بمقال مقابل طلبا للخروج من حالة الشيعاء، وأجاب المطلوب حضوره (عبد الرحيم. د) أنه لا يمانع في إجراء القسمة مع فرز نصيبه، وأمرت المحكمة بخبرة انتهى فيها الخبير (عبد الرحيم. ص) في تقريرية إلى اقتراح مشروعين للقسمة العينية بفرز نصيب الطاعنة عن باقي المالكين. وبعد انتهاء الأجوبة والردود أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 2016/06/06 في الملف عدد 2014/21/2041 قضى «في الشكل بسبق البت فيه بمقتضى الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2016/02/29 بعدم قبول كافة الطلبات المضادة وبقبول الطلب الأصلي وفي الموضوع بقسمة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 33/620 قسمة عينية وذلك بفرز نصيب المدعية وفق ما جاء في تقرير الخبرة وخاصة ملحق تقرير الخبير السيد (عبد الرحيم. ص) المنجز بمقتضى الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2016/02/29 والذي تضمن مشروعين للقسمة العينية والمرفق بالتصميم الهندسي وذلك بإجراء القرعة في المشروعين المذكورين بملحق الخبرة ورد باقي الطلبات»، استأنفته الطاعنة وكذا المطلوبتان (مليكة. ف) و(مينة. ف) وأيضا المطلوب (ميلود. س) والمطلوب حضوره (عبد العالي. م) والمسمى (المصطفى. م) كل بمقاله. وبعد الأمر بخبرة انتهى فيها الخبير (الميلود. ب) في تقريره الأول إلى اقتراح مشروع للقسمة العينية وفي تقريره الثاني إلى اقتراح البيع بالمزاد العلني لتعذر القسمة العينية بالنظر للمساحة التي تنوب بعض المالكين وما تسمح به ضوابط التعمير. وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف «بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من إنهاء حالة الشيعاء بقسمة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 33/620 قسمة تصفية ببيعه بالمزاد العلني انطلاقا من الثمن الافتتاحي

المحدد في تقرير الخبير (الميلود. ب) المؤرخ في 2018/06/15»، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة ولم يجب المطلوبون.

في شأن الوسيلة الوحيدة؛

حيث تعيب الطاعنة القرار بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته اعتبرت مؤاخذتها على خبرة الميلود بوطيب غير قائمة على أساس بعللة أنها لم تعزز طعنها في موضوعيتها بما يوفر للمحكمة وسائل المقارنة، والحال أن إثبات ذلك يكون بتعيين خبير ثان يتولى مراعاة مزايا العقار من حيث الموقع والتمن المرجعي المحدد من طرف إدارة الضرائب، إلا أن المحكمة اعتمدت الخبرة المذكورة والتي لم تأخذ بالتمن المرجعي المحدد من طرف إدارة الضرائب والذي حدد ثمن المتر في مبلغ 2000 درهم وليس 300 درهم كما جاء في تقرير الخبرة، مما يتعين معه نقص القرار.

لكن حيث إنه لما كان تقويم العقار تمهيدا لبيعه بالميزاد مجرد ثمن لانطلاق المزايدة والتي بها لا به تحدد قيمته، فإن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه لما اعتبرته كذلك والتفتت عن طلب الطاعنين الرامي إلى إجراء خبرة ثانية لذلك وقضت بتأييد الحكم بقسمة التصفية مع اعتماد ثمن انطلاق البيع المحدد من طرف الخبير، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا، والوسيلة لذلك غير جدية بالاعتبار.



هذه الأسباب

المملكة المغربية

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وعلى الطاعنة المصناريق؛

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة: نادية الكاعم مقررة، والمصطفى جرايف وعبد اللطيف معادي ومحمد رضوان أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطبي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.